



COMUNE DI POSITANO
Via Marconi 111
84017 – Positano (SA)
Tel. (+39) 089 8122535
PEC: protocollo@pec.comunedipositano.it

Il Sindaco
Michele DE LUCIA

Il Responsabile del Procedimento
Ingegnere Raffaele FATA

Adottato con _____

Approvato con _____

Progettazione Urbanistica
Studio Tecnico Oliviero Antonio
Architetto Antonio OLIVIERO
Valutazione Ambientale
MATE ENGINEERING
Urbanista Raffaele Gerometta

Studio Geologico-Tecnico
Geologo Ugo UGATI

Studio Agronomico
Agronomo Sergio FIORENZA

Contributi Specialistici e SIT
Ingegnere Giacomo CARISTI
Geologo Antonio ZERELLA
Ingegnere Alessandro TERRACCIANO



Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I – GENERALITÀ.....	5
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C.	5
ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.....	6
ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE	7
ART.5. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE 7	7
ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE	7
ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO...7	7
ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO STRUTTURALE E LORO INTERPRETAZIONE.....	8
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	8
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C. O NON ABILITATI	9
ART.11. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI.....	9
ART.12. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	9
ART.13. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO	9
ART.14. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	10
CAPO II – DEFINIZIONI.....	11
ART.15. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE	11
TITOLO II – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI	19
CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI	20
ART.16. PRESCRIZIONI DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELLA PENISOLA SORRENTINO – AMALFITANA ...20	20
ART.17. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ.....	20
ART.18. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000.....	20
ART.19. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO.....	21
ART.20. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO.....	21
ART.21. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	22
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	23
ART.22. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ	23
ART.22.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	23
ART.22.2. FASCIA DI RISPETTO STRADALE	23
ART.22.3. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE	25
ART.22.4. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE	26
ART.22.5. AREE PERCORSE DAL FUOCO	27
ART.23. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA	27
CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO	28
ART.24. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO	28
TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	29
CAPO I – LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.....	30



ART.25. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ.....	30
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	31
ART.26. LA CITTÀ STORICA	31
ART.27. LA CITTÀ CONSOLIDATA	31
ART.28. LA CITTÀ DI MARGINE	32
ART.29. CITTÀ DEI SERVIZI PUBBLICI.....	32
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO	33
ART.30. LA CITTÀ RICETTIVA.....	33
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE	34
ART.31. IL TERRITORIO AGRICOLO ED IL PAESAGGIO DEL VERDE	34
ART.32. IL PAESAGGIO BOSCATO.....	34
ART.33. IL PAESAGGIO COSTIERO.....	35
ART.34. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)	35
CAPO VII – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE.....	37
ART.35. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ.....	37
TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO	39
ART.36. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ	40
ART.37. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA	40
ART.38. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	41
ART.39. LA TESORERIA PEREQUATIVA.....	41
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	42
ART.40. MISURE DI SALVAGUARDIA	43
ART.41. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA	43
ART.42. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI	43



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI



CAPO I – GENERALITÀ

ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

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

1. Il P.U.C. è lo strumento di pianificazione urbanistica atto a disciplinare la salvaguardia, la valorizzazione, l'assetto, la trasformazione e l'utilizzazione del territorio. A tal fine, il PUC individua quali azioni prioritarie:
2. La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale, di rafforzamento della resilienza urbana, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile attraverso le seguenti azioni prioritarie:
 - a) limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
 - b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
 - c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
 - d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di riconversione e riqualificazione;
 - e) adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
 - f) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
 - g) potenziamento della mobilità sostenibile;
 - h) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
 - i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale;
 - j) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
 - k) promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del P.U.C.:
 - a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
 - b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
 - c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;



- d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
 - e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
 - f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
 - g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
4. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
- a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
 - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
 - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.

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

1. Il P.U.C. è formato da due componenti:
- a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
 - b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del P.U.C. sono tese a definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:
- a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
 - b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
 - c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
 - d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
- a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
 - b) I Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
 - c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
 - e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
4. Le disposizioni programmatiche del P.U.C. debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.

