



COMUNE DI FELITTO

Provincia di Salerno

Sindaco

Carmine Casella

Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata Responsabile del Procedimento

Ing. Daniele Gnazzo

Progetto Urbanistico

Studio Di Gregorio Projects Srls
Arch. Lucido Di Gregorio

PUC

2024
PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

FELITTO CITTÀ PAESAGGIO

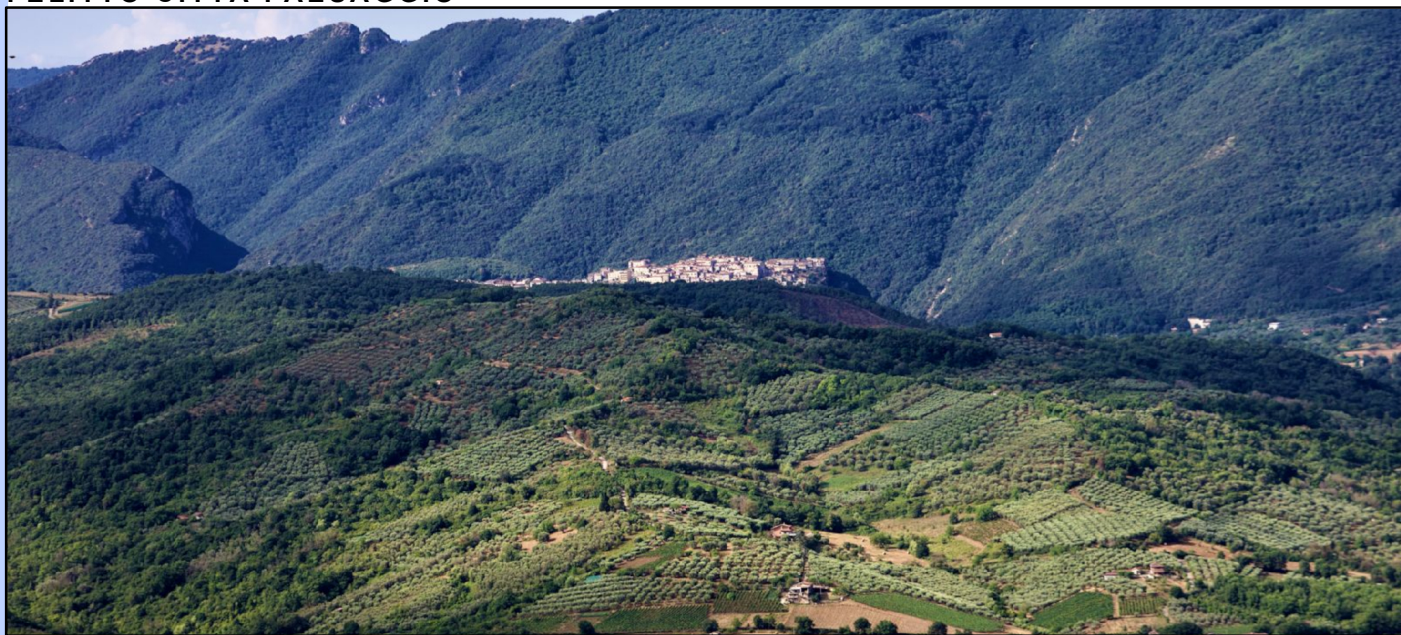


Foto: Giuseppe Serrelli

ET 2.0

Norme Tecniche di Attuazione (PSUPO)

Elaborati adottati con Del. G.M. N 18. del 21/03/2025

Elaborati in ottemperanza alle osservazioni accolte
Del. G.M. n. ___ del ___

Elaborati in ottemperanza agli esiti della Conferenza di Servizi
e alle prescrizioni della Provincia di Salerno giuste note prot.
n.PSA202500091159 del 07/08/2025 e n. 16480 del 16/02/2026
e note del Genio Civile di Salerno acquisite al prot. comunale
n. 3626/2025 e 729/2026

PIANO STRUTTURALE URBANISTICO (PSU)
a tempo indeterminato (ex art. 3 co. 3 L.R. 16/2004)

PROGRAMMA OPERATIVO
a tempo determinato (ex art. 3 co. 3 L.R. 16/2004)

RELAZIONE DI TESTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PSU - PO)

1:25.000 1:10.000 1:5.000 1:2.000



Attività specialistiche

Studio agronomico

Dott. Francesco Perez

Studio geologico

D.ssa Geol. Pasqualina Capozzoli
Dott. Geol. Giovanni Turco

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Arch. Giovanni Feniello

Zonizzazione acustica

Ing. Alessandro Scovotto

LUR - Art. 3

"3. La pianificazione, territoriale e urbanistica, si sviluppa sia secondo una dimensione spaziale di livello regionale, di area vasta e locale, sia secondo una dimensione funzionale di livello strutturale strategico, programmatico e regolativo";

LUR - Art. 22

"2. Il PUC è articolato obbligatoriamente nel Piano Strutturale Urbanistico (PSU), di cui all'articolo 23, e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui all'articolo 28. Il PSU e il RUE recepiscono e dettagliano le previsioni del PTCP o del PTM";

LUR - Art. 33 -ter

"1. Il PO, strumento con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, per le finalità di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 1, attua nel rispetto della pianificazione paesaggistica e delle previsioni del decreto legislativo 42/2004 le azioni di riqualificazione edilizia e urbana e le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile ...";

In relazione all'articolazione dei processi di pianificazione di cui all'art. 3 della legge urbanistica regionale (LUR), la proposta di pianificazione è disposta nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale Urbanistico di cui agli artt. 22 e 23, del Programma Operativo di cui all'art. 33-ter e delle norme regolamentari contenute nel RUE di cui all'art. 28.

Fogli di primo impianto Catastale¹ - 1896 - 1907



¹ Cartografia elaborata digitalmente dal Collegio dei Geometri di Salerno a cui è rivolto ogni riconoscimento per l'uso a fini istituzionali.

INDICE

TITOLO I - ASSUNTO	5
1.0 - Prologo	5
1.1 - Felitto, la città-paesaggio nella contemporaneità delle relazioni territoriali	7
RAPPORTO PAESAGGIO NATURALE/INSEDIAMENTO ANTROPICO/PAESAGGIO ARTIFICIALE	9
TITOLO II - NORME DEL PIANO STRUTTURALE URBANISTICO (PSU)	10
(ART. 23 DELLA LRC 16/2004)	10
2.1 - Generalità	10
2.2 - Principi ispiratori delle trasformazioni territoriali	10
2.2.1 - <i>Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli</i>	10
2.2.2 - <i>Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico</i>	11
2.2.3 - <i>Rispetto dei corsi d'acqua</i>	13
2.2.4 - <i>Rispetto dei corpi idrici alle sorgenti</i>	13
A) <i>Zona di tutela assoluta</i>	14
B) <i>Zona di rispetto</i>	14
C) <i>Zone di protezione</i>	15
2.2.5 - <i>Fasce di rispetto stradale</i>	15
1. <i>Canali – alberature – siepi – piantagioni - recinzioni</i>	16
Fuori dal centro abitato.....	16
2. <i>Ricomposizioni planivolumetriche dei fabbricati fronteggianti strade</i>	17
TAB. A - <i>DISTANZE FUORI DAL CENTRO ABITATO (valori espressi in metri)</i>	18
TAB. B - <i>DISTANZE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO (valori espressi in metri)</i>	20
2.2.6 - <i>Distanza di rispetto elettrodotti</i>	21
2.2.7 - <i>Distanza di rispetto metanodotti</i>	22
2.2.8 - <i>Strutture turistico-ricettive e vincolo di destinazione</i>	22
2.2.9 - <i>Tutela dei siti archeologici</i>	23
2.2.10 - <i>Impianti di distribuzione di carburanti</i>	23
2.2.11 - <i>Misure di salvaguardia</i>	23
2.2.12 - <i>Definizioni - Coordinamento con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)</i>	24
2.2.13 - <i>Particolari prescrizioni per i Piani urbanistici Attuativi e/o loro Varianti</i>	27
2.2.14 - <i>Particolari prescrizioni per la realizzazione opere in aree SIC e ZPS</i>	30
2.2.15 - <i>Particolari prescrizioni per la certificazione di agibilità degli edifici</i>	31
2.2.16 - <i>Particolari prescrizioni per il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)</i>	31
2.2.17 - <i>Particolari prescrizioni per il recupero dei mulini ad acqua e fabbricati rurali di pregio</i>	32
2.3 - <i>Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di Piano</i>	32
2.3.1 - <i>Modalità di attuazione delle previsioni di Piano</i>	32
2.3.2 - <i>Incentivi e premialità urbanistiche</i>	36
2.3.3 - <i>Negoziazione urbanistica e dei diritti edificatori</i>	36
2.4.1 - <i>Comparti e Ambiti di trasformazione a carattere residenziale, produttivo, nonché per servizi e infrastrutture, destinati a interventi di nuova edificazione, rigenerazione e riqualificazione urbana</i>	37
2.5 - <i>Modalità di calcolo della volumetria lorda</i>	41
2.6 - <i>Interventi compensativi</i>	41
2.6.1 - <i>Compensazione e incentivazione urbanistica</i>	41
2.6.2 - <i>Compensazione dei volumi</i>	42
2.6.3 - <i>Compensazione traslativa agraria (in coerenza e rif. artt. 38, 66 co.1 e 84 delle NTA del vigente PTCP)</i>	44
2.7 - <i>Interventi di rigenerazione urbana e applicazione di premialità, volumetrica o di superficie</i>	44

TITOLO III - COESIONE DEL PO CON LE SCELTE DI PIANIFICAZIONE STRATEGICA.....	46
(ARTT. 33-TER E 33/QUATER DELLA LR 16/2004)	46
3.0 - Livello gestionale del Programma Operativo Urbanistico Comunale	46
3.1 - Attività di Governance. Welfare urbanistico e strumenti di programmazione	47
3.2 - Istituzione dell'albergo diffuso per il recupero del patrimonio edilizio storico	49
3.3 - Il Contratto di Fiume e di Lago, quale strumento di Governance e di welfare urbano e territoriale	52
Verso l'affermazione della città-paesaggio	52
3.4 - Applicazione di incentivi e premialità urbanistiche, promozione dell'istituto Concorsuale.....	55
TITOLO IV - NORME DEL PROGRAMMA OPERATIVO URBANISTICO COMUNALE (PO).....	56
ART. 33/TER, CO. 1 LIVELLO GESTIONALE	56
4.0. - Generalità	56
4.1 - Principi ispiratori delle trasformazioni territoriali.....	57
4.1.1 - <i>Coordinamento tra le NTA e il Regolamento Urbanistico Edilizio</i>	<i>57</i>
4.1.2 - <i>Coordinamento e articolazione del Programma Operativo urbanistico comunale (P.O.).....</i>	<i>57</i>
4.1.3 - <i>Zona di interesse storico, architettonico e archeologico</i>	<i>58</i>
4.2 - <i>Il Programma Operativo per la definizione delle zone territoriali omogenee</i>	<i>59</i>
4.2.1 - <i>Zona A - Centro storico</i>	<i>61</i>
(cfr. artt. 90 e 91 NTA del PTCP).....	61
4.2.2 - <i>Zona B1 - Tessuto urbano consolidato</i>	<i>62</i>
(cfr. art. 94 Norme PTCP)	62
4.2.3 - <i>Zona B2 - Zone di completamento insediativo (Rif. PdL avviati col PRG).....</i>	<i>65</i>
4.2.4 - <i>Zona C - (ATP) Aree di Trasformazione Plurifunzionale di integrazione insediativa in ambito urbano e periurbano a carattere perequativo.....</i>	<i>66</i>
(art. 2/bis LR n. 16/2004)	66
4.2.5 - <i>Zona C1 - (ATP) Aree di Trasformazione Plurifunzionale di integrazione insediativa in ambito urbano e periurbano...</i>	<i>68</i>
4.2.6 - <i>Zona D – Produttiva a carattere artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, extralberghiera e per la somministrazione di alimenti e bevande.....</i>	<i>71</i>
4.2.7 - <i>Zona D1 - Produttiva esistente (a carattere artigianale, commerciale, ricettivo e altro)</i>	<i>72</i>
4.2.8 - <i>Zona D2 - Produttiva turistico ricettivo di progetto (alberghiero, villaggi turistici e campeggi, extralberghiera o misto).....</i>	<i>74</i>
4.2.9 - <i>Zona D3 - Destinata agli insediamenti produttivi a carattere artigianale (con valore di PIP).....</i>	<i>77</i>
4.2.10 - <i>Zona D4 - Area per turismo itinerante all'aria aperta (Glamcamping, Garden Sharing, Bubble Room, sosta camper e case mobili).....</i>	<i>78</i>
4.2.11 - <i>Zona E – Agricola - territorio rurale aperto (art. 2/bis LR n. 16/2004)</i>	<i>80</i>
A) <i>Per le sole residenze rurali.....</i>	<i>81</i>
B) <i>Per le pertinenze rurali</i>	<i>84</i>
C) <i>Compensazione traslativa agraria per la salvaguardia ambientale dei sistemi collinari e idrografici della matrice agricola identitaria</i>	<i>85</i>
4.2.12 - <i>Zona E1 - Agricola infraurbana (territorio rurale intercluso in ambito urbano)</i>	<i>86</i>
(cfr. art. 2/bis LR n.16/2004 e artt. 90 e 91 NTA - PTCP).....	86
4.2.13 - <i>Zona E2 - Agricola periurbana</i>	<i>87</i>
(cfr. art. 2/bis LR n.16/2004 e art. 83 NTA - PTCP).....	87
4.2.14 - <i>Zona E3 - Agricola infraurbana e periurbana da destinare ad orti</i>	<i>89</i>
4.2.15 - <i>Zona E4 - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli - (cfr. art. 85 NTA - PTCP).....</i>	<i>89</i>
4.2.16 - <i>Zona E5 - Agricola del bacino e sottobacino idrografico - Contratto di Fiume per il paesaggio e Parco Fluviale.....</i>	<i>90</i>
4.2.17 - <i>Zona E6 - Agricola di tutela paesaggistica.....</i>	<i>93</i>
4.2.18 - <i>Zona F1 - Attrezzature per l'istruzione</i>	<i>93</i>
(aree comunali pubbliche per il riequilibrio degli standard urbanistici).....	93
4.2.19 - <i>Zona F2 - Attrezzature di Interesse Comune esistenti e di progetto.....</i>	<i>94</i>

4.2.20 - Zona F3 - Verde attrezzato	95
(Aree)	95
4.2.21 - Zona F4 - Aree a parcheggio	95
4.2.22 - Zona F5 - Attrezzatura cimiteriale	96
4.2.23 - Zone F6 - Attrezzature eco-ambientali.....	96
(depuratori, serbatoi, vasche di accumulo acqua, antenne, ecc.).....	96
4.2.24 - Zona F7 - Attrezzature per lo sport e tempo libero	97
4.2.25 - Zona F8 - Attrezzature religiose di progetto (art. 31, co.4 della LR n.16/2004)	97
4.2.26 - Il livello finanziario del PSU e del Programma Operativo Urbanistico Comunale	97
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELLA COPIA CARTACEA	98

TITOLO I - ASSUNTO

1.0 - Prologo

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina tutte le attività di iniziativa sia pubblica che privata che comportano una qualsiasi trasformazione del territorio. Al RUE è demandata la competenza nel definire regole e norme specifiche anche in riferimento ai processi attuativi della pianificazione territoriale e urbana in ambito comunale, fermo restante quanto previsto dalle norme sovracomunale, dal DPR n. 380/20012 e dalla LRC n. 16/2004 e s.m.i. con i relativi Regolamento di attuazione n. 5/2011 e Manuale Operativo, dalle leggi regionali n. 13 del 10/08/2022 e LR 29.04.2024 n. 5. Sulla base di quanto previsto dalla legge urbanistica regionale (LUR), il Piano Urbanistico Comunale si articola in:



- a) Piano Strutturale Urbanistico a carattere strategico con validità a tempo indeterminato, di cui al PSU per quanto statuito agli artt. 22 e 23 della richiamata LUR, inteso a individuare le attività pubbliche e quelle private in coerenza con le

² Per quanto attiene le norme di recente introduzione e in particolare per quanto sancito dall'art. 23-ter in relazione al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

direttrici fondamentali delle trasformazioni territoriali di lungo termine, in ragione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

- b) Programma Operativo Urbanistico Comunale, inteso a individuare le direttrici fondamentali delle trasformazioni territoriali di in archi temporali limitati al quinquennio, atte a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate a cui faranno riferimento diretti al PO di cui all'art. 33-ter e relativamente agli interventi per la rigenerazione urbana all'33/quater, ancorché delle norme regolamentari contenute nel RUE di cui all'art. 28;
- c) Livello regolativo, affidato alle normative attuative di piano e al RUE.

In riferimento al co. 5 dell'art. 2/bis, Il territorio rurale è composto:

- a) dal **territorio rurale urbano intercluso** (infraurbano), caratterizzato dalle aree destinate ad attività agricole;
- b) dal **territorio rurale periurbano** definito dalla dispersione urbana;
- c) dal **territorio rurale aperto** costituito dall'insieme delle aree destinate ad attività agricole, forestali, pascolative, ancorché incolte e ruderali.

Le presenti NTA per quanto non specificato o espressamente riportato, sono da ritenersi applicate in adeguamento a quanto previsto dalla vigente LRC n. 16 del 22 dicembre 2004, la cui novella legislativa è integralmente recepita e uniformemente applicabile sull'intero territorio comunale, in particolare per quanto riferito alla premialità urbanistica e più in generale per quanto statuito agli artt. 22 e 23 per il Piano Strutturale Urbanistico, all'art. 33-ter del Programma Operativo e all'art. 33/quater per gli Interventi per la rigenerazione urbana. Per gli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione in regime perequativo, le aree saranno cedute alla pubblica amministrazione locale in misura non superiore al 50% (cinquantapercento) della superficie totale del comparto o ambito fatta salva la facoltà della P.A. stabilire quote percentuali inferiori. Le aree cedute sono utilizzate dall'Ente comunale per la realizzazione degli standard, di opere pubbliche e di interesse pubblico e nel caso di intervento di compensazione agraria anche per la realizzazione di lotti agrari a cura dell'A.C, nei termini e modalità previsti dalle presenti NTA.

In materia di accoglienza e promozione turistica del territorio comunale e per la

promozione delle attività turistiche itineranti da svolgersi all'aria aperta³, le presenti NTA recepiscono quanto previsto dalla la LRC n. 17 del 24.1.2001 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" e quanto previsto dal nuovo Codice del Turismo di cui al Decreto Lgv n. 79 del 23.5.2011 come da ultimo modificato dalla Legge n. 238 del 23.12.2021 e, pertanto, applicabili sull'intero territorio comunale in ossequio a quanto specificamente disposto. Particolare attenzione è stata rivolta al recupero del patrimonio culturale ed architettonico, all'affermazione delle attività orientate alla promozione del turismo itinerante e delle risorse locali, anche a seguito di osservazioni e prescrizioni definite nel corso della fase di formazione.