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

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

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

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

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

1. Il P.U.C. persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità.
2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.
3. Il coordinamento tra le previsioni del P.U.C. e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.
4. In riferimento all'individuazione delle Aree di Emergenza il P.U.C. recepisce le previsioni contenute del Piano di Protezione Civile per le seguenti attrezzature:
In particolare negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti prima richiamati dovranno essere garantite le precipue funzionalità relative alle funzioni di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia

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

1. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
 - a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
 - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
 - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del P.U.C. dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del P.U.C. che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal P.U.C. sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
 - a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;



- b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.U.C.;
- c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale;
- d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al P.U.C. ed indirizzano la formazione degli A.P.I., dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del P.U.C.

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

1. Il Piano Strutturale è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
A. QUADRO CONOSCITIVO	
Rel. A.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	--
Tav. A.2 "Carta della pianificazione sovraordinata"	VARIE
Tav. A.3 "Analisi delle incongruenze del PUT"	1:5.000
Tav. A.4 "Carta della strumentazione urbanistica vigente"	1:5.000
Tav. A.5 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:5.000
Tav. A.6 "Carta dell'evoluzione storico-insediativa"	1:5.000
Tav. A.7 "Carta delle risorse"	1:5.000
Tav. A.8 "Carta dei vincoli"	1:5.000
Tav. A.9 "Articolazione funzionale del territorio"	1:5.000
Tav. A.10 "Carta delle infrastrutture a rete"	1:5.000
B. PIANO STRUTTURALE	
Rel. B.1 "Relazione Illustrativa"	--
Tav. B.2 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:5.000
Tav. B.3 "La rete ecologica comunale"	1:5.000
Tav. B.4 "La disciplina strutturale del PUC"	1:5.000
Rel. B.5 "Normativa Tecnica Strutturale"	--

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

ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.
2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal P.U.C. è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.



3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal P.U.C. da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal R.U.E.C., e dai Regolamenti Comunali.

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

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

ART.11. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C., al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente.
2. L'ampliamento dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente
3. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

ART.12. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

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

ART.13. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

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



2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART.14. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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



CAPO II – DEFINIZIONI

ART.15. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:

- **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. $[St = Sf + Sstandard + Sstrade]$. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. $[It = Vmax/St]$
- **UT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).** È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. $[Ut = SLP/St]$
- **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. $[Sf = St - Sstandard - Sstrade]$
- **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. $[If = Vmax/Sf]$
- **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq).** È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. $[Uf = SLPt/Sf]$
- **DT – Densità Territoriale.** La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.
- **DF – Densità Fondiaria.** La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.
- **SC – Superficie coperta (mq).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
- **RC – Rapporto di Copertura (%).** È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. $[Rc = Sc/Sf; Rc = Sc/St]$
- **SP – Superficie permeabile (%).** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è



costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%)**. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
 - **LM – Lotto minimo d'intervento (mq)**. Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:
- **ST – Superficie Totale (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
 - **SL – Superficie Lorda (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
 - **SLP – Superficie Lorda di Pavimento (mq)**. Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
 - **SU – Superficie Utile Abitabile (mq)**. Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore a ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
 - **SA – Superficie Accessoria (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria ricomprende:
 - a) I portici e le gallerie pedonali;
 - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
 - **S – Superficie convenzionale (mq)**. Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. $[S=SU+60\% (Sa+Sp)]$



- **Sp – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2 L.122/1989). Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
 - a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.
 - b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
 Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.
L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici
- **HE – Altezza dell'edificio**. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile**. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **V – Volume di un fabbricato** (mc). Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. $[V = SLP \times H]$. Sono esclusi dal calcolo del volume:
 - a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
 - b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
 - c) I balconi e le pensiline;
 - d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;



e) I volumi tecnici.

- **Linea di Gronda.** La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di Campagna.** Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra.** La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **Sagoma.** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.
- **Piano fuori terra.** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.
Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- **Numero dei piani.** Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico.** I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
 - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
 - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;



- e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) I serbatoi idrici;
- h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) Gli impianti tecnologici in genere;
- l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

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

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

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

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

- a) Il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;
- b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

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

- **Pertinenza.** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
 - **Alloggio.** L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.
3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il P.U.C. definisce:



- **DC – Distanza dai confini (ml).** È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.

Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.

È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.
- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml).** È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

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

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

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

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
- **DS – Distanza dalle strade (ml).** È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

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



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

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

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

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

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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



- k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.



TITOLO II – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI



CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

ART.16. PRESCRIZIONI DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELLA PENISOLA SORRENTINO – AMALFITANA

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

ART.17. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ

1. Nell’elaborato “Tav. A.7 - Carta delle risorse” sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
 - a) Territorio compreso in una fascia di 300 m dalla linea di battigia;
 - b) I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - c) le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica e per le isole;
 - d) Il Parco Regionale dei Monti Lattari;
 - e) L’area Marina Protetta Punta Campanella;
 - f) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - g) Zone di interesse archeologico;
 - h) Beni culturali.
2. Ogni intervento nelle zone individuate al comma precedente è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
3. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.7, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.18. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000

1. Nell’elaborato “Tav. A.7 - Carta delle risorse” sono individuati i siti appartenenti alla Rete Natura 2000 che interessano il territorio comunale, che sono: la ZSC IT8030008 “Dorsale dei Monti Lattari”, la ZSC e ZPS IT8030011 “Fondali di Punta Campanella e Capri”, la ZSC IT8050051 “Valloni della Costiera Amalfitana”, la ZSC IT8050018 “Isolotti Li Galli”, la ZSC IT 8030006 “Costiera Amalfitana tra Nerano e Positano”.
2. Gli interventi ammissibili nella Rete Natura 2000 non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative su ZSC e ZPS.
3. All’interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle “Misure di Conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania” approvate con D.G.R. 795 del 19/12/2017.
4. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell’Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell’area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative



che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

ART.19. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente alle disposizioni delle "Norme Generali di Salvaguardia" del Parco dei Monti Lattari "Norme di Salvaguardia" di cui alla D.G.R. Campania nr. 2777 del 26 settembre 2003, pubblicata sul BURC Speciale del 27 maggio 2004. Tali norme definiscono il quadro generale dell'assetto territoriale dell'area, indicando, mediante, zonazione (stabilità con la stessa DGR 2777/2003) i vincoli da osservarsi sul territorio.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano del Parco prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

ART.20. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO

1. Il P.U.C. riporta nell'elaborato "Tav. A.7 - Carta delle risorse" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore. Per la definizione dei beni culturali vincolati si rimanda a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi edilizi sugli edifici di cui al comma 1 dovranno avere le seguenti finalità:
 - a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
 - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
 - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scala principale originaria, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
 - e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
3. È sempre prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.



4. Il P.U.C. riporta nell'elaborato "Tav. A.7 - Carta delle risorse" la viabilità d'interesse storico, rilevata nelle linee essenziali dalla cartografia storica dell'I.G.M., in quanto elemento che ha strutturato il territorio ed ha contribuito a determinare la formazione e lo sviluppo del sistema insediativo. Lungo i tracciati individuati gli interventi devono favorire (e in ogni caso non diminuire) la riconoscibilità dei tracciati viari stessi, recuperando i sedimi esistenti e conservando gli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi ecc.
5. Nelle ZTO definite dal Piano Programmatico "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.
6. Il P.U.C. tutela le sistemazioni idrauliche storiche prescrivendo per esse:
 - la conservazione del ruolo idraulico attivo con recupero della qualità delle acque;
 - la conservazione del tracciato dei canali evitando il loro interrimento ovvero la trasformazione e cementificazione completa degli alvei;
 - la conservazione e integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
 - la conservazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
 - la conservazione dei manufatti idraulici di interesse storico (opere di presa, elementi di sbarramento, vasche ecc.);
 - la conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
 - la riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperderne la riconoscibilità;
 - il ripristino, attraverso studi ed opere di recupero, dei principali elementi tradizionali andati perduti.

ART.21. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri sono ammissibili solo interventi di manutenzione straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo.
2. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Per le murature a secco esistenti si prescrivono solo interventi di restauro, secondo la metodologia costruttiva tradizionale e la fisionomia originaria (adeguando le antiche tecniche costruttive con le moderne conoscenze dell'ingegneria naturalistica e della geotecnica), finalizzati alla conservazione degli stessi che configurano l'aspetto paesaggistico.
4. L'Amministrazione Comunale comunque promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.



CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART.22. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ

1. L'elaborato "Tav. A.8 – Carta dei vincoli" riporta le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti.
2. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
4. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
5. Le eventuali fasce di rispetto non indicate nella Tav. A.8, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.22.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".
2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
 - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
 - Reti idriche;
 - Reti fognanti;
 - Metanodotti, gasdotti, e simili;
 - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - Giardini autonomi;
 - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:
 - a) Ampliamento nella percentuale massima del 10%;
 - b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d) Ristrutturazione Edilizia.

ART.22.2. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. La fascia di rispetto stradale individua le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e costituisce un'area per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse



2. L'ampiezza di tale fascia (ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade) secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
 - a) Fuori dai centri abitati:
 - 60 ml per le strade di tipo A;
 - 40 ml per le strade di tipo B;
 - 30 ml per le strade di tipo C;
 - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
 - b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo B;
 - 10 ml per le strade di tipo C;
 - c) All'interno dei centri abitati:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo D;
 - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
 - 5 ml per le strade di tipo F.
3. Nella fascia di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - Interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio;
 - Reti di pubblici servizi;
 - Aree di parcheggio;
 - Percorsi pedonali e ciclabili;
 - Sistemazioni a verde;
 - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal Piano Programmatico, purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
5. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
 - a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;
 - g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
6. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.



7. Quando l'applicazione della norma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

ART.22.3. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

1. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:

- a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
 - b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.
2. Per gli Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, oltre ai limiti riportati al comma 1 non è consentita la realizzazione di pertinenze esterne o che siano fruibili come ambienti abitativi (ad es. balconi, terrazzi e cortili) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'impianto.
3. Per la fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".
4. Per la fascia di rispetto dai depuratori il riferimento normativo è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".
L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.
5. Per la fascia di rispetto da impianti eolici il riferimento normativo è il D.M. 10/09/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".
La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
- a) 200 ml da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
 - b) 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore dal centro abitato.
Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:
 - c) Nelle zone "A" del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;



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

ART.22.4. FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

1. La fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.
2. La fascia di rispetto è suddivisa in due ambiti di protezione:
 - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml di raggio dagli impianti di captazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
 - e) Aree cimiteriali;
 - f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) Gestione di rifiuti;
 - i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - m) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - n) Pozzi perdenti;
 - o) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
3. Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerali e termali.

**ART.22.5. AREE PERCORSE DAL FUOCO**

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

ART.23. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

1. Il P.U.C. tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarica e portata.
2. Il P.U.C. in materia di corsi d'acqua favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione degli alvei.
3. Sul territorio comunale occorre sempre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, secondo quanto prescritto dal R.D.523/1904.
4. Fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è sempre vietata ogni nuova edificazione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità pari a:
 - 25,00 ml per i fiumi al di sopra della quota di 500 m s.l.m.;
 - 50,00 ml per i fiumi al di sotto della detta quota di 500 m s.l.m.;
 - 10 ml lungo i torrenti a scarsa portata;
 - 50,00 ml dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
 - 160,00 ml dalla sponda dei laghi.
5. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
6. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.



CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO

ART.24. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. Tutto il territorio comunale è sottoposto alle disposizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (che rimanda al Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele, ed al Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello "Studio Geologico-Tecnico" allegato al P.U.C.
4. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze dello Studio Geologico-Tecnico e del PSAI potranno essere soggetti a proposta di variante al PSAI a seguito di monitoraggi strumentali e/o opere di mitigazione del rischio come indicato dalle NTA del PSAI.
5. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del Piano individuerà le necessarie azioni di presidio territoriale, indagine, monitoraggio strumentale, manutenzione, consolidamento secondo quanto riportato nell'appendice A delle NTA del PSAI "Linee guida per l'attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"



TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI



CAPO I – LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.