1.1 - Felitto, la città-paesaggio nella contemporaneità delle relazioni territoriali

A parte le diverse questioni affrontate con la pianificazione urbanistica, l'idea di fondo è quella di sperimentare ruoli diversi della programmazione territoriale e nuove forme di organizzazione degli spazi, al fine di identificare un vero e proprio modello riguardante l'organizzazione degli spazi di vita individuale e collettiva.

L'idea, cioè, di una "città aperta" e dialogante con l'ambiente esterno, strettamente connessa con gli spazi aperti e di uso collettivo, porta necessariamente alla percezione di fattori di dialogo con l'ambiente e la naturalità del contesto, quale più ampia connotazione insediativa. In questa ottica, la dialettica urbanistica e di tutte le attività territoriali, deve ricercare forme di più ampio protagonismo degli spazi aperti, partecipi nella programmazione delle attività di trasformazione, rigenerazione e riorganizzazione della città.

Ancora una volta il rapporto città-campagna si impone quale componente primaria dell'organizzazione spaziale del mondo costruito, laddove l'artificialità derivante dall'attività edificatoria e di trasformazione agraria dei luoghi, deve necessariamente coincidere con la identificazione naturalistica dell'intorno e con l'organizzazione delle aree interstiziali degli insediamenti (orti, giardini, parchi, piazze e aree attrezzate a verde).

I campi aperti e le aree boscate, le zone umide e i percorsi d'acqua devono costituire componente essenziale dell'ambiente abitato, da considerare con pari dignità rispetto agli interessi legati alla produzione edilizia.

Sulla questione però occorre fare chiarezza. Non sembra essere un valido approccio la considerazione secondo la quale il concetto di città-paesaggio sia da considerare in

³ Con riferimento a quanto disposto dalla Regione Piemonte con la legge regionale 22 febbraio 2019, n. 5 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e del turismo itinerante).

relazione ad una urbanizzazione diffusa, che investe ampie aree all'esterno dei nuclei consolidati. In pratica, in relazione al contesto territoriale che non lascia percepire il limite tra insediamenti urbani e forme insediative diffuse, nonostante evidenti degradi quasi sempre presenti nei lembi urbani e periurbani, di prossima ed estrema periferia. Tale indole urbana e territoriale, mostra la natura insediativa che di frequente caratterizza vaste aree del territorio nazionale (spesso assume forme estreme lungo le aree costiere): di fatto, non concorre a delineare i caratteri della città-paesaggio, semmai quelli del conurbamento e della dispersione edificatoria quale causa di una crescita urbana affermatasi in assenza di una corretta pianificazione. Aspetto questo che connota una diversa casistica dovuta all'eterogeneità dei caratteri insediativi quasi sempre fuori misura e fuori da ogni logica contestuale. In realtà la diffusa edificazione manifestatasi nel corso degli anni in maniera assolutamente episodica, a distanza di tempo ha indotto la P.A. a prendere solo atto degli ormai consolidati nuovi tratti urbani, magari avvenuti lungo un asse stradale (stecche urbane) o lungo una fascia costiera, rispetto ai quali era possibile solo un riconoscimento formale più che sostanziale. Una cosa, tuttavia, è l'intervento dell'uomo per la costruzione del paesaggio agrario locale⁴, altro è la manipolazione dei luoghi in termini di processi edificatori recenti.

La salvaguardia delle emergenze ambientali e paesaggistiche di un luogo devono assumere i caratteri di pari dignità con l'ambiente costruito in quanto costituenti un insieme spaziale. La strumentazione urbanistica deve prevedere le migliori condizioni per una effettiva integrazione delle diverse peculiarità assegnando specifiche destinazioni d'uso territoriali e norme compensative adeguate. In buona sostanza, occorre pensare ad un nuovo e più articolato concetto di "città come luogo dell'abitare umano" che si identifica e si misura con la naturalità e la morfologia territoriale.

"La Città/Paesaggio è una configurazione che si propone di predisporre un contesto relazionale tra città e ambiente (sia naturale, che costruito, che informatizzato), da rivisitare tutti in senso ecologico, e da riconnettere con logiche relazionali inedite, fino alla creazione di un nuovo "ambiente di vita" identificato con il paesaggio come è stato riconosciuto dalla Convenzione Europea del Paesaggio dall'anno 2000, poi ratificato anche dall'Italia. Il Paesaggio dunque è il fertile ambiente di vita in un continuo divenire evolutivo, che permea ogni contesto, sia dei luoghi, che delle persone e delle comunità insediate, che di ogni con-figurazione urbana È auspicabile che su tali presupposti

⁴ Significativa è la costruzione del paesaggio agrario in toscana, ad esempio, identificabile attraverso identità proprie dovute anche ad un quadro normativo sovracomunale e comunale, come nel caso delle campagne senesi, sono da anni tutelate anche attraverso azioni normative mirate che ne determinano precise connotazioni identitarie.

possano costruirsi nuovi modelli di economia su base territoriale, come necessario passaggio sia economico che ecologico, per affrontare le questioni:

- *del cibo,*
- *delle attività delle giovani generazioni,*
- *dei riequilibri del territorio, sia urbano che rurale e, più in generale, delle innovazioni che trasformino la Governance territoriale in processi di democrazia partecipativa”.*



RAPPORTO PAESAGGIO NATURALE/INSEDIAMENTO ANTROPICO/PAESAGGIO ARTIFICIALE

TITOLO II - NORME DEL PIANO STRUTTURALE URBANISTICO (PSU)

(Art. 23 della LRC 16/2004)

2.1 - Generalità

Il presente Titolo II contiene le disposizioni normative strutturali del Piano Urbanistico in ambito comunale, laddove trova ampia esplicitazione il Programma Operativo Urbanistico Comunale (PO) di cui all'art. 33/ter della L.U.R. riportate al Titolo III delle presenti NTA, conforme alle previsioni del PSU. Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale, gli incentivi e le premialità urbanistiche possono applicarsi sull'intero territorio comunale e pertanto non sono individuati ambiti di esclusione.

2.2 - Principi ispiratori delle trasformazioni territoriali

2.2.1 - Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è costantemente subordinato alla stretta osservanza delle norme in ultimo vigenti in materia edilizia e in relazione ai processi costruttivi edificatori e di trasformazione territoriale, urbanistica e di salvaguardia ambientale, in particolare delle disposizioni di seguito elencate:

- D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in ultimo vigente e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 in ultimo vigente per le opere pubbliche, in particolare le disposizioni di cui all'art. 25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico);
- D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 in ultimo vigente, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 94;
- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 in ultimo vigente con le relative norme collegate, in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, per quanto riguarda gli interventi ricadenti nella perimetrazione dei S.I.C. – Siti di Importanza Comunitaria e/o Z.P.S. – Zone di protezione speciale, fermo restando quanto stabilito ai sensi e per gli effetti dell'art.1, commi 4 e 5, della L.R. 07/8/2014 n.16, in materia di delega ai Comuni delle competenze in materia di Valutazione di Incidenza;

- LRC del 10/08/2022 n. 13, pubblicata sul BURC n. 70 del 10/08/2022
- delle leggi e regolamenti in ultimo vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché della pianificazione dell'Autorità di Bacino, come meglio specificato al successivo art. 1.2.2.;
- del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP della Provincia di Salerno approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 15 del 30.03.2012;
- delle Norme di Salvaguardia del Parco Nazionale del Cilento, Alburni e Vallo di Diano istituito con Decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 1995 (G.U. 181 del 04.08.1995 - Suppl. Ordinario n. 97), stante la Deliberazione n. 617 - Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano: Proposta di approvazione al Consiglio Regionale e delle NTA pubblicate sul BURC 27 gennaio 2010 n. 9.

2.2.2 - Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerenza con le conclusioni dello Studio geologico redatto ai sensi della L.R. n. 9/83 e delle norme di settore in ultimo vigenti, ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente disciplinante la materia, nonché nel rispetto del:

- a) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex-Autorità di Bacino Regionale Campania Sud e Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele (già ex Autorità Regionale Destra Sele), adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.10 del 23.08.11, BURC n. 26 del 26.04.2011; attestato del Consiglio Regionale n 203/5 del 24.11.2011 di approvazione della D.R.G.C. N 536 DEL 29.10.2011; nonché Testo Unico delle Norme di Attuazione (NdA), adottato in definitiva con Delibera n.22 del 02.08.2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n 190 del 16.08.2016;
- b) Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM), elaborato ai sensi dell'art.13 della Dir. 2000/60/CE e dell'art.17 del d.lgs. 152/2006. Primo ciclo del PGA (2000-2009) con la relativa procedura VAS, approvato con DPCM del 10.04.2013 e pubblicato sulla G.U. n.160 del 10.07.2013. Secondo ciclo del PGA (2010-2015) adottato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, con Delibera n 2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03.03.2016 e con DPCM del 27.10.2016

G.U. – Serie generale n. 25 del 31.01.2017. Terzo ciclo del PGA (2016-2021) in corso;

- c) Piano di Gestione Rischio di Alluvioni del Distretto Appennino Meridionale (PGRA DAM) elaborato ai sensi dell'art. 7 della Dir. 2007/60/CE e dell'art. 7 comma 8 del D.Lgs. 49/2010. Primo ciclo del PGA (2010-2015) con la relativa VAS, adottato, ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. 152/2006, con Delibera n.1 del Comitato Istituzionale Integrato del 03.03.2016 e DPCM del 27.10.2016 G.U.- Serie generale n.28 del 03.02.2017. Secondo ciclo del PGA (2016-2021) in corso, compreso il riesame della valutazione preliminare del rischio adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente il 28.12.2018;

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi. Dovranno, inoltre, essere rispettate la normativa sulla sicurezza nelle costruzioni e sismica in ultimo vigenti e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente, nonché di quelle ambientali dettate dalle previsioni attuative del Parco Nazionale CVdD. In particolare, nelle parti di territorio per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino prevede una classe elevata o molto elevata di rischio e/o di pericolosità è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate, come stabilito dalle Norme di Attuazione del PSAI-RF-RI. In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, nelle aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in Zone di Piano suscettibili di possibile trasformazione possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità, mentre la potenzialità edificatoria di dette aree può essere trasferita su aree geologicamente ed idro-geologicamente idonee ricomprese nella medesima classificazione di Piano (zone di equivalenza). La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n.11 del 07.05.96. Per tutti i movimenti di terra nelle aree sottoposte a vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n.11/96 artt. 23 e 24.

2.2.3 - Rispetto dei corsi d'acqua

Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m 10. 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, mentre il diritto edificatorio potrà esprimersi in termini compensativi per quanto stabilito dalle presenti NTA per le zone a connotazione agraria.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche, nonché per quanto previsto dalle presenti NTA. Gli ampliamenti dovranno avvenire prioritariamente sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- a) la ricostituzione vegetazionale nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- b) la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura e l'ausilio di interventi di ingegneria naturalistica.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004, ferma restando ogni specifica disposizione prevista dalla normativa del PNCVDD.

2.2.4 - Rispetto dei corpi idrici alle sorgenti

Ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a

terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni. Essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

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 ed 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 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) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

k) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

È consentito il prelievo con deviazione dei corsi d'acqua per interventi di riqualificazione ambientale e di uso turistico-produttivo della risorsa, purché se ne preveda la reimmissione a valle del corso d'acqua medesimo e fermo restando specifiche previsioni degli strumenti definiti dal Contratto di Fiume anche nel caso di previsione di Parco Fluviale.

C) Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni regionali per assicurare la protezione del patrimonio idrico, ovvero in coerenza con quanto eventualmente disposto dalle norme di attuazione del PNCVDD. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali che di settore. La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di 200 metri dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'art. 94, co. 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

2.2.5 - Fasce di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. e del DPR n.495 del 19.12.1992 e ss.mm.ii., come da tabelle di seguito riportate, nonché della Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998). È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente ed è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente

mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

1. Canali – alberature – siepi – piantagioni - recinzioni

Fuori dal centro abitato

Fermo restante quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio), è consentito se non in contrasto con con le norme regolamentari:

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
- e) Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, e recinzioni si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti NTA e dal vigente RUE.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate. È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade

pubbliche mediante impiego di inferriata metallica e fatto salvo quanto previsto in proposito dal Regolamento Urbanistico Edilizio da ritenere prevalente ai fini della regolamentazione dei processi attuativi. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente.

2. Ricomposizioni planivolumetriche dei fabbricati fronteggianti strade

Fermo restante quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio), è consentito se non in contrasto con con le norme regolamentari:

- a) La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale senza tenere conto del limite di rispetto stradale. Al fine di ottenere maggiori livelli di qualità della proposta progettuale, per le zone comprese nel perimetro del centro abitato, il titolo abilitativo potrà essere rilasciato anche sulla base di un progetto planivolumetrico esteso oltre il corpo edilizio da realizzare per almeno venti metri su entrambi i lati lungo il fronte stradale.

TAB. A - DISTANZE FUORI DAL CENTRO ABITATO (valori espressi in metri)

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., DPR n. 495 del 16/12/1992 e ss.mm.ii.). (valori espressi in metri)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
IN RETTILI NEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10
F A S C I A D I R I S P E T T O	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p>- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
CURVE	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., DPR n. 495 del 16/12/1992 e ss.mm.ii.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
IN RETTIL INEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
	b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 1
FAS CIA DI RIS PET TO	IN CORRIS PONDEN ZA DI INTRSE ZIONI STRADA LIA RASO E ALL'INT ERNO DEGLI SVINCO LI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO - INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. - ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					

TAB. B - DISTANZE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO (valori espressi in metri)

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. l.gvo n. 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., DPR n. 495 del 16/12/1992 e ss.mm.ii.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
RETTILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 5
	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
FASCIA DI RISPETTO	IN CORRI SPONDENZIA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO					
	IN CORRI SPONDENZIA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSI	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO					
		Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
		È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. l.gs n. 285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii., DPR n. 495 del 16/12/1992 e ss.mm.ii., LRC n. 13/2022)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
FAS CIA DI RIS PET TO	RETTIL INEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	1	0,5
	IN CORRI SPON ENZA DI INTER SEZIO NI STRAD ALI A RASO	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRI SPON ENZA DI INTER SEZIO NI STRAD ALI A LIVELL I SFALS ATI	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.						

2.2.6 - Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

2.2.7 - Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

2.2.8 - Strutture turistico-ricettive e vincolo di destinazione

Le strutture ricettive di cui all'art.6 della L. 17.05.1983 n.217 sono sottoposte a vincolo permanente di destinazione d'uso per attività turistiche ai sensi dell'art.4 della L.R. 28.11.2000 n.16 e smi ed extralberghiere ai sensi della LRC n. 17 del 24-11-2001 e ss.mm.ii., nonché dal Codice del Turismo di cui al D. Lgv. 23 maggio 2011, n. 79 *"Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio, come modificato, da ultimo, dalla L. 23 dicembre 2021 n. 238.* Al fine di accompagnare un graduale processo di affermazione delle previsioni del PUC nelle ZTO "D" a carattere produttivo è consentita la realizzazione di strutture turistico-ricettive e per la somministrazione di alimenti e bevande (mense aziendali, ristoranti, bar, alberghiere ed extralberghiere direttamente connesse e funzionali alle attività previste a carattere commerciale, produttivo, artigianale di cui alla classificazione di zona), attrezzature per turismo itinerante all'aria aperta. Al fine di promuovere la riqualificazione del sistema ricettivo in linea con gli indirizzi di cui all'art.119 delle Norme di Attuazione del PTCP, per le attrezzature turistico-ricettive esistenti sono consentiti, a prescindere dalla zona omogenea in cui ricadono, interventi di riqualificazione e ristrutturazione anche mediante ampliamento una tantum nella misura massima del 50% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente legittimamente assentita e già destinata alle predette attività turistico-ricettive. Il predetto ampliamento è concesso a fronte della presentazione di uno specifico piano tecnico-economico finanziario dell'intervento e concorre ad assorbire l'eventuale potenzialità edificatoria aggiuntiva derivante dalle specifiche disposizioni di

zona. La possibilità di ampliamento di cui al presente articolo non si applica alle strutture agrituristiche, che al predetto fine seguono la disciplina delle attività agricole in conformità a quanto disposto dalla normativa regionale in materia. Per le ZTO "D" a carattere turistico-ricettivo sono previsti differenti parametri di edificazione a seconda della natura dell'intervento richiesto.

2.2.9 - Tutela dei siti archeologici

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente. In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche è istituita la Zona "A1 -di interesse storico, architettonico e archeologico" per la quale dovrà tenere conto della norma attuativa di ZTO e delle disposizioni del presente articolo:

- a) Nelle aree tutelate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
- b) Per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

2.2.10 - Impianti di distribuzione di carburanti

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e relativi servizi avviene nel rispetto della normativa regionale in ultimo vigente in materia (L.R. n.8/2013 e ss.mm.ii. e relativa regolamentazione attuativa). Sono confermati gli impianti esistenti alla data di approvazione del PUC.

2.2.11 - Misure di salvaguardia

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (per quanto previsto dal PSU e dal P.O.) e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di

pianificazione subordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del PUC in corso di approvazione. L'art. 3, co.1, del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 e n. 7/2019 ribadisce che le predette misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione del Piano.

2.2.12 - Definizioni - Coordinamento con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), è strumento di pianificazione comunale ai sensi del co. 2 dell'art. 22 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. ed individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art. 28 della stessa L.R. 16/2004. Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi devono essere, quindi, attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio ed in coordinamento con le stesse, le cui norme sono da ritenere prevalenti ai fini dell'attuazione del PUC. Ai sensi del co.2 dell'art.28 della L.R. 16/2004, il RUE contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari all'attuazione delle previsioni di Piano, stante le definizioni generali di seguito riportate quale quadro degli acronimi in coerenza con il RUE:

LEGENDA

PA - Pubblica Amministrazione;

PAL - Pubblica Amministrazione Locale;

AC e A.C. - Amministrazione Comunale;

GC - Giunta Comunale;

GM - Giunta Municipale;

CC - Consiglio Comunale;

LUN - Legge Urbanistica Nazionale;

LUR - L.U.R. Legge Urbanistica Regionale;

RR - Regolamento/i Regionale/i;

LN - Legge Nazionale;

D.L. - Decreto Legge;

D.Lgs. o D.Lgv. - Decreto Legislativo;

LR - Legge Regionale;

LRC - Legge Regionale Campania
RR - Regolamento/i Regionale/i;
DGR - Delibera Giunta Regionale;
GU - Gazzetta Ufficiale;
BURC - Bollettino Ufficiale Regione Campania;
RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio;
RET - Regolamento Edilizio Tipo;
RCE - Registro dei Crediti Edilizi;
PTR - Piano Territoriale Regionale;
PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
PRG - Piano Regolatore Generale;
PUC - Piano Urbanistico Comunale;
PUA - Piani Urbanistici Attuativi;
PSU - Piano Strutturale Urbanistico
PSP - Piani Settoriali Provinciali;
P.O.PSS - Programma operativo per i piani straordinari o strategici;
P.O. - Programma operativo urbanistico comunale e intercomunale;
PP - Piano Particolareggiato;
PUA - Piano Urbanistico Attuativo;
PdL - Piano di Lottizzazione;
PAU - Piano Attuativo Unitario;
IED - Intervento Edilizio Diretto;
IRU - Intervento di rigenerazione Urbana;
PUSR - Piano Urbanistico di Sviluppo Rurale;
PAC - Piano Acustico Comunale;
PTM - Piano Territoriale Metropolitano;
PdC - Permesso di Costruire;
PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato;
CUSR - Conferenza Unificata Stato Regioni;
RgU - Rigenerazione Urbana;

- RgT - Rigenerazione Territoriale;
- RqU - Riqualificazione Urbana;
- RqT - Riqualificazione Territoriale;
- C.ed. o CE - Comparto Edificatorio;
- CU - Compensazione Urbanistica;
- NU - Negoziazione Urbanistica;
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione;
- Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq), ($Ut = SLP/St$);
- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq); (SLP/Sf);
- Sun - Superficie Utile Netta;
- Sc – Superficie pari alla proiezione a terra del profilo del fabbricato secondo quanto stabilito dal RET, necessaria per l’attuare di un intervento edilizio;
- Rc – ($Rc = Sc/Sf$) Rapporto di copertura (mq/mq), Rapporto tra la superficie coperta degli edifici, e la superficie fondiaria misurata secondo quanto stabilito dal RUE;
- H - Altezza della costruzione (m), Media delle altezze delle fronti dell’edificio, calcolate secondo le disposizioni del RET e del RUE;
- NP - Numero di piani con sviluppo in altezza degli edifici;
- AV - Area a verde;
- Df – Distanza tra le fronti (m);
- Dc - Distanza dai confini di proprietà (m);
- Ds – Distanza dal filo stradale (m);
- Sp – Superficie per parcheggi (mq), Superficie aperta o coperta;
- AP - Area a parcheggio o parcheggio;
- Ip – Indice di piantumazione (n°/Ha);
- Slp – Superficie lorda di pavimento o di piano (mq);
- Sl – Superficie minima del lotto (mq), area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di piano urbanistico attuativo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;
- Sm – Superficie minima di intervento (mq), superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo;
- CI - Concorso di idee;

CdF - Contratto di fiume;

CdFP - Contratto di fiume per il Paesaggio;

CdCP - Contratto di Costa per il Paesaggio;

SIT - Sistema Informativo Territoriale;

RE - Relazione Energetica;

RP - Rapporto Preliminare (di assoggettabilità alla VAS, co. 12 lett. g dell'art.33/quater - Interventi per la rigenerazione urbana della L.U.R.);

RA - Rapporto Ambientale (co. 2, art. 47 - Valutazione ambientale dei piani della L.U.R.);

VAS - Valutazione Ambientale Strategica..

2.2.13 - Particolari prescrizioni per i Piani urbanistici Attuativi e/o loro Varianti

2.2.13.1 - Prescrizioni finalizzate al risparmio della risorsa idrica

In riferimento alle Misure del Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) finalizzate alla gestione della risorsa idrica si riportano le seguenti prescrizioni:

a) Nuovi insediamenti

Realizzazione di sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi potabili, irrigui, industriali mediante l'utilizzo di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, di consentire la raccolta delle acque meteoriche da superfici impermeabili, coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, in serbatoi e/o cisterne e/o accumuli naturali anziché nelle reti fognarie. Il convogliamento delle acque dovrà essere finalizzato all'irrigazione del verde di pertinenza, alla pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, degli spazi interni delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, ai dispositivi di sistema antincendio. Realizzazione di sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue di prima pioggia.

b) Nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni:

Realizzazione di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo delle acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera c dell'art.146 del D.lgs 152/2006); eventuale previsione dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, ecc. per alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione come previsto dal comma 2 dell'art.146

del D.lgs 152/2006. Realizzazione di reti fognarie separate predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06.

2.2.13.2 - Prescrizioni finalizzate alla prevenzione per la mitigazione del rischio alluvione e riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti

In riferimento alle Misure del Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) finalizzate alla mitigazione del rischio alluvione e riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti si riportano le seguenti prescrizioni:

- a) *contenimento di uso di suolo attraverso la tutela del suolo e dai processi di consumo urbanistico, erosivi, di frana, di allagamento e alluvione, di inquinamento;*
- b) interdizione in aree a rischio elevato a tutela della pubblica incolumità e della fruibilità in sicurezza, alla localizzazione di nuovi recettori;
- c) rimozione di edifici ed attività in aree a rischio e rilocalizzazione in aree sicure;
- d) tutela dei beni esposti (abitanti, patrimonio culturale ed ambientale);
- e) salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei recettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni.

2.2.13.3 - Prescrizioni finalizzate alla prevenzione per la mitigazione del rischio alluvioni e la salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei)

- a) processi di recupero dei corsi d'acqua (fiume, rio, torrente, vallone, canale) e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate;
- b) mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione del rischio di alluvioni attraverso:
 - I. la conservazione e/o l'incremento della vegetazione riparia autoctona esistente;
 - II. eliminazione delle specie alloctone infestanti in particolare lungo i corsi d'acqua e sulle dune;

- III. la ricostituzione, lungo le fasce dei corsi d'acqua, nelle zone umide e nelle zone di sorgenti, della vegetazione tipica di questi habitat;
- IV. aumento della fascia vegetazionale lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri;
- V. riduzione nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- VI. rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
- VII. ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. n. 152/2006;
- VIII. utilizzo per le aree interessate dal transito veicolare, non da intendersi come sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII;
- IX. ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili, in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire:
- X. incremento nelle aree urbane, produttive, periurbane e rurali della superficie di alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico;
- XI. sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità

immobiliari, pertinenze o recinzioni, aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti;

XII. creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi e arbusti;

XIII. realizzazione di coperture a verde e giardini pensili;

XIV. incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche ed ecologiche del territorio anche per garantire la piena funzionalità dei servizi eco sistemici;

XV. creazione di:

- coperture vegetali con alberi nelle aree verdi degli ambienti urbani oggetto di nuove edificazioni e/o rigenerazioni urbane;
- viale alberati e le alberature da considerare come parchi lineari utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano;
- infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi verdi urbani e periurbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati;

XV. connessione di aree verdi in sistemi integrati in funzione della domanda di servizi eco sistemici.

2.2.14 - Particolari prescrizioni per la realizzazione opere in aree SIC e ZPS

Si prescrive che vadano assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possano avere incidenze significative sul Sito di Importanza Comunitaria SIC-Parco Nazionale CVdD, ricadenti nel territorio di Felitto. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/97 e smi e in particolare dovrà contenere:

- a) una descrizione degli habitat, delle specie di flora e fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento;
- b) una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati;
- c) una descrizione delle ipotesi alternative ed eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per l'eliminazione/riduzione delle incidenze

eventualmente rilevate.

Nel caso di attività estrattiva nelle aree ricadenti nel perimetro del SIC o ZPS, laddove possibile e non in contrasto con le indicazioni della pianificazione di settore, al termine di tale attività dovrà essere favorita la riqualificazione ambientale a fini naturalistici mediante piantumazioni di specie vegetali autoctone compatibili con il contesto territoriale. I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ricadenti in aree SIC e ZPS andranno sottoposti a Procedura di Valutazione d'Incidenza come sopra descritto e secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2004 in ultimo vigente, dalle LL.RR. nn. 113/2022 e 5/2024 in materia di salvaguardia ambientale e paesaggistica e per quanto modificato dall'art. 4 della L.R. n. 26/2018, fermo restante le determinazioni di cui alla legge regionale del 02.08.2018 n. 26 in merito a quanto riportato all'art. 4, per le modalità e classificazioni introdotte.

2.2.15 - Particolari prescrizioni per la certificazione di agibilità degli edifici

Potrà essere chiesta l'agibilità degli edifici solo a condizione che siano completate tutte le opere di finitura interne ed esterne, fermo restante il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalle norme e disposizioni sovracomunali in materia di certificazioni e collaudi degli impianti, collaudi strutturali nel rispetto della normativa antisismica vigente, abbattimento delle barriere architettoniche, linea vita sulle coperture e quanto altro reso necessario dalla normativa vigente. La mancata esecuzione delle opere di finitura esterna non comporta il riconoscimento dell'avvenuta ultimazione dei lavori e del loro definitivo completamento ai fini della richiesta del Certificato di agibilità.

2.2.16 - Particolari prescrizioni per il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) potrà essere convocata per esprimere pareri di merito sulle richieste di nuova edificazione o per interventi edilizi di particolare importanza e consistenza, non solo se interessanti zone sottoposte a tutela paesaggistica ma per qualsiasi area laddove sia ritenuto utile o necessario dall'ufficio ai fini attuativi del PUC in relazione a legittime esigenze di salvaguardia territoriale e dei valori di paesaggio, sia per il contesto urbano consolidato che per le aree extraurbane e rurali, e più in generale per edifici di riconosciuto valore storico-documentale nonché per la promozione della qualità dell'architettura contemporanea ai sensi della L.R. n. 19 dell'11 novembre 2019. Fermo restante quanto stabilito dal RUE, il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), i compiti e le

competenze potranno essere stabilite da apposito regolamento comunale che ne potrà fissare i criteri e gli obiettivi, gli ambiti territoriali ritenuti di valore territoriale e paesaggistico, ancorché non assoggettate a specifiche norme sovracomunali di tutela e salvaguardia.

2.2.17 - Particolari prescrizioni per il recupero dei mulini ad acqua e fabbricati rurali di pregio

Fermo restante quanto previsto nell'apposita norma di ZTO per il recupero dei fabbricati rurali di valore storico-documentale, per le strutture edilizie testimoniale e in particolare dei mulini ad acqua esistenti censiti.

Con il PUC sono consentiti Interventi edilizi diretti per opere di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria con conservazione dell'impianto architettonico originario e con il ripristino e la rifunzionalizzazione delle destinazioni d'uso originarie dei fabbricati rurali di valore storico anche ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ferma restante la conservazione dell'impianto strutturale originario, è consentita la loro riconversione finalizzata alla realizzazione di Impianti per la produzione di energia pulita ovvero per la creazione di attività di ristorazione e turistico-ricettivo in genere, nonché di tipo ricreativo finalizzate all'accoglienza e alla promozione turistica dei luoghi. Il PUC prevede incentivi e premialità urbanistiche in linea con quanto statuito dalla legge urbanistica regionale per gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati rurali di valore storico e documentale e più in generale per quanto statuito all'art. 23 (Piano Strutturale Urbanistico) e all'art. 33/quarter (Interventi per la rigenerazione urbana).

2.3 - Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di Piano

2.3.1 - Modalità di attuazione delle previsioni di Piano

Le previsioni del Piano Strutturale Urbanistico (PSU) del PUC si traducono in programmazione operativa (PO) di cui agli artt. 33/bis e 33/ter della L.U.R. in ultimo vigente secondo le modalità descritte nel presente articolo. La disciplina operativa è definita dal Programma Operativo Urbanistico Comunale del PUC le cui norme sono contemplate nelle presenti NTA, contenenti l'insieme degli interventi edilizi di trasformazione del territorio e del programma per le opere pubbliche e di interesse pubblico), nel rispetto dei lineamenti strategici definiti dalle disposizioni strutturali. In particolare, le disposizioni programmatiche definiranno, ai sensi dell'art. 9, comma 6, del

Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:

- a) destinazioni d'uso;
- b) Carico urbanistico (indici territoriali e indici fondiari);
- c) parametri edilizi ed urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il Programma Operativo Urbanistico Comunale (P.O.) di cui all'art. 33/ter definisce i sottoambiti (aree e/o insiemi di aree) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art. 26 della L.R. n.16/2004) o diretti mediante il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), di Comparti Edificatori per quanto previsto agli artt. nn. 32 e 33 della LUR (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUE), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dai documenti di programmazione pluriennale delle Opere Pubbliche (Piano Triennale Opere Pubbliche e Piano quinquennale degli interventi previsti dal P.O.). Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ovvero mediante il rilascio di PdCC si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 26 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., in particolare per quanto previsto al comma 1. Detti PUA e PdCC da prevedersi in conformità a quanto previsto dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore di interventi di pubblico interesse e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge urbanistica regionale in ultimo vigente e alla L. 17.08.1942 n. 1150, articoli 13 - (Contenuti dei piani particolareggiati) e 28-(Lottizzazione di aree), di iniziativa privata, pubblica o pubblico-privata;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962, n. 167 di iniziativa pubblica o privata all'interno delle ZTO a carattere prevalentemente residenziale;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 22.10. 1971, n. 865, art. 27 di iniziativa pubblica;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n. 26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;

- f) i programmi di recupero urbano di cui al D.L. 05.10.1993, n.398, art.11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493, nonché per la riqualificazione e rigenerazione urbana per quanto previsto dalla LRC n. 13/2022;
- g) I piani o programmi di riqualificazione e/o rigenerazione urbana di iniziativa pubblica, privata o mista ai sensi della LRC n. 16/2004 in ultimo vigente e delle LLRR nn. 13/2022 e 5/2011.

Per gli insediamenti di cui all'art. 23, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune per quanto riconosciuto come specifica e diretta competenza ovvero in quanto delegato dai proprietari che raggiungano la maggioranza assoluta dei diritti edificatori e con oneri a loro carico, mediante delega a favore dell'Ente comunale ad indire concorsi di idee per la scelta della migliore soluzione con particolare riguardo alla salvaguardia della qualità dell'architettura e del paesaggio ai sensi e in attuazione della L.R. n. 19 dell'11 novembre 2019 e in particolare ai sensi degli artt. 1, 5 comma 4 e 12. In tal caso il comune potrà attribuire premialità volumetriche nella misura massima di $\frac{1}{4}$ del volume realizzabile, nonché per quanto previsto all'art. 8 della medesima legge e più in generale per quanto statuito all'art. 23 (Piano Strutturale Urbanistico) anche per i casi di delocalizzazione di fabbricati e all'art. 33/quater (Interventi per la rigenerazione urbana);
- b) dal Comune e/o dai privati proprietari, con oneri a carico di questi ultimi e fatto salvo ogni diverso accordo tra le parti, in forma contrattuale partecipata, perequativa, negoziale e incentivante nei casi di accordo tra i soggetti che abbiano titolo ad intervenire, per gli interventi di compensazione agraria mediante bando ad evidenza pubblica in regime perequativo mediante l'acquisizione di aree in misura non superiore al 50% (cinquantapercento) della superficie totale del comparto o ambito, fatta salva la facoltà della P.A. di stabilire quote percentuali inferiori. I lotti previsti in sede di progettazione attuativa avranno valore di Unità Minima di Intervento (UMI) con una superficie minima di mq 600. Le modalità di attuazione contemplano anche interventi diretti di privati in regime di PdCC. Il Consiglio Comunale stabilirà i prezzi di vendita tra i privati e quelli di assegnazione.
- c) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.;

- d) dal Comune e/o dai privati proprietari, con oneri carico di questi ultimi e fatto salvo ogni diverso accordo tra le parti, in forma partecipata, perequativa, negoziale e incentivante nei casi di accordo tra i soggetti che abbiano titolo ad intervenire, per i quali ricorra il pubblico interesse. In tali casi potranno essere proposti da una delle parti, con l'intesa che l'adozione resta comunque a carico del comune per quanto riconosciuto dalle leggi in ultimo vigenti, il quale recepisce le proposte dei privati ritenute meritevoli anche ai fini della salvaguardia del pubblico interesse;
- e) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente,;
- f) dal Comune in sede di intervento sostitutivo dalla normativa in ultimo vigente;

In conformità a quanto previsto dall'art. 2 della LUR e in relazione all'articolazione dei processi di pianificazione di cui all'art. 3 della LUR, nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale Urbanistico (PSU) di cui all'art. 23 della medesima legge regionale, il Programma Operativo di cui all'art. 33/ter e norme regolamentari, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile e le eventuali quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc. Quanto innanzi, tenuto conto che qualora gli standard per le attrezzature di interesse comune e l'istruzione nella misura minima prevista dall'art. 3 del vigente DM 1444/1968 siano soddisfatti con le previsioni di piano urbanistico in regime di bilanciamento delle aree esistenti, gli standard urbanistici da reperire all'interno delle Zone assoggettate a PUA e gli interventi edilizi prevalentemente residenziali, sono applicabili nella misura minima di 18 mq/ab ovvero di 12 mq/ab stante l'effettiva compensazione con le aree a standard esistenti in quanto da ritenere soddisfatti gli ulteriori parametri in sede di formazione del piano stante quanto previsto al co. 3 dell'art.31 e per quanto introdotto con l'art. 31/bis della L.U.R. Per l'attuazione delle previsioni di piano urbanistico relative a tutte le Zone Territoriali Omogenee e per l'incentivazione delle attività di Governance in capo all'Ente comunale, ai proprietari delle aree che raggiungano la maggioranza assoluta dei diritti edificatori e con oneri a loro carico, le presenti Norme Attuative di piano urbanistico riconoscono la facoltà di delegare il Comune per la indizione di Concorsi di Idee per la scelta delle migliori soluzioni attuative rivolte in particolare alla salvaguardia della qualità dell'architettura e del paesaggio ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalle norme di rango sovracomunale e in attuazione della L.R. n. 19 dell'11 novembre 2019 - Legge per la promozione della qualità dell'architettura - e in particolare ai sensi degli artt. 1, 5-comma 4 e 12, nel qual caso il comune avrà facoltà di

attribuire premialità volumetriche nella misura massima di $\frac{1}{4}$ del volume realizzabile, nonché di applicare quanto previsto all'art. 8 della medesima legge in coerenza con quanto statuito dalla LUR anche per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 33/quarter in attuazione dell'art. 2/bis dell'art. 33.

2.3.2 - Incentivi e premialità urbanistiche

In coerenza con quanto previsto dalla LR n. 16/2004 in ultimo vigente, col P.O. sono riconosciuti incentivi e premialità nelle misure stabilite dalla medesima legge regionale e per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione urbana e territoriale che implicano l'adozione di criteri costruttivi innovativi sia per l'uso dei materiali che per le innovazioni tecnologiche e tipologiche orientate ad un miglioramento delle condizioni dell'abitare e dei luoghi di lavoro e di permanenza di persone, nonché per il ricorso allo strumento del Concorso di Idee per il miglioramento della qualità dell'architettura in coerenza con la LR. 11 novembre 2019, n. 19. Gli incentivi e le premialità urbanistiche si applicano sull'intero territorio comunale. Agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e agli interventi di trasformazione del territorio finalizzate all'affermazione della qualità dell'architettura anche mediante il ricorso ai concorsi di idee, potranno applicarsi incentivi e premialità urbanistiche secondo quanto stabilito dal PO e dalle NTA del PUC. Con rimando alle norme regolative del RUE, con il PSU e il PO è indicata la capacità edificatoria che scaturisce a seguito della delocalizzazione di volumi a seguito a fenomeni di rischio e vincoli di cui al co. 9/octies dell'art.23 per il PSU della LR N. 1672004 e smi, di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana previsti dall'art. 33/quarter e per l'attribuzione di capacità edificatoria in attuazione delle dotazioni territoriali urbanistiche di cui all'art. 31 e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'art. 31/bis della medesima LUR, fermo restante quanto previsto dall'art. 33/ter in particolare al co.9.