ART.25. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. GENERALITÀ

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



CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

ART.26. LA CITTÀ STORICA

1. La Città Storica rappresenta le parti di territorio che conservano la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Il Piano Programmatico verifica ed integra la perimetrazione del Centro Storico e ne precisa la specifica disciplina per la conservazione e valorizzazione.
3. Il Piano Programmatico dovrà definire:
 - a) Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) Gli ambiti da assoggettare a P.U.A.;
 - c) Gli spazi pubblici, i collegamenti pedonali e gli elementi significativi da valorizzare;
 - d) Gli eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di volumi ed attività incompatibili.
4. Gli interventi edilizi sugli immobili esistenti nella città storica dovranno avere le seguenti finalità:
 - a) La valorizzazione dei fronti principali prospettanti sulla pubblica viabilità non alterando i prospetti mediante la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi morfologici o di particolare valore stilistico. È ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate con le esistenti e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
 - b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scala principale originaria, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
 - e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
5. Gli interventi edilizi sugli immobili esistenti nella città storica dovranno essere eseguiti nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali, analizzando il lessico costruttivo originario e individuando la regola dell'arte del costruire locale. La scelta dei materiali da utilizzare per il recupero deve basarsi sul rispetto degli elementi costruttivi originari.
6. Il Piano Programmatico promuoverà all'interno della Città Storica la valorizzazione dell'ambito in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale dovrà essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART.27. LA CITTÀ CONSOLIDATA

1. La Città Consolidata rappresenta le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale che presentano un elevato livello di qualità urbana e ambientale.
2. Nelle aree così individuate il Piano Strutturale persegue come obiettivi:



- Il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
 - Il miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'ambiente urbano;
 - La qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti;
 - Un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
3. Il Piano Programmatico dovrà definire le regole per favorire la riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ed allo stesso modo potrà prevedere all'interno della città consolidata interventi tesi alla creazione di nuovi standard urbanistici sia da parte di soggetti pubblici che da parte di soggetti privati.
4. Il Piano Programmatico potrà definire aree da assoggettare alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale.

ART.28. LA CITTÀ DI MARGINE

1. La Città di Margine individua le aggregazioni edilizie sorte in contesto periurbano o rurale, e caratterizzate da:
- a) Riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
 - b) Morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
 - c) Disomogeneità nell'assetto urbanistico;
 - d) Omogeneità sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia con un uso prevalentemente residenziale e tipologie edilizie per lo più monofamiliari;
 - e) Presenza delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.
2. In tali ambiti il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi da perseguire con il Piano Programmatico al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia:
- a) L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - b) L'integrazione degli insediamenti con aree per servizi pubblici e di uso pubblico (prioritariamente aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico);
 - c) Il miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
 - d) Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
 - e) Perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento negli interventi rigenerazione e riqualificazione ambientale.

ART.29. CITTÀ DEI SERVIZI PUBBLICI

1. Il Piano Strutturale individua con la Città dei Servizi Pubblici le aree e/o edifici, pubblici e privati, che occupano servizi pubblici o di uso pubblico, di scala locale e territoriale, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva
2. Il Piano Programmatico potrà definire tra quelli esistenti, i servizi da trasformare, trasferire, ampliare, sostituire.
3. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale potrà avvenire mediante ricorso alla perequazione urbanistica o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.



CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

ART.30. LA CITTÀ RICETTIVA

1. La Città Ricettiva rappresenta le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di strutture turistico-ricettive e delle loro pertinenze.
2. In tali ambiti il Piano Strutturale definisce i seguenti obiettivi da perseguire con il Piano Programmatico al fine di valorizzare le strutture esistenti attraverso azioni dirette a perseguire:
 - L'adeguamento delle strutture esistenti, nonché, il miglioramento e il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi alle imprese turistiche, ai turisti e alle famiglie attraverso un'azione integrata tra Enti Locali e operatori privati;
 - La qualificazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di un marchio territoriale diretto a descrivere e promuovere l'unione delle offerte turistiche, all'interno del territorio comunale, e la valorizzazione delle caratteristiche salienti dei relativi territori;
 - La tutela delle risorse locali ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche, produttive e agricole al fine di favorire un'offerta integrata e di qualità.



CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE

ART.31. IL TERRITORIO AGRICOLO ED IL PAESAGGIO DEL VERDE

1. Il Piano Strutturale individua con il “Il territorio agricolo ed il paesaggio del verde” le parti extraurbane del territorio comunale, destinate prevalentemente all’esercizio dell’attività agricola.
2. Il Piano Programmatico provvederà a disciplinare il “Territorio agricolo ed il paesaggio del verde” predisponendo una suddivisione in zone omogenee in funzione delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento a:
 - a) Caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;
 - b) All’uso di fatto ed all’uso potenziale dei suoli finalizzato all’incremento delle sue potenzialità produttive;
 - c) Alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza.
3. Il Piano Programmatico prescriverà che l’edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all’estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato. La costruzione di annessi agricoli sarà consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli professionali. La nuova edificazione in zona agricola sarà consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.
4. Il Piano Programmatico dovrà incentivare e favorire:
 - a) Le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia;
 - b) Le filiere corte agro-alimentari;
 - c) La manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale;
 - d) Lo sviluppo del turismo rurale.