2.3.3 - Negoziazione urbanistica e dei diritti edificatori

È consentita la negoziazione dei diritti edificatori in materia di cessione della cubatura in quanto riconosciuto dalla norma vigente, data la natura giuridica degli stessi. Fermo restante quanto stabilito dalle norme regolamentari disposte dal RUE, è consentito il ricorso alla negoziazione urbanistica, ancorché attraverso l'attivazione di tutte le operazioni di scambio compensativo e perequativo, contemplando anche incremento premiale dei parametri volumetrici, attivando anche quanto previsto della legge urbanistica regionale n. 16/2004, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione,

trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, con o senza preventiva manifestazione di interesse da parte dei soggetti legittimati, qualora contemplato dal PUC. Per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale (ERS) di cui all'art. 43/quinquies della L.U.R., di riqualificazione di ambiti urbani da riqualificare, ancorché degradati e dismessi, è consentito in particolare di poter stabilire che si proceda con il ricorso alla negoziazione urbanistica, anche attraverso bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli atti unilaterali o Multilaterali d'obbligo, ancorché attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto negli artt. 13 della legge 241/90 e 12 della legge regionale 16/2004 in ultimo vigenti. Con il ricorso allo strumento del concorso di idee sono applicati incentivi e premialità urbanistiche nella misura massima del 35%, ovvero potranno essere adottati con Delibera di Giunta Municipale misure specifiche in coerenza con quanto previsto dalla LUR. L'Amministrazione Comunale (A.C.) può disporre la formazione di apposito Regolamento con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

2.4 - Ambiti di Zone Territoriali Omogenee e Comparti edificatori anche a carattere perequativo.

2.4.1 – Comparti e Ambiti di trasformazione a carattere residenziale, produttivo, nonché per servizi e infrastrutture, destinati a interventi di nuova edificazione, rigenerazione e riqualificazione urbana

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 32 e 33 della L.R. n.16/2004 in ultimo vigente, dell'art. 12 del Regolamento regionale n. 5/2011 e n. 7/2019 nonché in conformità alle previsioni del PTR approvato con L.R. n. 13 del 13/10/2008 e del PTCP, adottato con Del. di G.P. n. 31 del 06/02/2012 e approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012 con emendamenti, il PUC si uniforma ai principi, disposizioni e criteri perequativi, compensativi e incentivanti da potersi applicare per qualsiasi zona territoriale omogenea del territorio comunale, anche mediante apposito regolamento da potersi definire successivamente all'approvazione del PUC (rif. PTCP art. 60, co, 3 lett. e).

Per l'attuazione del piano urbanistico potranno applicarsi procedure perequative in tutte le Zone Territoriali Omogenee e in tutti i comparti o ambiti territoriali a carattere edificatorio, di trasformazione di tipo residenziale e produttivo, mediante nuova edificazione anche se non espressamente previsto dalla presenti norme, nonché per gli

interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, anche ai sensi degli artt. 33/bis, 33/ter e 33/quarter della L.U.R. e dell'art. 5 del Decreto Legge 18 aprile 2019, n. 32 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 92 del 18 aprile 2019), coordinato con la legge di conversione 14 giugno 2019, n. 55.

Le aree derivanti dall'applicazione dell'istituto della perequazione, in alternativa alle procedure di carattere espropriativo, saranno acquisite al patrimonio disponibile comunale e potranno essere cedute a altri enti o privati, ovvero destinate a *standard in ragione degli interventi edilizi programmati*⁵ e alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Il PUC prevede, altresì, l'applicazione di principi e criteri perequativi, compensativi e incentivanti per qualsiasi zona territoriale omogenea come definite dalle norme in ultimo vigenti fermo restando il rispetto di quanto previsto dal DM n. 1444/1968 e degli artt. nn.31 e 31/bis della LUR. *Ai fini della determinazione delle aree a standard derivanti dal nuovo carico urbanistico dovuto agli interventi edilizi previsti dal piano, qualora eccedenti la superficie delle aree da cedere in perequazione, dovranno essere compensate all'interno della superficie del lotto edificabile preliminarmente ovvero all'atto del rilascio del titolo abilitativo, atteso che le aree destinate a parcheggio di cui alla legge n.122/1989, essendo pertinenti ai manufatti edilizi, dovranno essere computati all'interno dell'area del lotto relativo all'intervento edilizio e fermo restando quanto statuito dall'art. 43/ter della LUR.* A fronte della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle predette opere, resta in capo all'Ente comunale la facoltà di riconoscere e attribuire ai soggetti proprietari delle aree cedute, diritti edificatori in funzione perequativa, compensativa e incentivante, giusto quanto previsto dalla normativa in ultimo vigente e in particolare dall'art. 60 co. 3 delle NTA del PTCP.

I diritti edificatori sono attribuiti ai soggetti proprietari delle aree di cui innanzi, esclusivamente in relazione alla cessione gratuita al Comune di parte della superficie di intervento da destinare alla realizzazione di opere pubbliche ovvero di pubblica utilità nel rispetto delle previsioni normative in ultimo vigenti. Nel rispetto delle previsioni del PUC, oltre che delle disposizioni normative o regolamentari di fonte e/o derivazione regionale, la cessione gratuita al Comune in regime perequativo delle aree a *standard* destinate alla realizzazione di opere pubbliche in misura non superiore al 50% (cinquantapercento) della superficie totale del comparto o ambito, fatta salva la facoltà della P.A. di stabilire quote percentuali inferiori in relazione *all'area delimitata quale ZTO.* Quanto innanzi anche mediante la contestuale attribuzione ai soggetti proprietari delle aree da cedere di diritti

⁵ Il testo riportato in corsivo è riferito alle modifiche e integrazioni apportate in ottemperanza alle osservazioni accolte.

edificatori a carattere compensativo e incentivante, da subordinare a specifico accordo da sottoscrivere nella forma di atto pubblico, *previo frazionamento e trasferimento della proprietà al patrimonio comunale prima del rilascio del titolo abilitativo*. I PUA di cui ai precedenti articoli, potranno individuare eventuali ambiti e/o sottoambiti da attuare con procedure perequative, compensative e incentivanti anche mediante Comparti Edificatori (CEd), fermo restando quanto previsto all'art. 33/ter della LUR in relazione alla facoltà riconosciuta ai soggetti privati aventi titolo di presentare proposte alla pubblica amministrazione locale proposte di PO, anche in ragione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 33/quarter.

Ulteriori applicazioni dei predetti principi e criteri compensativi e incentivanti in coerenza con quanto previsto all'art. 3 della LUR, potranno essere previste in sede attuativa di cui alle presenti NTA, purché nel rispetto sostanziale dei carichi insediativi massimi previsti dal PUC. In sede della pianificazione attuativa saranno eventualmente definiti e regolati:

- a) la perimetrazione fisica dei comparti e sub-comparti, previo svolgimento o meno di procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 33, co. 2-bis della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii.;
- b) i relativi meccanismi applicativi, le procedure e lo schema-tipo di accordo tra Comune e proprietari delle aree, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 e n. 7/2019, ovvero secondo gli indirizzi per la perequazione territoriale contenuti nel PTR approvato con L.R. n. 13/2008.

Sulla scorta dei succitati indirizzi del PTR sono di seguito illustrati, con la medesima valenza indicativa, i criteri per l'eventuale applicazione delle procedure perequative e di quant'altro previsto dalle norme in ultimo vigenti per le procedure compensative, incentivanti e negoziali.

Il Comparto Edificatorio come definito al richiamato art. 33 della LUR, configura un'area destinata alla trasformazione urbanistica e alla formazione di nuovi complessi insediativi di qualsiasi natura e/o di riqualificazione e rigenerazione urbana, nel cui ambito si prevedano interventi integrati da attuare unitariamente anche se con funzioni e tipologie differenziati. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standard per spazi ed attrezzature pubbliche integrate con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale. Per incentivare gli interventi pubblici o di pubblico interesse, la pubblica amministrazione

potrà attuare interventi anche nell'ambito dei comparti sia in forma diretta che in partenariato pubblico-privato (PPP). La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "superficie integrata" e "superficie perequativa e/o compensativa". La Superficie integrata, anche se con differente statuizione di ruoli, è data dalla somma:

- a) della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- b) della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- c) della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento;
- d) della superficie ceduta al patrimonio disponibile dell'Ente comunale in applicazione dell'istituto della perequazione *per il soddisfacimento degli standard in conseguenza degli interventi edilizi programmati.*

La Superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici, ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dal PUC o dalla normativa vigente; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano. La Superficie compensativa o comunque acquisita anche in forza delle procedure perequative, si caratterizza come pubblica in quanto acquisita gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

I comparti e/o i sub-comparti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art. 12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 come modificato e integrato dal Regolamento regionale n. 7/2019, aree edificate e non, anche non contigue. Per detti comparti e/o sub-comparti i PUA individueranno, in linea con le disposizioni del PUC, sulla base dell'Utilizzazione territoriale (Ut) complessiva realizzabile, con determinazione dell'Utilizzazione fondiaria (Uf) destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi comparti e/o sub-comparti. In caso di intervento in regime perequativo, le quote di immobili da cedere sono stabilite in misura non superiore al 50% (cinquantapercento) della loro consistenza, fatta salva la facoltà della P.A. di stabilire quote percentuali inferiori, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e parcheggi.

L'area dovrà cedere da parte dei legittimi proprietari o aventi titolo, gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree

verdi e comunque destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico. Nel definire i predetti elementi potranno prevedersi, ai sensi dell'art. 12, co.7 , del Regolamento di Attuazione della LUR in ultimo vigente, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc. I progetti attuativi di comparto, anche mediante proposta di progetto preliminare, definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto. Le spese occorrenti per il perfezionamento delle procedure perequative restano a totale carico del soggetto attuatore.

2.5 – Modalità di calcolo della volumetria lorda

La volumetria lorda degli edifici è calcolata ai sensi dell'Art. 43 septies che al co.1) nel merito definisce "1. Per gli interventi edilizi contemplati dalla presente legge, la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito". Detto criterio è da applicare anche al calcolo delle superfici utili e/o lorde di piano qualora previste dal PUC.

2.6 – Interventi compensativi

2.6.1 - Compensazione e incentivazione urbanistica

Con riferimento a quanto previsto dalla vigente Legge Regionale 22.12.2004 n. 16 e s.m.i. con relativi Regolamento di attuazione n. 5/2011 (in particolare all'art. 12) e Manuale Operativo, delle leggi regionali nn. 13/2022 e 5/2024, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque di iniziativa pubblica.

L'incentivazione urbanistica per quanto statuito dalla legge regionale n. 16/2004 e smi (L.U.R.), dalle leggi regionali nn. 13/2022 e 5/2024, nonché dal comma 4 del Regolamento n. 5/2011, ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. È consentita, altresì, l'incentivazione che si realizzi

prevedendo specifiche modalità e azioni previste dal programma operativo comunale di cui agli artt. 33/bis e 33/ter della citata L.U.R., anche attraverso la promozione di concorsi di idee per interventi edilizi di soggetti privati qualora organizzati e coordinati dal comune. La pubblica amministrazione locale potrà stabilire che si proceda anche mediante bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli Atti Unilaterali o Multilaterali d'Obbligo.

Mediante l'istituto compensativo di natura premiale, è consentito di ristorare il proprietario o aventi titolo "mediante attribuzione di *"crediti compensativi"* od aree in permuta in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario nei limiti di quanto previsto dalla vigente LR n. 16/2004 in ultimo vigente e per quanto previsto all'art. 28, co.5 lett. f), fatto salvo quanto sancite dal RUE, in particolar e per quanto previsto dal co. 9 dell'art. 33/ter e 33/quarter della LUR. Nella compensazione il vincolo è sempre presente, laddove il momento autorizzativo è presupposto del fenomeno che è volto a risolvere gli effetti negativi delle previsioni urbanistiche sfavorevoli. Con il loro consenso i privati incisi dal vincolo possono ottenere un vantaggio superiore a quello ritraibile dall'indennizzo pecuniario. Con la cessione compensativa, al privato titolare dell'area da espropriare è destinato un corrispettivo "in volumetria" (diritto edificatorio) o in aree in permuta (anziché in denaro, come avverrebbe tanto nel caso in cui l'area fosse acquisita bonariamente, quanto nel caso in cui venisse espropriata), atteso quanto previsto al co. 9 dell'art. 33/ter della L.U.R. in ultimo vigente. La incentivazione urbanistica potrà attuarsi ai sensi dell'art. 1 commi 258 e 259 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007. L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di appositi Regolamento e/o Convenzione con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale.

2.6.2 - Compensazione dei volumi

Ai sensi del co. 3 dell'art. 12 del Regolamento n. 5/2011, fermo restante quanto previsto per i casi specifici dalla LR 16/2004 in ultimo vigente e dalle LLRRC n. 13/2022 e 5/2024, è previsto il ricorso alla "compensazione urbanistica" mediante l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto mediante convenzione, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune, nonché per la compensazione traslativa agraria prevista dalle presenti NTA in relazione alla salvaguardia ambientale, dei valori e delle unità di

paesaggio agrario in sintonia e in attuazione di quanto previsto dal PTR e PTCP, nonché del D.Lgs. n. 42/2004 e della medesima legge urbanistica regionale per gli aspetti paesaggisti. Le Unità Minime di Intervento (UMI) o gli immobili per i quali possono attuarsi gli interventi di compensazione dai quali vengono generati crediti edilizi, sono stabilite nel rispetto delle previsioni del piano strutturale urbanistico a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, mentre le modalità di attuazione sono nel caso indicate anche nel RUE e mediante l'istituzione del **Registro dei Crediti Edilizi**.

Il Registro dei Crediti Edilizi, che attua ed applica i principi di compensazione urbanistica e riporta tutte le quantità derivanti dalla capacità edificatoria che i singoli lotti generano, viene istituito con apposita deliberazione di Giunta comunale e gestito dallo stesso comune per il tramite dei propri uffici. L'istituto della compensazione edilizia ed urbanistica, può essere attuato anche in alternativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità, anche previa procedura di evidenza pubblica in conformità a quanto previsto dal comma 2/bis dell'art. 33 della vigente L.R.C. n.16/2004. In particolare, anche in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio, il proprietario dell'area vincolata cede la medesima al Comune in cambio della disponibilità di una cubatura su di un'altra area, anche in assenza di specifiche norme o individuazione di ambiti di equivalenza, dando per certa e scontata che debba applicarsi in ragione della uniformità delle destinazioni d'uso urbanistiche, salvo diversa decisione che potrà assumere il Consiglio Comunale.

Qualora gli interventi di rigenerazione urbana dovessero comportare la delocalizzazione d'immobili con trasferimento delle relative cubature, la nuova area di sedime non può essere maggiore di quella dismessa e il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione da cedere al Comune, da adibire a standard urbanistici ovvero a finalità pubbliche e di interesse pubblico, anche mediante la cessione totale delle aree interessate e fermo restante quanto previsto dalla vigente LRC n. 13/2022. Gli interventi di bonifica e di rigenerazione urbana ai sensi della LRC n. 13/2022, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolare modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla L.R. 16/2004 e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La compensazione dei volumi determinati da diritti edificatori inespressi o a seguito di demolizioni, potrà applicarsi esclusivamente per Zone Territoriali Omogenee di identica classificazione, anche se non contermini o ubicate nelle immediate vicinanze in quanto non incidono sui principi ispiratori del piano urbanistico, né sulla densità edilizia assentita.

Il piano urbanistico non individua comparti di equivalenza ai della compensazione dei volumi. Resta fermo quanto previsto dalla LRC n. 13/2022. Quanto previsto all'art. 23 della vigente LUR potrà applicarsi all'intero territorio comunale con le premialità e gli incentivi urbanistici stabiliti dalla legge regionale medesima. Potranno applicarsi le premialità urbanistiche anche nel caso di interventi di rigenerazione urbana, di delocalizzazione di fabbricati e diritti edificatori in presenza di particolari condizioni di rischio territoriale in attuazione di quanto previsto al co. 9/octies dell'art. 23 della LUR.

2.6.3 - Compensazione traslativa agraria (in coerenza e rif. artt. 38, 66 co.1 e 84 delle NTA del vigente PTCP)

È previsto il ricorso all'istituto della compensazione urbanistica per le zone agricole detta anche "compensazione agraria per la tutela del paesaggio rurale" o più semplicemente "*compensazione agraria*", in particolare per quelle aree assoggettate a vicolo e tutela, in generale di tutte le zone territoriali omogenee extraurbane, stabilite dal Programma Operativo, con valore di ambiti di equivalenza compreso le aree agricole periurbane. Gli interventi edilizi, da realizzare anche in forma partecipata, perequativa, negoziale e incentivante nei casi di accordo tra i soggetti che abbiano diritto a diverso titolo ad intervenire, sono da prevedere per l'atterraggio dei volumi derivanti dai diritti edificatori a carattere rurale con l'esclusione delle aree già accorpate e/o asservite per i fabbricati già realizzati. Dette aree per l'atterraggio dei volumi rurali a carattere residenziale comprendono anche quelle di tipo agricolo periurbano, i cui interventi compensativi potranno realizzarsi anche mediante manifestazione di interesse o bando ad evidenza pubblica in applicazione del co. 2-bis dell'art. 33 della richiamata LRC n. 16/2004 in ragione del carico urbanistico assegnato dal PUC. Sono consentiti interventi di promozione dell'architettura contemporanea anche attraverso il ricorso a concorsi di progettazione ai sensi del co.2, lett. f) dell'art. 23 della LUR, applicando premialità urbanistiche e incentivazioni per quanto stabilito anche nel RUE.

2.7 – Interventi di rigenerazione urbana e applicazione di premialità, volumetrica o di superficie

I PSU recepisce quanto previsto all'art. 23, in particolare dal co. 9/bis al co. 9/octies della vigente LUR, in ossequio al deliberato di GC n. 715 del 27/12/2024 ad oggetto "Adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle disposizioni

previste al comma 23 dell'art. 49 della LRC 22 dicembre 2004, n. 16, nonché atto di indirizzo in adempimento e applicazione in ambito comunale di quanto previsto della legge regionale medesima". Ai sensi del co. 9/quinquies è pertanto riconosciuto di interesse l'intero territorio comunale per l'applicazione di premialità, volumetrica o di superficie, di cui alla norma regionale richiamata. Il PSU recepisce quanto statuito al 9/ quater della LUR. Con riferimento al co.9/decies del richiamato art. 23, il PSU prevede, per gli immobili dismessi, interventi di sostituzione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria esistente con mutamento di destinazioni d'uso. Il PSU ha perimetrato le ZTO e gli ambiti di intervento secondo la classificazione prevista dal DM n.1444/1968 e dalla LUR, a cui è stato adeguato il Programma Operativo urbanistico,

TITOLO III - COESIONE DEL PO CON LE SCELTE DI PIANIFICAZIONE STRATEGICA

(artt. 33-ter e 33/quarter della Lr 16/2004)

3.0 - Livello gestionale del Programma Operativo Urbanistico Comunale

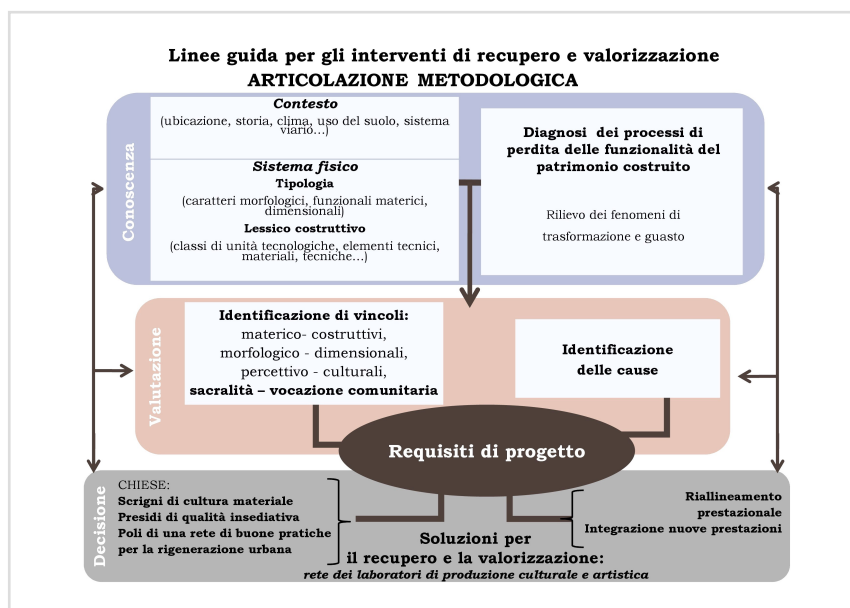
I livello gestionale del P.O. attiene alle scelte attuative di piano che la l'A.C. intende perseguire per garantire il raggiungimento di soglie di successo nella programmazione degli interventi sia di competenza pubblica che privata. La P.A. persegue finalità di pubblico interesse e di gradiente condiviso con la popolazione residente nelle strategie di medio e lungo periodo. Le attività di Governace e di Welfare urbanistico caratterizzano l'impegno pubblico nel raggiungimento degli obiettivi strategici di crescita economica e sociale, anche al fine di affermare principi di legittima aspirazione nelle buone pratiche derivanti dai livelli di pianificazione territoriale. Un diverso ruolo del rapporto pubblico/privato impone minore contrapposizione di ruoli anche in rapporto alle scelte di investimento dei privati e nel rapporto tra pubbliche amministrazioni. Il nuovo strumento urbanistico si pone come baluardo rispetto agli obiettivi ambiziosi caratterizzati dalla sempre maggiore flessibilità nei processi attuativi di piano, talché anche l'approccio ai temi urbanistici sono sempre più orientati alla salvaguardia ambientale ma anche alla promozione dei luoghi, al recupero della memoria collettiva rappresentato dall'insieme del patrimonio edilizio e paesaggistico locali.

La possibilità di un recupero di spazi e funzioni del centro storico, è visto non più come un insieme di norme e prescrizioni sull'uso di materiali e tipologie edilizie come per i precedenti PRG, bensì come occasioni di sviluppo e di rivitalizzazione della città pubblica e delle proprietà private da recuperare e riproporre a nuove destinazioni. L'utilizzo di alcuni strumenti di programmazione come il Contratto di Fiume per il paesaggio e il Parco fluviale estesi all'intero bacino idrografico per quanto previsto dalla LR 6 maggio 2019 n. 5 "Disposizioni per la tutela dei corpi idrici della Campania, per la valorizzazione integrata sostenibile dei bacini e sottobacini idrografici e la diffusione dei Contratti di Fiume", propone nuovi strumenti di intervento secondo principi partecipativi e di innovazione programmatoria, rispetto ai quali si potranno misurare per gli a venire le capacità di Governo del Territorio dei diversi comuni interessati.

3.1 - Attività di Governance. Welfare urbanistico e strumenti di programmazione

(Assunto)

Il processo di definizione in sede di formazione della proposta di piano urbanistico, identifica complessivamente un vero e proprio “modello” per un plausibile rilancio di economie locali, a cui la pubblica amministrazione orienteranno azioni specifiche di Governance in capo alla pubblica amministrazione per un welfare in ambito locale. Il recupero e riuso di strutture e complessi architettonici come dello stock di abitazioni del centro storico non più in uso (ma che conservano ancora intatte indiscusse potenzialità in termini di recupero strutturale e funzionale), sono da ricomprendere⁶ e ricomporre all’interno di una progettualità più ampia, di un sistema di “azioni” più complesse, ancorché maggiormente attendibili e concrete. Tra gli obiettivi riconoscibili appare evidente l’applicazione di una “metodologia” con valore di vera e propria “strategia di intervento”, tale da potersi attestare quale “modello operativo”. La definizione di più articolati campi d’intervento amministrativo comporta un progetto di rilancio economico fondato anche sulla rifunzionalizzazione del patrimonio storico e artistico, sulla salvaguardia e il riuso delle risorse ambientali e dei contesti di paesaggio, sul recupero della cultura e memoria dei



luoghi da inquadrare e ricondurre in un quadro di strategie territoriali credibili. Lo sbocco da ritenere più concreto, tuttavia, è quello di concepire molteplici direttrici di intervento secondo un concetto di vero e proprio “sistema economico e territoriale” che, partendo dai temi ambientali e del recupero e promozione degli ambienti di vita, possa affermarsi come condizione concreta di crescita, in grado di armonizzare ogni aspetto e al

^{6 6} E, quindi, da ricondurre semmai a condizioni di oggettiva generalità e non di genericità di programmi di intervento anche in termini di rigenerazione urbana.

contempo coinvolgere ogni elemento che potremmo definire “di efficacia” ai fini dell’affermazione dei processi attuativi. La programmazione strategica, che vedrà sempre più coinvolte le capacità di Governance delle municipalità locali, dal recupero alla tutela e promozione del patrimonio architettonico-culturale-ambientale, al riuso alla promozione per nuove occasioni di sviluppo economico e di organizzazione del sistema sociale, indi di un più moderno sistema di produzione di beni e servizi. Il recupero del patrimonio architettonico e storico-artistico, è da assumere quale componente strettamente legata a quella più complessa e articolata del recupero e della rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle emergenze ambientali e paesaggistiche, culturali e territoriali di contesto. Tutto ciò, implica necessariamente l’adozione di un “sistema di azioni” materiali e immateriali di Governance, con il

coinvolgimento di diversi attori pubblici e privati. Per una proposta sufficientemente credibile, bisognerà necessariamente ragionare in termini di “Sistema di relazioni” e non più di azioni settoriali, che possono offrire certamente sbocchi contestuali spesse volte immediati, ma di certo non possono determinare soluzioni strutturali di lunga durata, in termini economici quanto occupazionali. Il concetto di “sistema” di per sé stesso presuppone non solo la presenza di diversi “elementi di efficacia”, quanto

la necessità di una loro “relazione” al fine di garantire i risultati ipotizzati: “elementi di efficacia” e “relazioni tra elementi” sono, dunque, due aspetti strettamente intrecciati, che rimandano necessariamente a plausibili interconnessioni al solo fine del raggiungimento di un obiettivo, di un risultato concreto.

Gli “elementi di efficacia” sono rappresentati, altresì, anche dai valori che esprimono le singole componenti con insite capacità di produzione di reddito integrato a cui possono attingere i soggetti economicamente attivi presenti sul territorio. Gli “elementi di



efficacia" assolvono al ruolo di "componenti la conoscenza" utili alla composizione di rappresentazioni conoscitive finalizzate ad un'adeguata valutazione e prefigurazione delle scelte pianificatorie, quali la cultura dei luoghi, l'insieme delle tradizioni locali e tutto quanto riconducibile alla memoria collettiva, l'edilizia rurale e l'insieme del patrimonio storico-artistico-architettonico, il territorio e il paesaggio, l'ambiente e le risorse naturali nelle loro maggiori esplicitazioni, l'artigianato con le più ampie connotazioni delle arti e dei mestieri, il sistema storicamente consolidato delle produzioni agricole locali, il folklore e le tradizioni come i servizi e i bisogni collettivi da porre alla base dell'attività ricognitiva e della programmazione pianificatoria, quale "modello attuativo" ai fini della Governance e del welfare locali. Potranno individuarsi almeno tre settori di intervento che rappresentano le direttrici prioritarie per l'azione della P.A.:

- Istituzione dell'albergo diffuso per il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente del centro storico;
- Istituzione Contratto di Fiume per il Paesaggio sul Calore Salernitano e il sistema idrografico di maggiore rilievo ai sensi della LR 6 maggio 2019 n. 5 "Disposizioni per la tutela dei corpi idrici della Campania, per la valorizzazione integrata sostenibile dei bacini e sottobacini idrografici e la diffusione dei Contratti di Fiume";
- Approvazione Modelli di Convenzioni e Regolamenti comunali per l'applicazione degli incentivi e le premialità urbanistiche di cui alla LUR, per la proposizione dell'istituto del Concorso per l'assegnazione di aree in compensazione traslativa agraria finalizzata alla salvaguardia del paesaggio agrario **ai sensi del co. 2/bis dell'art. 33**, regolamentazione dei Concorsi di idee per la promozione della qualità dell'architettura **ai sensi della LR 11 novembre 2019 n.19**.

3.2 - Istituzione dell'albergo diffuso per il recupero del patrimonio edilizio storico

Il "paesaggio urbano" si consolida nel tempo con i suoi spazi interstiziali e limitrofi, anche ristretti, che potrebbero essere "percepiti" come scenografie urbane. Valorizzare la tipologia e le identità cromatiche dei nuclei storici, non soltanto per la parte delimitata dal centro di valore storico ma anche di quella più periferica o sparsa, porrà le basi per una più completa regolamentazione dei materiali, colori e forme da utilizzare nelle opere di manutenzione e per la nuova edificazione, per tutto il costruito residenziale del territorio comunale.

È stato individuato quale ZTO "A" di cui al DM n.1444/1968, l'ambito delimitato dal Centro Storico del capoluogo. Nella zona omogenea "A", il PO prevede la conservazione e la valorizzazione di tutte le aree ed i manufatti edilizi con predisposizione alla formazione di un apposito Piano Urbanistico Attuativo di Recupero, cui riferire gli eventuali Programmi Integrati di Riqualificazione e rigenerazione Urbana ed Ambientale, previsti dalla normativa urbanistica vigente. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, potranno proporre la formazione per l'intero ambito, di un Piano di Recupero o Attuativo di riqualificazione e rigenerazione urbana ai sensi della LUN, fermo restando la possibilità di un'intesa anche mediante Accordo di Programma con la pubblica amministrazione locale e altri soggetti (Enti pubblici e di diritto pubblico, banche, imprenditori privati, tour operator ecc.), per programmare e attuare un piano-processo di recupero strutturale e funzionale finalizzato alla strutturazione di un'offerta di ospitalità mediante albergo diffuso ai sensi della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 - Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere in ultimo vigente e in conformità al Codice del Turismo di cui alla D.Lgv. 23 maggio 2011, n. 79 come successivamente aggiornato al 06/06/2018.

La conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici minori è molto rigorosa ma prevede anche interventi permessivi di tipo incentivante e premiale (piccoli incrementi volumetrici per l'adeguamento igienico e funzionale, drastica riduzione degli oneri di costruzione e urbanizzazione, esenzione per un determinato periodo del regime di tassazione sugli immobili ecc.) da ritenersi ammissibili e tali da assumere come finalità la conservazione integrale dei caratteri strutturali degli insediamenti, la loro fruibilità e la valorizzazione degli elementi di relazione storica con il contesto, nonché, ove possibile, il ripristino degli stessi. In assenza di detti strumenti operativi attuativi, il PO contempla attraverso l'applicazione delle NTA, interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, ai sensi della normativa vigente, nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano, che rispettino lo stato dei luoghi e la consistenza tipologica. Con l'applicazione della Normativa Tecnica di Attuazione, nelle zone omogenee "A" non sono consentiti nuovi alloggi, così come non è consentita la demolizione e ricostruzione fatto salvo che per condizioni di necessità e di salvaguardia della pubblica incolumità e per i PUA che prevedano interventi di rigenerazione urbana e

riqualificazione degli spazi collettivi. Saranno, pertanto, incentivati gli interventi di consolidamento e recupero igienico-funzionale, pur sempre conservando l'impianto tipologico originario da finalizzare all'accoglienza turistica per la realizzazione di interventi di **albergo diffuso** con il sostegno e la partecipazione dell'Ente comunale. Potranno essere programmati interventi per strutture di accoglienza turistica e consentiti processi di formazione di un albergo diffuso di iniziativa pubblica, privata o mista.

Tuttavia, una parte delle predette condizioni (che plausibilmente si ritiene di stimare 30% al 50% circa del patrimonio storico), può essere rappresentata da interventi di recupero igienico-funzionale, che non comportino consistenti aumenti di volumi e superfici e di unità abitative. La restante quota è da ritenere non più di interesse da parte dei proprietari in quanto da anni versano in stato di totale o parziale abbandono, con evidente disagio in termine di regime di imposta comunque a carico di proprietari per la maggior parte dei casi non più residenti. Questa quota patrimoniale, potrà destare un qualche interesse solo a condizione che sia avviato un programma di recupero di iniziativa pubblico-privato per la realizzazione di un "albergo diffuso" stante la vigente Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) e del D. Lgv. 23 maggio 2011, n. 79 - Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, come modificato, da ultimo, dal D.Lgs. 21 maggio 2018 n. 62. Le unità residenziali storiche, ancorché fatiscenti o collabenti, potranno essere oggetto di interesse da parte dell'Ente comunale che, di fatto, avrebbe l'opportunità di avviare azioni di Governance, finalizzata alla promozione di adeguate iniziative per la definizione di un programma complessivo di riuso, da concordarsi con i titolari del diritto reale delle proprietà immobiliari oggi in disuso e spesso gravemente compromesse dal punto di vista strutturale e igienico-funzionale. Appare evidente che le attività dell'Ente comunale dovranno estendersi alla programmazione di iniziative di Welfare urbano orientato ad interventi di arredo urbano e riqualificazione degli ambiti urbani da finalizzare al miglioramento delle qualità di vita dei residenti.

3.3 - Il Contratto di Fiume e di Lago, quale strumento di Governance e di welfare urbano e territoriale

Verso l'affermazione della città-paesaggio

Il paesaggio nella sua più estesa concettualità e nella sua più ampia accezione in relazione alla percezione collettiva (quale patrimonio combinato tra naturalità e artificialità derivante dall'attività prodotta dall'uomo nel tempo), rappresenta un moderno approccio riconosciuto dalla cultura europea, ampiamente recepito dalla stessa Convenzione Europea del Paesaggio, approvata a Firenze il 20 ottobre del 2000.

La definizione di Paesaggio nella Convenzione, infatti, è così riportata: " ... il Paesaggio designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni". Gli elementi strutturali, tuttavia, potranno consentire un "Sistema di Governance e di welfare territoriale" attendibili, da potersi costruire su quelle "*relazioni tra elementi*" in grado di determinare un'effettiva strutturazione di un sistema economico e di trama sociale tanto attivi quanto replicabili. Il sistema di riferimento dovrà prevedere opportunità di successo e di produzione di margini di reddito adeguati, mentre per essere replicabile dovrà poggiare su presupposti oggettivi che tengano conto delle potenzialità locali.

Le opportunità previste dal legislatore sono effettivamente diverse e tutte praticabili. Tra queste, quella che appare oggi più flessibile e di più vaste proporzioni, è indubbiamente rappresentata dai "Contratti di Fiume" per il paesaggio, che vengono frequentemente definiti in generale anche per il paesaggio. L'art. 68/bis7 - Contratti di Fiume del D. Lgs. n. 152/20068 (T.U.ambiente), testualmente recita: "*... I contratti di fiume concorrono alla definizione e all'attuazione degli strumenti di pianificazione di distretto a livello di bacino e sottobacino idrografico, quali strumenti volontari di programmazione strategica e negoziata che perseguono la tutela, la corretta gestione delle risorse idriche e la valorizzazione dei territori fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico, contribuendo allo sviluppo locale di tali aree*".

Molte Regioni hanno recepito, già da tempo, questo strumento di Governance nel proprio quadro normativo. La Regione Campania, in attuazione delle direttive 2000/60/CE (direttiva quadro sulla tutela delle acque), 2007/60/CE (direttiva alluvioni) e delle

⁷ Come introdotto dall'art. 59 della Legge n. 221 del 2015.

direttive 42/93/CEE7 (direttiva Habitat) e 2008/56/CE (direttiva quadro sulla strategia marina), nonché della parte III del Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, ha provveduto solo recentemente ad approvare un testo legislativo che non presenta elementi di grande novità, ma che in ogni caso consente ampi margini di manovra per la programmazione in ambito locale.

Nel testo della Legge Regionale del 6 maggio 2019 n. 5, all'art. 2 comma 1 è statuito che *"Il Contratto di Fiume (CdF), quale Accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata e volontario, è finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree"*. Al comma 2, inoltre, è sancito che *"Rientrano nella definizione di Contratto di fiume anche il contratto di lago, di costa, di acque di transizione, di foce e di falda, quali fattispecie declinate su differenti ambiti idrografici se gli strumenti sopra descritti sono utilizzati ponendo l'attenzione a categorie di corpo idrico diverse dal fiume"*. Quale *"Accordo di programmazione strategica, integrata, negoziata e volontaria"*, lo strumento del Contratto di Fiume si impone oggi come unico strumento flessibile e moderno, al punto da comprendere anche azioni concrete di promozione dello sviluppo locale. Di fatto, è da concepire come **"strumento di sistema territoriale"** che racchiude in sé la capacità di recupero e promozione della maglia delle componenti dello sviluppo locale, che vanno al di là dell'atto pianificatorio fine a se stesso.

La salvaguardia del rapporto "città-campagna" si rapporta oggi a quello della "Città-paesaggio", laddove le diverse relazioni tra più componenti territoriali sono nelle condizioni di generare interessi diffusi in quanto *"ambienti di vita"*. Le componenti immateriali si fondono con quelle materiali della programmazione, per cui l'insieme del patrimonio storico-artistico-architettonico si integra con quello più ampio del recupero della memoria dei luoghi, delle tradizioni locali e della storia delle popolazioni residenti (con tutto il bagaglio delle loro tradizioni in quanto ambienti di vita), della storia gastronomica e delle produzioni artigianali e agricole di contesto, dei valori di paesaggio e delle specifiche componenti di pregio ambientale.