ART.32. IL PAESAGGIO BOSCATO

1. Il “paesaggio boscato” individua le porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti in cui sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tali aree il Piano Programmatico dovrà garantire un insieme sistematico di interventi che, nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, possano consentire interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.
3. In particolare il Piano Programmatico dovrà incentivare e favorire:
 - a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
 - b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
 - c) Interventi necessari per la gestione e l’utilizzo delle risorse agro-silvo-forestali (es. viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
 - d) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio;
 - e) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;



- f) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
- g) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
- h) Recupero di strutture esistenti con interventi che non comportino scavi o modificazioni morfologiche dei terreni.

ART.33. IL PAESAGGIO COSTIERO

1. "Il paesaggio costiero" individua le porzioni di territorio a valle della S.S. 163 "Amalfitana" e quelli appartenenti agli Isolotti de Li Galli, che hanno una relazione diretta con il mare caratterizzati dalla presenza di scogli, falesie, spiagge, complessi dunari e versanti ad elevata pendenza di particolare importanza paesaggistica
2. In tali aree il Piano Programmatico dovrà garantire un insieme sistematico di interventi tesi alla di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente esistente (Isolotti e scogli, falesie, spiagge, complessi dunari e versanti ad elevata pendenza ecc.) caratterizzato da un valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza, al fine di aumentarne l'attrattività migliorando l'immagine complessiva e la fruibilità.
3. In particolare il Piano Programmatico dovrà incentivare e favorire:
 - La definizione di tipologie e modi di intervento atti a favorire interventi di rigenerazione urbanistica, preservando e rispettando il contesto ambientale;
 - La riqualificazione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale;
 - La migliore funzionalità e produttività delle attività turistico-ricettive presenti;
 - La definizione e l'articolazione di percorsi pubblici di accesso.

ART.34. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

1. La rete ecologica, individuata nell'elaborato "Tav. B.3 - La rete ecologica comunale", è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
3. La REC è strutturata su tre ordini di elementi:
 - I nodi della REC, costituiti dai siti della Rete Natura 2000 e dalle aree protette;
 - Gli elementi strategici, che fungono da punti fissi per la costruzione della REC;
 - Gli elementi strutturali, che costituiscono l'ossatura della REC.
4. Gli elementi strutturali della REC individuati sono:
 - a) Area nucleo (Core Area): è un'area strategica ad alta naturalità per la conservazione della biodiversità e la riproduzione degli organismi viventi, indicata per la definizione o l'ampliamento di aree protette. Ha caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproduttrici. Costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento. Comprende l'ambito delle ZSC/ZPS presenti sul territorio comunale e le aree interne al Parco Regionale dei Monti Lattari. In queste aree assumono valore strutturale e prescrittivo le norme di salvaguardia del Parco e le misure di conservazione delle ZSC. Il Piano Programmatico nelle Core Area perseguirà le seguenti finalità:



- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
- Recupero e conservazione dei siti più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico;
- Protezione e conservazione delle specie animali e vegetali (habitat, ecosistemi, biotopi, endemismi);
- Promozione di attività educative, ricreative, sportive ed artistico-culturali, compatibilmente con i vincoli di tutela;
- Promozione di attività di formazione e ricerca scientifica, anche mediante l'istituzione di centri di educazione ambientale.

Tali indicazioni sono finalizzate innanzitutto a rendere autosostenibili gli ecosistemi tutelati e ad aumentarne la resilienza nei confronti delle interferenze dalle infrastrutture e dai processi di antropizzazione.