È da identificare, pertanto, quale unico strumento che di fatto consente oggi di mettere insieme attività di formazione e creazione di strutture economiche di produzione

e commercializzazione di prodotti e servizi, da strutturare con azioni di marketing⁹ legato alle produzioni di beni e di promozione territoriale al tempo stesso.

Gli "elementi di efficacia" (patrimonio storico-artistico-architettonico, attività economiche, memoria dei luoghi, tradizioni locali, patrimonio ambientale e valori di paesaggio, servizi di interesse comune ecc.), possono interagire tra loro all'interno di un unico strumento di programmazione quale, ad esempio, il "Contratto di fiume per il paesaggio". La promozione delle risorse paesaggistico-ambientali, naturalistiche e storiche, è da costruire sulla base di un programma più ampio di utilizzo che ponga al centro dell'interesse pubblico e privato l'uso turistico dei beni e del patrimonio disponibile, tali da non prescindere dalla creazione di itinerari tematici di visita, tali da comprendere il patrimonio storico-artistico-architettonico nel suo complesso.

Una struttura di "Sistema territoriale" che comprenda specifici "Piani di azioni" di Governance, nell'insieme rappresenta l'unica ipotesi plausibile in quanto rimanda alla organizzazione di una matrice del "Sistema Economico Locale" (SEL), da fondarsi sulla partecipazione attiva dei cittadini, sull'autodeterminazione del plusvalore derivante da nuove opportunità produttive. L'integrazione di funzioni e ruoli in costante interconnessione tra paesaggio artificiale e naturale, deve dettare nuove regole di convivenza, laddove l'ambiente naturale e artificiale quale rappresentativo delle unità di paesaggio locali, rappresentano per l'umanità valori oggettivi di rango superiore.

La configurazione della città-paesaggio, pertanto rimanda ad un concetto di integrazione funzionale tra il recupero/costruito/costruibile e la campagna, il bosco, i corsi d'acqua: l'insieme cioè della contestualizzazione territoriale in quanto luogo di vita. È un insieme di relazioni tra elementi naturali e antropici che non può scindersi in quanto comprese in un unico sistema di vita comune dei residenti. In tal senso anche Felitto, come tutti i centri minori d'Italia, interpreta questa modulazione in cui la ritualità del lavoro dei campi, integrata con quella dei laboratori artigiani, accenna ad una precisa cadenza della ritmica di sopravvivenza comunitaria. Il concetto di borgo, pertanto, rafforza questo assunto in quanto la concentrazione di spazi pubblici in limitate e definite matrici insediative, rende anche l'abitare dei singoli più autentici e partecipi alla cura e

⁹ Da enciclopedia Treccani: "Marketing - Con riferimento alle imprese produttrici di beni di largo consumo, il complesso dei metodi atti a collocare con il massimo profitto i prodotti in un dato mercato attraverso la scelta e la pianificazione delle politiche più opportune di prodotto, di prezzo, di distribuzione, di comunicazione, dopo aver individuato, attraverso analisi di mercato, i bisogni dei consumatori attuali e potenziali".

manutenzione degli spazi comuni, in quanto parte integrante degli spazi residenziali privati alla stregua degli orti pertinenziali delle residenze del centro storico, tanto diffusi dal medioevo ai giorni nostri. **Il benessere urbano si traduce nell'appartenenza al luogo e ad un preciso contesto antropico in diretto rapporto con la non città**, con i campi aperti dove si manifesta la ciclicità del lavoro quotidiano per la sopravvivenza individuale e della comunità. Da qui il consolidarsi delle attività agricole con lavori "vicendevoli", caratterizzate cioè dallo scambio tra famiglie del lavoro nei campi soprattutto nei periodi di massima concentrazione come la vendemmia, la mietitura del grano e la trebbiatura, la raccolta delle olive per la macina in un tempo limitato imposto dal ciclo di produzione agraria. Vieppiù da dire che allo stesso modo sono scomparse tante attività artigianali (sartorie, falegnamerie, fabbri e maniscalchi, ecc.) che sino al secondo dopoguerra caratterizzavano la vita nei centri minori. Piccole comunità autonome, organizzate secondo un sistema di autosufficienza del lavoro e dei mestieri che oggi non trova alcuna collocazione concreta, in stretta connessione con l'intorno dell'insediamento consolidato.

3.4 - Applicazione di incentivi e premialità urbanistiche, promozione dell'istituto Concorsuale

La P.A. locale prevede condizioni specifiche per l'istituzione di processi attuativi da fondare su regole e modelli uniformi e oggettivi. Per tali prerogative è prevista la formazione di modelli di convenzione e l'approvazione di Regolamenti comunali per l'assegnazione di aree in regime di compensazione traslativa agraria e per l'affermazione di pratiche amministrative che prevedano l'istituzione di Concorsi di idee per la promozione della qualità dell'architettura di cui alla Legge regionale 11 novembre 2019, n. 19.

TITOLO IV - NORME DEL PROGRAMMA OPERATIVO URBANISTICO COMUNALE (PO)

ART. 33/TER, CO. 1 LIVELLO GESTIONALE

4.0. - Generalità

I presente Titolo IV contiene le disposizioni normative del Piano Operativo Urbanistico in ambito comunale, laddove trovano ampie esplicitazioni le NTA e la programmazione delle opere pubbliche in capo alla P.A. locale.

Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento prescrittivo che definisce le modalità di attuazione degli obiettivi stabiliti nel PSU relativamente alle aree di trasformazione e non può modificarne i contenuti. La legge regionale di **riordino urbanistico** chiarisce la natura del P.O. quale piano delle trasformazioni di breve periodo, precisando meglio l'efficacia quinquennale delle sue previsioni, che attribuiscono l'edificabilità o appongono vincoli urbanistici ed espropriativi. Inoltre vengono potenziati i contenuti programmatici in termini di fabbisogno di servizi e di scansione temporale degli interventi, di analisi di fattibilità economico finanziaria delle nuove previsioni, della quantificazione e qualificazione del programma delle opere pubbliche. Il PO dunque individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio nell'arco temporale di cinque anni, trascorso il quale cessano di avere efficacia le previsioni non attuate, sia per quelle che conferiscono diritti edificatori sia per quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, fermo restando la possibilità di rinnovo prevista al co. 7 dell'art. 33/ter della richiamata L.U.R. e per quanto statuito nel merito del succitato vincolo preordinato all'esproprio. Relativamente agli interventi attuativi di trasformazione del territorio programmati nell'ambito del proprio orizzonte temporale di validità, i principali contenuti del P.O. attengono alla:

- delimitazione degli ambiti di intervento di iniziativa dei soggetti privati, in merito all'assetto urbanistico, alle destinazioni d'uso, agli indici edilizi e alle modalità di attuazione;
- indicazione delle modalità attuate e delle destinazioni d'uso ammesse, con le specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità che individuano la necessità di volta in volta degli interventi di mitigazione e compensazione degli effetti sul

territorio derivante dagli interventi di trasformazione soprattutto edificatoria, con l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale e pubblica.;

- definizione delle dotazioni territoriali per la realizzazione e/o la riqualificare e rigenerazione urbana in relazione alle relative aree di comparto, nonché degli interventi di salvaguardia ambientale e paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Le principali azioni di Governance e di Welfare urbano e territoriale di competenza dell'A.C.

4.1 - Principi ispiratori delle trasformazioni territoriali

4.1.1 - Coordinamento tra le NTA e il Regolamento Urbanistico Edilizio

Di seguito sono richiamati alcuni dei principali contenuti delle NTA che trovano ampio riferimento nella definizione del presente Programma Operativo Urbanistico Comunale e Intercomunale.

Il RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio, è strumento di pianificazione comunale ai sensi del co. 2 dell'art. 22 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. ed individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art. 28 della stessa L.R. 16/2004.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 26 della LUR devono essere, quindi, attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio ed in coordinamento con le stesse, le cui norme sono da ritenere prevalenti ai fini dell'attuazione del PUC.

4.1.2 - Coordinamento e articolazione del Programma Operativo urbanistico comunale (P.O.)

Ai sensi degli artt. 33/bis e 33/ter della L.R. n. 16/2004 in ultimo vigente, il Programma Operativo (PO) del PUC contiene la programmazione degli interventi edilizi di trasformazione del territorio e la programmazione delle Opere Pubbliche per i Piani straordinari o strategici. Pertanto, nella articolazione del sistema pianificatorio comunale definita dalla legge urbanistica regionale, il Programma Operativo (PO)

sostituisce gli API e sostanzia un complemento fondamentale delle attività di Governance dell'Ente pubblico territoriale. Il richiamato art. 33/ter al comma 5 statuisce "5. Il PO, per la parte di territorio comunale interessato, sostituisce gli atti di programmazione degli interventi e del programma pluriennale di attuazione disciplinato dall'articolo 13 della legge 10/1977 e si coordina con il bilancio pluriennale comunale e, in relazione al contenuto, può avere valore e portata di piano particolareggiato e di piano o programma di settore a scala comunale, definiti da normativa nazionale o regionale".

Ai sensi dei succitati articoli della L.U.R. il Programma Operativo (P.O.) definisce la disciplina degli interventi previsti dal PUC, sia di trasformazione del territorio che di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e rigenerazione urbana del territorio medesimo, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. In relazione agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana nonché di nuova edificazione P.O. prevede (cfr. artt. 33/bis, 33/ter e 33/quater della L.R. 16/2004 in ultimo vigente):

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione, le destinazioni ammesse e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere pubbliche previste, indicandone eventualmente le fonti di finanziamento.

Sulla scorta di quanto innanzi, il Piano Urbanistico Comunale nel disciplinare le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio con la definizione puntuale, rapportata al predetto arco temporale quinquennale, ovvero in coordinamento con il programma delle opere pubbliche, di uno o più elementi programmatico/operativi delle previsioni di Piano.

4.1.3 - Zona di interesse storico, architettonico e archeologico

Allo stato, sul territorio comunale non risultano essere presenti Zone di riconosciuto interesse archeologico. Anche successivamente all'entrata in vigore del PUC, nel caso voi siano ritrovamenti o segnalazioni da parte della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Salerno e Avellino riguardanti la localizzazione di siti di particolare interesse legato alla storia e memoria dei luoghi, saranno approvate varianti urbanistiche che recepiscono tali localizzazioni. Il PUC

persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente. In sede di attuazione delle previsioni di piano urbanistico, si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo:

- a) nelle aree vincolate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
- b) per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio bisognerà dare tempestiva comunicazione dell'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi. Tali condizioni rappresentano riconosciuto valore anche dal punto di vista della promozione territoriale, da considerare anche ai fini di uno sviluppo turistico ricettivo del territorio comunale.

4.2 - Il Programma Operativo per la definizione delle zone territoriali omogenee

Ferma restando la disciplina degli elementi la cui definizione è di competenza del P.O. di cui agli artt. 33/bis, 33/ter e 33/quater per gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 16/2004 in ultimo vigente. L'attuazione delle Z.T.O sono quelle riportate nelle presenti NTA. Le previsioni di cui al PO traggono fondamento dal Piano Strutturale Urbanistico con esso coerente, ma anche perseguendo il maggior grado possibile di compatibilità con il più ristretto quadro temporale di riferimento, normativo e programmatico, nonché con l'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e delle propensioni alla trasformazione urbana di medio-breve termine, assoggettate a verifica quinquennale. Gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art. Art. 43/quinquies della LUR e di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della normativa dell'UE, nazionale e regionale in ultimo vigenti, potranno essere realizzati in tutte le zone A e B di completamento e di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, ancorché di tipo sovvenzionata e/o convenzionata, ai sensi di quanto previsto dalla medesima L.U.R. Al co. 7 dell'art, 33/ter è statuito, altresì, che "7. Il PO ha durata quinquennale. Alla sua scadenza, se non prorogato per i successivi cinque anni, le previsioni non attuate e le relative eventuali norme tecniche di attuazione decadono". Per la definizione degli interventi edilizi si assumono le tipologie edilizie

consolidatesi nel contesto perurbano di più recente realizzazione e principalmente individuate da:

- Casa isolata o a blocco unico: con una configurazione compatta e con alloggi simplex e/o duplex, distribuiti in altezza mediamente su due o tre livelli oltre il piano terra ad uso non residenziale, spesso abitate da uno stesso nucleo familiare. I corpi di fabbrica risultano in diretta connessione con la superficie di pertinenza del lotto destinato a parcheggio, verde e orti, con forme di integrazione paesaggistica;
- Casa a schiera: con alloggi duplex in uso al nucleo familiare e in diretta connessione con la superficie di pertinenza del lotto destinato a parcheggio, verde e orti, con forme di integrazione con unità adiacenti che soddisfano condizioni di compatibilità paesaggistica e di efficienza del suolo;
- Casa in linea: con matrice tipologica costituita da unico vano scala, il cui corpo di fabbrica è distinto da una sua linearità e uniformità, mediamente con uno o più alloggi a piano distribuiti su due o tre livelli oltre il piano terra, con o senza sottotetto abitabile, in uso spesso a diversi nuclei familiari.

Ai fini della distribuzione del carico urbanistico si assume come nominale l'adozione di alloggi di s.u.n. non superiori a mq 100. Con riferimento al Verbale del 06.06.2013 redatto in sede di conferenza permanente di pianificazione, al Comune di Felitto sono **assegnati n. 35 alloggi ad oggi ancora confermati stante il mancato rilascio di titoli abilitativi edilizi dalla data della Conferenza di pianificazione permanente, come da attestato in atti del Responsabile SUE-Ufficio urbanistica.** Il carico urbanistico effettivo assume di fatto valore equivalente all'indice di Utilizzazione Territoriale in coerenza con la classificazione di zona e dei comparti, distribuito come segue in funzione degli ambiti territoriali di ZTO individuati dal piano urbanistico, compreso:

- | | | |
|-----------|---|--|
| a) | (AT Polifunzionale) - ZONA B2 = | n. 04 alloggi |
| b) | (AT) - ZONA C = | n. 14 alloggi |
| c) | (AT) - ZONA C1 = | n. 15 alloggi |
| d) | Interventi di rigenerazione urbana = n. 02 alloggi | |
| e) | Zone Territoriali Omogene: | Totale n. 35 alloggi¹⁰ |

¹⁰ Le modifiche con la parte di testo annullato e/o le integrazioni riportate in corsivo, sono state così introdotte in sede di CdS, in riscontro a quanto esitato dalla Provincia con le note prot. n.91159 del 07/08/2025 e n.16480/2026 del 16.02.2026, nonché dal Genio Civile con note acquisite al protocollo generale dell'Ente comunale n.3626/2025 e n.729/2026.

4.2.1 - Zona A - Centro storico

(cfr. artt. 90 e 91 NTA del PTCP)

La conservazione, la riqualificazione e rigenerazione degli edifici e insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC previsti al fine di migliorare la vivibilità e la ricomposizione della maglia insediativa senza alterarne la matrice storica e il valore culturale dei luoghi.

A tale fine il Piano individua la Zona "A – Centro Storico" (Interventi conservativi, di riqualificazione e rigenerazione urbana della città consolidata - Art. 2/bis LR n. 16/2004 -), comprendente, in accordo con i lineamenti strutturali e tipologici, le previsioni di cui al Programma Operativo del PUC. Gli interventi previsti sono rivolti ai seguenti obiettivi: conservazione, manutenzione, ristrutturazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, pertanto, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 e di quelle, laddove applicabili, del D.Lgs n. 50/2016, art. 25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico), nonché nel rispetto di eventuali Piani Attuativi di Recupero e del Colore di cui alla L.R. n. 26/2002. Potranno essere definiti interventi di recupero di ambito su proposta di privati o in partenariato pubblico privato. L'attuazione degli interventi è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED). La pubblica amministrazione locale potrà procedere alla formazione di un PUA avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/2004, e/o di Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n. 26/2002 e D.P.G.R.C. n. 376/2003, ai sensi dell'art. 26, co.2, lett. d), della medesima legge regionale.

In alternativa i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero ai sensi della normativa vigente (cfr. art. 91, co. 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente).

In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (cfr.

art. 91, co. 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente).

Destinazioni d'uso ammesse: sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, attività commerciali di vicinato (coerentemente con il SIAD di cui alla n.7 del 21 aprile 2020), pubblici esercizi e di somministrazione alimenti e bevande, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, strutture pubbliche o di uso pubblico, strutture sanitarie, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza, in tal caso entro il limite del 40% del volume o delle superfici complessive, con facoltà di deroga da parte della PA in particolare alle destinazioni d'uso dei locali a piano terra e seminterrati comprese nel centro storico all'atto delle autorizzazioni e delle determinazioni del SUAP. Sono consentiti l'uso di giardini e spazi aperti per attività di Garden Sharing e la sistemazione di pannelli solari per la produzione di energia nelle more di eventuali disposizioni del PNCVdD.

Modalità di attuazione: A seconda della tipologia di intervento edilizio, mediante il rilascio di PdC e PdCC nelle more di previsto dal DPR n. 38072001 e dalla LR n. 16/2004 in ultimo vigente. Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, stabilita in mq, secondo quanto disposto dall'art. 31 della LR n. 16/2004 in ultimo vigente e dal co.2 dell'art. 4 del D.M. 1444/1968. In presenza di lotti compromessi o in presenza di particolari condizioni, è consentita la monetizzazione delle aree a standard in coerenza con la normativa nazionale e regionale, stante la facoltà dell'A.C. di applicare tale istituto nel rispetto degli interesse pubblici e di eventuale Regolamento Comunale.

4.2.2 - Zona B1 - Tessuto urbano consolidato

(cfr. art. 94 Norme PTCP)

Tale Zona comprende il territorio saturo prevalentemente edificato caratterizzato da insediamenti recenti (art. 2/bis LR n. 16/2004). il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile con una densità insediativa spesso elevata, si prevedono prioritariamente interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, anche mediante interventi di rigenerazione urbana con demolizione e nuova costruzione. Per tali interventi dovranno rispettarsi il rapporto massimo dell 60% del volume a destinazione residenziale e il 40% per destinazioni extra residenziali tra quelle ammesse. Sono consentiti interventi edilizi in

conformità alla LRC n.13/2022 e di adeguamento igienico-funzionale per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, stante le presenti NTA e il RUE.

I parametri per l'attuazione degli interventi edilizi nella presente ZTO sono i seguenti:

Ut = ambiti saturi;

Uf = (SLP/Sf) rapporto mq/mq non superiore alla preesistente e nel rispetto degli ambiti o comparti come classificati del PUC, e in coerenza con quanto definito dal RET,

H = in allineamento con le costruzioni preesistenti;

Sc = non superiore a quella del fabbricato preesistente in caso di demolicostruzione;

NP = quelli preesistenti alla data di entrata in vigore del PUC;

Df = 10 m per pareti finestrate ovvero in allineamento in caso di sopraelevazione di fabbricati preesistenti e comunque in coerenza con quanto disposto dal RUE;

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia anche con mutazione della sagoma per quanto previsto dalla normativa in ultimo vigente, i parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi e fatto salvo le condizioni previste dalla normativa in ultimo vigente.

Aree a standard: per gli insediamenti residenziali il valore complessivo di 18 mq/ab per la quota residenziale stante il co. 3 dell'art. 31 della LUR, fermo restante quanto disposto dal DM n. 1444/1968;

Aree a parcheggi: per gli insediamenti residenziali da comprendere nel valore complessivo di 18 mq/ab di cui al co. 3 dell'art. 31 della LUR e fermo restante quanto previsto al co. 2 dell'art. 4 del vigente DM n. 1444/1968.

Destinazioni d'uso ammesse: sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR, attività commerciali di vicinato (coerentemente con le previsioni del SIAD di cui alla Legge Regionale 21 aprile 2020, n. 7), strutture pubbliche e di uso pubblico, strutture sanitarie, attività ricettive e pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale e in conformità alle previsioni del Piano di Zonizzazione Acustica, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Tipologie presenti costituite principalmente da case isolate o a blocco unico di recente insediamento e in alcuni casi con matrice in linea con vano scala unico. Le destinazioni d'uso complementari alla residenza sono consentite nella misura massima del 40% del volume o delle superfici complessive, al fine di sollecitare l'integrazione tipologico-funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. È consentita la creazione di piccoli impianti sportivi di uso privato quali piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quelle integrative di cui innanzi è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di standard pubblici e di servizi connessi.

Modalità di attuazione: fermo restando il soddisfacimento delle aree a standard all'interno dei lotti o degli ambiti con la cessione di aree ovvero con la loro monetizzazione in coerenza con la normativa nazionale e regionale, stante la facoltà dell'A.C. di applicare tale istituto nel rispetto degli interessi pubblici e di eventuale Regolamento Comunale. Sono consentiti interventi edilizi nel rispetto delle tipologie esistenti quali unità singole e a blocco unico con alloggi simplex e/o duplex, case in linea. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto del DPR n.380/2001 e della LRC n. 16/2004. Per le nuove costruzioni con Intervento Edilizio Diretto (IED) assoggettato a PdCC ai sensi dell'art. 28/bis del vigente D.P.R. n.380/2001 (TUE) con valore di Piano Particolareggiato in conformità con quanto previsto dalla L.R. 16/2004 in ultimo vigente e del relativo Regolamento di Attuazione n. 5 del 4 agosto 2011 e ss.mm.ii., con le modalità di cui alle presenti NTA e per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana ai sensi della LRC n. 16/2004 e smi come integrata e modificata dalle leggi regionali n. 13/2022 e n. 5/2024, di completamento e di ristrutturazione, con possibilità di incremento un tantum del 20% del volume per interventi di adeguamento igienico e funzionale. Previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) per i nuovi interventi di demo-ricostruzione sono ammessi esclusivamente per gli edifici collabenti, pur sempre nelle more delle NTA del PUC e del PNCVdD. Dovrà prevedersi la cessione gratuita delle aree a standard pubblici, anche nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento qualora si configuri nuova costruzione con incrementi pari o superiori al 20%. In particolare, ai fini del recupero di aree ed edifici dismessi, anche con interventi di ristrutturazione edilizia e di demo-ricostruzione, con il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche e di pubblico interesse, ovvero, in seconda istanza, per attività commerciali di vicinato e terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini, abitazioni

improprie e altro (cfr. art. 94, co. 4, lett. e), Norme di Attuazione del PTCP vigente). Sono consentiti porticati pari ad un massimo del 50% della superficie del piano terra, funzionale anche alla sistemazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia.

4.2.3 - Zona B2 - Zone di completamento insediativo (Rif. PdL avviati col PRG)

Le Zone B2 comprendono principalmente interventi di completamento dei comparti interessati da precedenti Piani di Lottizzazione avviati col PRG e ad oggi ancora non del tutto ultimati. Gli ambiti individuati dal Piano Regolatore previgente, comprendono ancora oggi dei lotti liberi che attendono di essere insediati per completare i programmi attuativi del precedente Piano urbanistico, atteso che spesso sono state anche cedute all'A.C. le aree a standard riferite al complesso delle quote edificatorie previste in progetto. Le zone B2, pertanto, riguardano gli ambiti urbani parzialmente edificati a cui è data la possibilità di un adeguamento delle altezze e dei volumi anche in ragione degli insediamenti circostanti, in coerenza con la configurazione orografica. Gli interventi edilizi integrativi o complementari concorrono al completamento dei comparti di lottizzazione e sono oggi diretti ad un maggiore riordino delle unità edilizie a prevalente carattere residenziale. Il carico urbanistico è pertanto destinato ad occupare i soli lotti ancora liberi con l'obiettivo di riordinare la maglia urbana sia dal punto di vista formale che funzionale. Per i fabbricati esistenti sono previsti i soli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento con un incremento non superiore al 20% del volume per eventuali adeguamenti funzionali e igienico-sanitari. Esclusivamente per i soli lotti liberi i parametri previsti per l'attuazione degli interventi edilizi di completamento sono i seguenti:

Ut = n. **04** in totale con alloggi simplex o duplex nel rispetto delle tipologie edilizie ammesse;

Uf = (SLP/Sf) rapporto mq/mq non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria e nel rispetto degli ambiti classificati come segue:

B2 a: n. 03 alloggi

B2 b: n. 01 alloggi;

Sc = Superficie come definita dal RET, non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria;

H = mass. m 11,00

NP = n. 2 (due) oltre il piano terra e il sottotetto, anche in ampliamento o

sopraelevazione dei fabbricati esistenti;

Df= 10 m (per pareti finestrate in conformità al RUE);

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: per gli insediamenti residenziali il valore complessivo di 18 mq/ab per la quota residenziale stante il co. 3 dell'art. 31 della LUR, fermo restante quanto previsto al co. 2 dell'art. 4 del DM n. 1444/1968;

Aree a parcheggi: per gli insediamenti residenziali da comprendere nel valore complessivo di 18 mq/ab di cui al co. 3 dell'art. 31 della LUR e fermo restante quanto prescritto dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali della medesima legge regionale, oltre quanto statuito dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni. In conformità all'art. 5 del DM 1444/68 per la quota extra-residenziale e fermo restante quanto previsto al co. 2 dell'art. 4 del DM n. 1444/1968. Sono consentiti porticati e tettoie di superficie non superiori al 50% di quella lorda del piano terra, funzionale anche alla sistemazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia da potersi sistemare anche sulle falde di copertura.

Destinazioni d'uso ammesse: sono ammesse le destinazioni d'uso urbanistico della zona B1 e tipi edilizi coerenti con l'impianto urbanistico definito dal recente tessuto insediativo, con case isolate o a blocco unico con alloggi simplex o duplex nonché con tipologia edilizia in linea, nel rispetto del carico insediativo e delle tipologie edilizie come già edificato nei diversi ambiti. È consentita la creazione di piccoli impianti sportivi di uso privato quali piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero. Sono consentiti interventi di Edilizia Residenziale sociale ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR.

Modalità di attuazione: sono ammesse le modalità d'attuazione della zona B1. È prevista la cessione gratuita di aree per standard pubblici nella misura innanzi indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, fatta salva la ricognizione delle dotazioni già soddisfatte.

4.2.4 - Zona C - (ATP) Aree di Trasformazione Plurifunzionale di integrazione insediativa in ambito urbano e periurbano a carattere perequativo

(art. 2/bis LR n. 16/2004)

La Zona C comprende quella parte di territorio con la presenza di ambiti insediativi in aree esterne o prossime al tessuto urbano insediato ancora non del tutto consolidati ma che tuttavia presentano una significativa anche se bassa densità

insediativa, in conformità all'art. 2/bis della LUR. Sono previsti interventi di riordino dell'ambito insediativo per meglio definire un disegno organico della matrice residenziale rispetto alle frange periurbane con una specifica connotazione territoriale. In particolare, si prevede il completamento e la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, con il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

I parametri per l'attuazione degli interventi edilizi nella presente ZTO sono i seguenti:

Ut = n. **14** alloggi simplex o duplex compresi in altrettante unità edilizie (in regime perequativo - art. 32 LUR e norme regolamentari), r

Uf = (SLP/Sf) rapporto mq/mq non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria e nel rispetto degli ambiti o comparti classificati come segue:

C a: n. 04 alloggi

C b: n. 03 alloggi

C c: n. 03 alloggi

C d: n. 04 alloggi

Sc = Superficie come definita dal RET, non superiore ad $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria;

H = non superiore a m 11,00 (nel rispetto della media delle altezze dei fabbricati preesistenti all'intorno);

NP = n. 2 (Due) oltre piano terra ad uso non residenziale e sottotetto non abitabile.

Df = 10 m;

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: per gli insediamenti residenziali il valore complessivo di 18 mq/ab per la quota residenziale stante il co. 3 dell'art. 31 della LUR, di cui 9 mq/ab per quanto previsto al medesimo comma;

Aree a parcheggi: per gli insediamenti residenziali da comprendere nel valore complessivo di 18 mq/ab di cui al co. 3 dell'art. 31 della LUR e fermo restante quanto prescritto dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali della medesima legge regionale, oltre quanto statuito dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni. In conformità all'art. 5 del DM 1444/68 per la quota extra-residenziale.

Destinazioni d'uso ammesse: sono, pertanto, consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, edilizia pubblica ed edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR. Al piano terra sono ammesse destinazioni d'uso commerciale (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n. 1/2014), pubblici esercizi, piccolo artigianato

compatibile dal punto di vista ambientale e con le previsioni del Piano di Zonizzazione acustica, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. È consentita la creazione di piccoli impianti sportivi di uso privato quali piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero. Sono consentiti interventi di ERS ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR e della normativa vigente in materia.

Modalità di attuazione: Piani Urbanistici Attuativi in regime perequativo e laddove ne ricorrano le condizioni, anche mediante Intervento Edilizio Diretto (IED) con PdCC sempre in regime di perequazione, stante gli artt.26, 31 e 32 della L.R. n.16/04 e s.m.i. Per gli interventi edilizi di cui innanzi dovrà prevedersi la cessione gratuita di una superficie in misura non superiore al 50% (cinquantapercento) dell'area di intervento, fatta salva la facoltà della P.A. di stabilire quote percentuali inferiori, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e parcheggi. Per dette zone è consentita la monetizzazione delle aree a standard in coerenza con la normativa nazionale e regionale, stante la facoltà dell'A.C. di applicare tale istituto nel rispetto degli interesse pubblici e di eventuale Regolamento Comunale. Per *i parcheggi da prevedere ai sensi della L. n. 122/1989 (Legge Tognoli), in conformità all'art. 43/ter (Parcheggi pertinenziali) della LR n.16/2004 dovrà essere prevista apposita superficie all'interno del lotto edificato in quanto strettamente legata all'uso dell'unità edilizia.* Sono consentiti porticati pari ad un massimo del 50% della superficie del piano terra ovvero della sua proiezione a terra, funzionale anche alla sistemazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia.

L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti individuati come ZTO di più ampie dimensioni o interessanti più proprietari e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto o dell'ambito di intervento e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel l'ambito territoriale di intervento al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento edilizio medesimo, da cui risulti evidente la cessione in regime di perequazione di area al comune.

4.2.5 - Zona C1 - (ATP) Aree di Trasformazione Plurifunzionale di integrazione insediativa in ambito urbano e periurbano

Le Zone C1 comprendono aree marginali al tessuto urbanizzato, da integrare con edilizia misto-residenziale, comprensiva di residenza ed attività terziarie e piccolo

artigianato, per il miglioramento della vivibilità e delle relazioni sociali urbane, di riordino funzionale e completamento rado (art. 2/bis LR n. 16/2004).

L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione edilizia, potrà essere assoggettata a regime perequativo e a carattere negoziale in sostituzione delle aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione, con cessione gratuita al patrimonio disponibile del comune di una superficie in misura non superiore al 50% (cinquantapercento), con facoltà della P.A. di stabilire quote percentuali inferiori. Le aree sono cedute gratuitamente al Comune prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione di standard e di opere pubbliche o di interesse pubblico.

La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice di seguito indicato. I parametri per l'attuazione degli interventi edilizi nella presente ZTO sono i seguenti:

Ut = n. (~~17~~) **15** alloggi simplex o duplex;

Uf = (SLP/Sf) rapporto mq/mq non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria e nel rispetto degli ambiti o comparti classificati come segue:

C1 a: n. (~~02~~) **01** alloggio¹¹

C1 b: n. **01** alloggi

C1 c: n. **01** alloggi

C1 d: n. (~~03~~) **02** alloggi

C1 e: n. **03** alloggi

C1 f: n. **01** alloggi

C1 g: n. **02** alloggi

C1 h: n. **01** alloggi

C1 i: n. **03** alloggi

Sc = Superficie come definita dal RET, non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria;

H = non superiore a m 11,00 (nel rispetto della media delle altezze dei fabbricati preesistenti all'intorno);

NP = n. 2 (Due) oltre piano terra ad uso non residenziale (*commerciale e esercizi di vicinato, terziario*) e sottotetto non abitabile;

¹¹ Le modifiche con la parte di testo annullato e/o le integrazioni riportate in corsivo, sono state così introdotte in sede di CdS, in riscontro a quanto esitato dalla Provincia con le note prot. n.91159 del 07/08/2025 e n.16480/2026 del 16.02.2026 e del Genio Civile con le note acquisite al protocollo generale dell'Ente comunale al prot. n.3626/2025 e prot. n.72972026.

Df = 10 m (per pareti finestrate)

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: per gli insediamenti residenziali il valore complessivo di 18 mq/ab per la quota residenziale stante il co. 3 dell'art. 31 della LUR, di cui 9 mq/ab per quanto previsto al medesimo comma;

Aree a parcheggio: per gli insediamenti residenziali da comprendere nel limite complessivo di 18 mq/ab di cui al co. 3 dell'art. 31 della LUR e fermo restante quanto prescritto dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali della medesima legge regionale, nonché quanto statuito dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni, in conformità all'art. 5 del DM 1444/68 per la quota extra-residenziale.

Destinazioni d'uso ammesse: sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, edilizia pubblica e residenziale sociale ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR, pubblici esercizi commerciali (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n. 1/2014), piccolo artigianato compatibile con le previsioni del Piano di Zonizzazione acustica, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Sono consentite tipologie edilizie con case isolate o a blocco unico con alloggi simplex o duplex e con tipologie in linea nel rispetto del carico insediativo come definito per i diversi ambiti.

Sono consentite costruzioni in aderenza nel caso di fabbricati preesistenti. Le destinazioni d'uso residenziale e non residenziale (terziario, commerciale o ricettivo) sono sempre consentite a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima degli standard in coerenza con LR n. 16/2004 in ultimo vigente, fatta salva la ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. Sono consentiti interventi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art. 43 quinquies della LUR. È consentita la creazione di piccoli impianti sportivi di uso privato quali piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero.

Modalità di attuazione: Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto con il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (cfr. art. 26 co.1 della LUR) con valore di Piano Particolareggiato, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n.16/2004 e del relativo Regolamento di Attuazione del 4 agosto 2011, n. 5 e ss.mm.ii., con le modalità di cui al precedente art. 1.3.1 (Modalità di attuazione delle previsioni di Piano) riportato nelle presenti NTA. Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività

collettive, secondo quanto disposto dall'art.3 e dal co.3 dell'art. 4 del D.M. 1444/1968 e per quanto ulteriormente disposto dall'art. 31 co.3 della LUR. È facoltà dell'A.C. applicare la monetizzazione delle aree a standard nel rispetto degli interesse pubblici e di eventuale Regolamento Comunale. Sono consentiti porticati pari ad un massimo del 50% della superficie del piano terra, funzionale anche alla sistemazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia.

L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti individuati come ZTO di più ampie dimensioni o interessanti più proprietari e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto o dell'ambito di intervento e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel l'ambito territoriale di intervento al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento edilizio medesimo, da cui risulti evidente la cessione in regime di perequazione di area al comune qualora proposto in regime di perequazione.

4.2.6 - Zona D – Produttiva a carattere artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, extralberghiera e per la somministrazione di alimenti e bevande

Tali Zone comprendono aree e manufatti edilizi già insediati e da insediare caratterizzati da usi e vocazioni di tipo produttivo, per le quali si prevede il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili.

Il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, sono stabiliti dall'art. 5 del D.M. n.1444/1968, in coerenza con la legge urbanistica regionale.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono di riferimento per le diverse sottozone.

Aree a standard: nel rispetto del DM n. 1444/1968 e dell'art. 31 della LUR, da poter utilizzare come verde pubblico attrezzato, parcheggi e altro;

Aree a parcheggi: da comprendere nei parametri di cui al DM n. 1444/1968 e nel valore complessivo di cui al co. 3 dell'art. 31 della LUR, fermo restante quanto prescritto dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali della medesima legge regionale, oltre quanto statuito dalla L. n.122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni.

Destinazioni d'uso ammesse: Attività produttive a carattere principalmente artigianale, commerciali e di promozione delle produzioni locali, terziarie in genere, uffici, strutture turistico-ricettive e per la somministrazione di alimenti e bevande, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche, magazzini e depositi, mense e strutture unitarie

polifunzionali a servizio dell'insediamento, laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi, nonché attività legate alla filiera del turismo, pur sempre nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica. L'edificazione di volumetria residenziale esclusivamente a carattere pertinenziale dell'attività produttiva è consentita per la custodia o di servizio nell'ambito della volumetria ammissibile, nella misura massima di un alloggio per ciascuna unità produttiva autonoma e non frazionabile con una superficie utile netta in ogni caso non superiore a 100 mq. I progetti dei nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'art. 116, comma 6, delle NTA del PTCP vigente. Per le attività a carattere turistico-ricettivo sono consentiti la creazione di centri benessere e impianti sportivi di uso privato (piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero) quali attrattori di interessi per implementare l'offerta di accoglienza.

Modalità d'attuazione: L'adeguamento alle previsioni del PUC avviene mediante PUA ovvero Intervento Edilizio Diretto (IED) con il rilascio Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC (cfr. art.28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e LUR in ultimo vigenti). Per i parcheggi può essere utilizzato il residuo di superficie scoperta non attrezzata a verde e altre attrezzature.

Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande potranno autorizzarsi in coerenza con il SIAD. Sono consentiti porticati e tettoie pari ad un massimo del 50% della superficie del PT delle strutture produttive medesime.

4.2.7 - Zona D1 - Produttiva esistente (a carattere artigianale, commerciale, ricettivo e altro)

La Zona D1 comprende strutture esistenti a carattere produttivo, ricettivo e per la somministrazione di alimenti e bevande.