- b) Area cuscinetto (Buffer zone): è l'area contigua all'area nucleo, che svolge un ruolo di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione attraverso una sorta di effetto filtro. Gli interventi di trasformazione previste dal Piano Programmatico in queste aree dovranno essere compensati da interventi finalizzati all'incremento del valore ecologico di altrettante porzioni di territorio presenti all'interno delle buffer zone, possibilmente in aree particolarmente antropizzate e prossime all'area nucleo.
- c) Area puntiforme o sparsa (Stepping zone): è l'area che per la sua posizione strategica, o per la sua composizione, rappresenta elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici. Gli interventi di trasformazione previste dal Piano Programmatico in queste aree dovranno essere orientati alla tutela di tali spazi, ritenuti indispensabili per il mantenimento della qualità urbana. In esse saranno promosse azioni volte a favorire la corretta gestione e manutenzione del verde, ridurre la impermeabilizzazione degli spazi aperti.
- d) Corridoio costiero tirrenico da potenziare: comprende la fascia costiera del territorio di connessione dei vari habitat nonché di fruizione dell'infrastruttura ambientale. In tali aree il Piano Programmatico dovrà rispettare i seguenti indirizzi:
- Garantire la continuità del corridoio, evitando saldature ed isolamenti con eccessiva edificazione ed altri insediamenti antropici;
 - Salvaguardare i residui spazi naturali o semi-naturali identificati lungo i corridoi, valutando anche interventi di rimboschimento (con specie autoctone) o di messa a dimora di specie utili alla propagazione della fauna locale;
 - Migliorare la permeabilità delle aree;
 - Prevedere la realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
 - Prevedere la realizzazione di percorsi dedicati alla mobilità lenta.



CAPO VII – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

ART.35. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le aree (esistenti e di progetto) utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
 - a) Viabilità esistente;
 - b) Viabilità da potenziare sono tratti di viabilità esistente che hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
 - c) Viabilità di nuova realizzazione, sono i nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane;
 - d) Percorsi naturalistici da valorizzare, in cui interventi di valorizzazione permetteranno una migliore fruizione dei sentieri presenti.
3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il Piano Strutturale non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
4. Rispetto al Piano Strutturale i P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità esistente, che non costituiscono variante al Piano Strutturale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
 - Adeguamento della viabilità esistente;
 - Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità esistente;
 - Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
5. Il R.U.E.C. definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.
6. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs. 285/1992:

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

7. Le strade di nuova realizzazione dovranno avere le seguenti caratteristiche:



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

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

- Andranno previste nel numero di almeno una pianta ogni ml 10;
 - Dovranno avere diametro del fusto non inferiore a 12 cm con impalcato di altezza non inferiore a ml 2,50.
8. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1,50.
9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.



TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO

**ART.36. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ**

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

ART.37. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
 - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
 - Riordino della zona agricola;
 - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
 - Eliminazione di elementi di degrado;
 - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
 - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
2. I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori deriva dalla fattispecie di intervento promosso.
3. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
 - Realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
 - Quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.



4. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
 - Realizzazione di interventi di interesse pubblico;
 - Quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

ART.38. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. Il P.U.C. prevede, quale strumento di attuazione della perequazione, il "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 133/2014.
2. Il contributo straordinario dovrà essere commisurato all'incremento di valore in termini di edificabilità aggiuntiva o di diversa destinazione delle aree e degli edifici, previsto dal Piano Programmatico.
3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dalla legislazione vigente ed è calcolato secondo la seguente formula: $CS = (V_P * K_T - V_A) * P$, dove:
 - CS è il Contributo Straordinario;
 - V_A è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI prima dell'approvazione del P.U.C. (ex Ante);
 - V_P è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI a seguito dell'approvazione del P.U.C. (ex Post);
 - K_T è il costo di trasformazione dell'area sommativa di differenti parametri (costo di costruzione del fabbricato, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, costo delle spese tecniche);
 - P è il coefficiente del contributo variabile a seconda che l'intervento è effettuato su un'area già edificata o su un'area libera.
4. Il contributo straordinario è dovuto da tutti i proprietari che effettuano una trasformazione convenzionata (es. Permesso di Costruire Convenzionato, P.U.A., ecc.) in misura proporzionale secondo le rendite catastali.
5. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per la realizzazione di opere e servizi pubblici nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario.
6. Il contributo straordinario può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati.

ART.39. LA TESORERIA PEREQUATIVA

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



TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

**ART.40. MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

ART.41. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del Piano Strutturale ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Strutturale adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano Strutturale, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Strutturale adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano Strutturale, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

ART.42. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI

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