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Ut = 0,4 mq/mq del lotto di intervento, al lordo delle superfici da cedere in eventuale regime di perequazione;

Uf = 0,4 mq/mq (SLP/Sf), non superiore ad 1/2 della superficie fondiaria individuata dal PUC;

Sc = Superficie come definita dal RET, non superiore ad 1/2 della superficie fondiaria individuata dal PUC;

Rc = 0,40 mq/mq max (riferito ai lotti di intervento al lordo delle aree eventualmente

cedute in perequazione)

H = m 10,00 massimo, fatto salvo le altezze dei fabbricati preesistenti;

Lotto min. = ambito definito dal PUC;

Df = 10 m;

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del DM 1444/68 in coerenza con legge urbanistica regionale (LUR);

Aree a parcheggi: in conformità al DM n.1444/1968 e alla legge urbanistica regionale, oltre quanto statuito dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni.

Destinazioni d'uso ammesse: sono consentite attività di produzione di beni e servizi con dotazione di destinazioni d'uso come indicato per le zone D e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla specifica tipologia insediativa, nel rispetto del Piano di Zonizzazione Acustica.

Modalità d'attuazione: È consentito Intervento Edilizio Diretto (IED) mediante il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) (cfr. art.28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e LUR in ultimo vigenti) ovvero con PUA qualora non siano soddisfatte le condizioni di legge. Per le strutture produttive esistenti e per i lotti inferiori o pari a mq 2.000 già risultanti da configurazione catastale alla data di approvazione del PUC, l'intervento edilizio potrà attuarsi con Intervento Edilizio Diretto anche per adeguamento o ampliamento di fabbricati preesistenti in misura del 20% della loro consistenza.

La tipologia edilizia dei nuovi insediamenti è caratterizzata dall'uso di elementi costruttivi e decorativi in materiali naturali di uso locale. L'attuazione degli interventi potrà essere assoggettata a regime perequativo e a carattere contrattuale conformi alle presenti NTA. È prevista la cessione gratuita di aree per standard pubblici nella misura innanzi indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata in ragione dell'Utilizzazione territoriale (Ut) di zona. Sono consentiti porticati, tettoie e pergotende pari ad un massimo del 50% della superficie coperta delle strutture produttive medesime.

4.2.8 - Zona D2 - Produttiva turistico ricettivo di progetto (alberghiero, villaggi turistici e campeggi, extralberghiera o misto)

La Zona D2 comprende le aree destinate a strutture alberghiere, villaggi turistici e campeggi, nel rispetto di quanto previsto dalle norme nazionali in ultimo vigenti e ai sensi della L.R. n. 14/82 e ss.mm.ii., punto 1.9-(Aree a destinazione turistica). Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 *qualora esistenti* saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n. 16/2000, *nonché della LRC n. 17 del 24.1.2001 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"* e del nuovo Codice del Turismo di cui al Decreto Lgv n. 79 del 23.5.2011 *come da ultimo modificato dalla Legge n. 238 del 23.12.2021*.

La realizzazione di costruzioni ad uso di campeggio e la predisposizione di aree attrezzate per l'impiego continuativo di automezzi, fatto salvo quanto previsto per il turismo all'aria aperta (camper, roulotte e case mobili), dovranno essere proporzionate alla superficie di intervento e comunque per accogliere non più di 200 utenti. Le nuove strutture devono essere dotate di apposite aree a parcheggio, servizi igienici con impianti di trattamento dei liquami. La relativa concessione su terreni demaniali e deve essere fissata in ragione di quanto previsto dalla normativa vigente. All'atto della concessione va garantita la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di medio e alto fusto. Sono consentiti, altresì, porticati, tettoie e pergotende pari ad un massimo del 50% della superficie coperta delle strutture produttive medesime, funzionale anche alla sistemazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia.

Le nuove strutture destinate ad attività alberghiere e di accoglienza turistica, pur nel rispetto dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 e s.m.i., punto 1.9, co. 4, saranno realizzate *in conformità al nuovo Codice del Turismo di cui al Decreto Lgv n. 79 del 23.5.2011 come da ultimo modificato dalla Legge n. 238 del 23.12.2021*, fermo restando quanto disciplinato dal Programma Operativo Urbanistico Comunale (PO).

È consentita la creazione di centri benessere e impianti sportivi di uso privato (piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero) quali attrattori di interessi per implementare l'offerta di accoglienza.

A. Produttiva a carattere turistico-ricettivo (villaggi turistici e campeggi)

Per i nuovi insediamenti, si applicano i seguenti parametri¹²:

¹² Le modifiche con la parte di testo annullato e/o le integrazioni riportate in corsivo, sono state così introdotte in sede di CdS, in riscontro a quanto esitato dalla Provincia con le note prot. n.91159 del 07/08/2025 e n.16480/2026 del 16.02.2026.

$U_f = 2,8 \text{ mc/mq}$ nel rispetto dell'indice di cui al punto 1.9 della LR 14/1982 e del rapporto di copertura (R_c) - ~~$0,40 \text{ mc/mq}$~~ in relazione alla superficie del lotto di intervento.

Lotto minimo = mq 2.000

$R_c =$ Non superiore al 25% della superficie del lotto individuato dal PUC - ~~$0,40 \text{ mc/mq}$~~ max.

$H =$ m 8,00 massimo

$D_f =$ 10 m

D_c e $D_s =$ 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del DM 1444/68, dalla LR n. 14/1982, con riferimento e in conformità alla LUR in ultimo vigente. Almeno il ~~50%~~ **70%** delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e dovranno essere previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Aree a parcheggi: in conformità al DM n.1444/1968 e alla legge urbanistica regionale. Per le aree a parcheggio può essere utilizzato il residuo della superficie scoperta non attrezzata a verde e altre attrezzature anche in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 122/1989 (Legge Tognoli) per le nuove costruzioni e dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali qualora ricorrenti.

Destinazioni d'uso ammesse: strutture turistico-ricettive quali villaggi turistici e campeggi, e per la somministrazione di alimenti e bevande in coerenza con il SIAD e nel rispetto di quanto previsto dalle norme nazionali in ultimo vigenti, pur sempre nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica.

Modalità d'attuazione: per i nuovi insediamenti, l'attuazione degli interventi avviene mediante PUA ovvero di Intervento Edilizio Diretto (IED) previa richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 in ultimo vigente che assume valore di PUA ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della LUR, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica.

B. Produttiva a carattere turistico-ricettivo (strutture alberghiere, ricettive e altro)

Per gli interventi di iniziativa dei privati e per la realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico anche in regime di partenariato pubblico-privato, si applicano i seguenti parametri:

$U_t =$ In regime perequativo con le modalità di attuazione dei comparti coincidente con U_f - ~~$0,4 \text{ mc/mq}$~~ massimo della superficie di ZTO come individuata dal

~~PUC, per i nuovi insediamenti al lordo delle superfici a standard ovvero in alternativa da cedere eventualmente;~~

~~Uf = 2,8 mc/mq nel rispetto dell'indice di cui al punto 1.9 della LR 14/1982 e del rapporto di copertura (Rc) - 0,40 mq/mq in relazione alla superficie del lotto di intervento 0,4 mq/mq (SLP/Sf), comunque non superiore ad 1/2 della superficie fondiaria e comunque;~~

~~Sc = Non superiore al 25% della superficie del lotto individuato dal PUC. Superficie come definita dal RET, non superiore ad 1/2 della superficie fondiaria individuata dal PUC;~~

~~Rc = 25% della superficie del lotto disponibile 0,50 mq/mq massimo in relazione del lotto di intervento.~~

Lotto minimo = mq 2.000 (duemila)

H = m 11,00 massimo;

Df = 10,00 m

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del DM 1444/68, dalla LR n. 14/1982, con riferimento e in conformità alla LR n.13/2020 e dalla LUR in ultimo vigente. Almeno il ~~50%~~ **70%** delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, dovranno essere previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Aree a parcheggi: in conformità al DM n.1444/1968 e alla legge urbanistica regionale. Per le aree a parcheggio può essere utilizzato il residuo della superficie scoperta non attrezzata a verde e altre attrezzature anche in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 122/1989 (Legge Tognoli) per le nuove costruzioni e dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali qualora ricorrenti.

Destinazioni d'uso ammesse: strutture alberghiere, ricettive e per la somministrazione di alimenti e bevande in coerenza con il SIAD e nel rispetto del Piano di Zonizzazione Acustica. È consentita la creazione di centri benessere e impianti sportivi di uso privato (piscine, campi da tennis e attività per il tempo libero) quali attrattori di interessi per implementare l'offerta di accoglienza.

Modalità d'attuazione: per i nuovi insediamenti, l'attuazione degli interventi avviene mediante PUA ovvero di Intervento Edilizio Diretto (IED) previa richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 in ultimo vigente

che assume valore di PUA ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della LUR, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Z.A.

Per fabbricati esistenti in tali zone, purché legittimamente assentiti, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione anche ai fini del cambio di destinazione d'uso per le attività ammesse nel rispetto delle quote territoriali destinate a standard.

4.2.9 - Zona D3 - Destinata agli insediamenti produttivi a carattere artigianale (con valore di PIP)

La Zona D3 produttiva è riferita all'area destinata per gli insediamenti produttivi in quanto compresa in ambito dotato di infrastrutture primarie.

I parametri di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Ut = 0,5 mq/mq del lotto di intervento. Per i nuovi interventi è da considerare al lordo delle superfici da cedere in regime di perequazione

Rc = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti di intervento al lordo delle aree cedute in perequazione);

H = m 10,00 massimo;

Lotto minimo = non inferiore a mq 600;

Df = 10,00 m;

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del DM 1444/68 e per quanto di interesse in coerenza con la normativa nazionale e regionale in ultimo vigenti;

Aree a parcheggi: per eventuali insediamenti complementari si quanto previsto dal DM n.1444/1968 e dalla LUR, fermo restante quanto prescritto dall'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali, oltre quanto statuito dalla L. n.122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni.

Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali, commerciali e terziarie in genere, uffici, centri servizi e di marketing, spazi espositivi, aree logistiche, magazzini e depositi, mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi, nonché attività legate alla filiera del turismo, pur sempre nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Z.A.

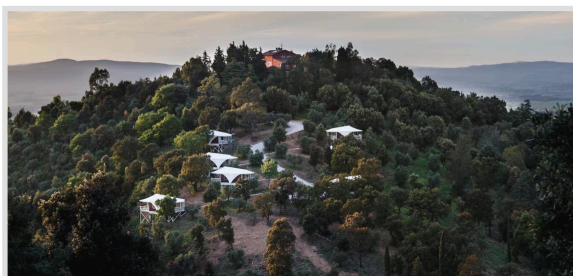
L'edificazione di volumetria residenziale esclusivamente a carattere pertinenziale dell'attività produttiva è consentita per alloggi di custodia o di servizio nell'ambito della volumetria ammissibile, nella misura massima di un alloggio con superficie netta non

superiore a 100 mq.

Modalità d'attuazione: per le aree libere e non urbanizzate, il PUC si attua mediante PUA, mentre per le zone già servite da urbanizzazioni primarie, avviene mediante Intervento Edilizio Diretto (IED) con il rilascio Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC (cfr. art.28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e LUR in ultimo vigenti). Per le modalità attuative anche in regime perequativo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare quanto previsto al co. 2-bis dell'art. 33 della LR n. 16/2004 anche con ambito di maggiore estensione. I progetti di nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'art. 116, comma 6, delle NTA del PTCP vigente.

4.2.10 - Zona D4 - Area per turismo itinerante all'aria aperta (Glamcamping, Garden Sharing, Bubble Room, sosta camper e case mobili)

La Zona D4 comprende aree destinate ad attività ricettive dedicate al turismo itinerante all'aria aperta, quali Glamcamping, Hubble Room, capanni, Garden Sharing, capanni e aree attrezzate per solarium e per la sosta di camper e case mobili. Per tali attività



sono previsti esclusivamente insediamenti a carattere mobile, sistemazione delle aree con piccole opere di muratura di contenimento in pietra nella tradizione locale (muri a secco e percorsi rurali, anche con tecniche di ingegneria naturalistica). Sono consentite piazzole e pedane in legno costituite da pali infissi al suolo con funzione di appoggio e piattaforme in legno poste non meno di cm 20 dal suolo al fine di consentire non solo un adeguato



isolamento ma anche il libero movimento della fauna selvatica. Sono consentite opere di sistemazione del verde e camminamenti in ghiaia o terreno stabilizzato, impianti di alimentazione elettrica e di raccolta e smaltimento dei liquami (con vasche tipo Imhoff), ampiamente usati nelle zone non servite dalla rete fognaria pubblica.

Parametri di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

Ut/Uf = 0,4 mq/mq (ammesse le sole opere occorrenti per la realizzazione dei servizi essenziali per le attività di accoglienza quali piccoli uffici e laboratori di preparazione alimenti ecc., anche con l'utilizzo di eventuali fabbricati esistenti);

Rc = 0,4 mq/mq

H = pari all'altezza delle tende in commercio per i Glamcamping o Glamping;

Lotto minimo = 1.000 mq comprese nelle aree definite dal PUC o da eventuali PUA

Df = 10,00 m

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a standard: non applicabili in quanto trattasi di strutture non fisse.

Aree a parcheggi: da dimensionare in relazione al numero di utenze per posto auto o camper;

Destinazioni d'uso ammesse: Per l'intera area delimitata dal PUC, sono consentite attività per la gestione e la promozione delle offerte di accoglienza. È consentita la realizzazione di piattaforme in legno costituite da pali infissi al suolo e tavolame chiodato su cui sistemare tende, capanni, Bubble Room (luxury bubble glamping)¹³. Sono consentite aree attrezzate per il tempo libero compreso ad esempio aree Pic-nic, solarium, passeggiate con pergolati e punti sosta attrezzati con sedute per la lettura. Sono consentite esclusivamente strutture da adibire a piccoli uffici per l'amministrazione e laboratori per la trasformazione e preparazione di alimenti da realizzare in legno o in muratura di pietra locale, anche recuperando eventuali fabbricati preesistenti in pietra. Sono consentite piazzole per la sosta di camper e case mobili.

Modalità d'attuazione: l'intervento attuativo mediante Intervento Diretto (ID) di iniziativa privata o mista, mediante il rilascio del titolo abilitativo per la sistemazione di aree da destinare alla realizzazione delle piazzole, percorsi attrezzati e aree di sosta la cui disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata con apposita convenzione regolante l'uso del suolo e il rapporto pubblico-privato. Le opere di sistemazione sono caratterizzate dall'uso di elementi costruttivi e decorativi in materiali naturali di uso locale, secondo le pratiche e gli usi locali di sistemazione agraria. È vietato l'uso di opere in calcestruzzo armato, di asfalti e resine.

¹³ Immagini liberamente tratte da fonte internet.

4.2.11 - Zona E – Agricola - territorio rurale aperto (art. 2/bis LR n. 16/2004)

La Zona E è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole per la quale è funzionale l'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto, ovvero in regime di compensazione agraria come di seguito specificato, ferma restando l'obbligo della presentazione di un adeguato piano di sviluppo aziendale che bene giustifichi l'intervento edificatorio in conformità alla normativa regionale in ultimo vigente, in specie quella definita dal PNCVdD. Ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. Nelle zone E, sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 106 del vigente PTCP e quanto previsto dal Piano del Parco NCVdD.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agrario del suolo, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un Piano di Sviluppo Aziendale per quanto previsto dalla normativa vigente, redatto ed asseverato da un tecnico abilitato in materia agraria, il quale costituirà una condizione imprescindibile per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo. Gli interventi edilizi si attuano mediante intervento edilizio diretto a titolo oneroso o gratuito esclusivamente per gli aventi titolo quali gli Imprenditori Agricoli Professionali. La condizione di IAP è da dimostrare mediante la presentazione di apposita certificazione rilasciata dalla Regione Campania e provvisoriamente dagli Enti abilitati, in conformità a quanto previsto dal Decreto legislativo del 29 marzo 2004 n. 99 e il Decreto legislativo n. 101 del 27 maggio 2015 e smi. Gli IAP rappresentano gli unici titolati ad adottare asservimenti di superfici non contigue in conformità a quanto previsto dalla vigente LRC n. 14/1982. e in particolare quanto previsto dalla Delibera di G.R. n. 4102 del 05.08.1992, come modificate dalla Delibera di G.R. n. 2119 del 24.05.2002 (BURC n.32 del 08.07.2002). Inoltre, stalle e concimaie devono rispettare le disposizioni dell'Allegato n. 4 del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., ed in particolare quelle di cui al punto 6.5, e relativi sottopunti, del predetto Allegato n. 4, nonché nel rispetto di quanto previsto al Capo IV- Le aree di pianura e in particolare all'art. 78 delle NTA del vigente PTCP. In riferimento a quanto sancito dalla vigente LRC 20 marzo 1982, n. 14 ai fini dell'attuazione degli interventi si richiama quanto riportato nell'allegato al punto 1.8.-Zone agricole: "*...Per le necessità abitative dell' imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l' accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a*

favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l' asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l' accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole il titolo abilitativo per le residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell' esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 ”.

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto mediante PdC e ove richiesto con PdCC nei casi ricorrenti di cui alla LUR e all'art. 28/bis del DPR n. 380/2004, previa elaborazione di Piano di Sviluppo Aziendale (cfr. art. 2.1.9 delle NTA del PUC)

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

A) Per le sole residenze rurali

Uf = parametri previsti dalla LR n.14/1982 (mc/mq):

- aree boschive, pascolive e incolte = mc/mq 0,003
- aree seminative ed a frutteto = mc/mq 0,03
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva = mc/mq 0,05
- Volume per la residenza rurale massimo 500 mc in caso di asservimento di superfici riservato agli IAP.

Lotto min. = mq 5.000 per interventi edilizi ordinari per particelle contigue in accorpamento e mq 5.000 di superficie agraria in asservimento per la residenza rurale destinata agli IAP e per le pertinenze in adeguamento ai parametri previsti dalla LRC n. 14/1982, (rappresentato dell'unità aziendale).

H max = 7,50 m. (in conformità alle prescrizioni del RUE)

NP = Due compreso il piano terra

Df = 10,00 m (o in aderenza per pareti non finestrate)

Dc e Ds = 5 m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Soggetti attuatori: Imprenditori Agricoli Principali (IAP), imprese familiari quali

conduttori agricoli e coltivatori diretti titolari del diritto edificatorio ai sensi del DPR n. 380/2001 e alla normativa regionale e alle prescrizioni del PNCVdD in ultimo vigenti.

Aree a standard: 6 mq/ab per la quota residenziale in zona agricola in riferimento a quanto previsto dall'art. 4 co. 4 del DM 1444/68. Per dette zone è consentita la monetizzazione delle aree a standard in coerenza con la normativa nazionale e regionale, stante la facoltà dell'A.C. di applicare tale istituto nel rispetto degli interesse pubblici e di eventuale Regolamento Comunale.

Ai soli fini abitativi in via esclusiva per gli imprenditori agricoli principali (IAP), nel caso di asservimento di terreni non contigui e non utilizzati a scopi edificatori alla data di approvazione del presente PUC. Il lotto di intervento non potrà essere inferiore a mq 5.000 con un massimo di 500 Mc di volume, in conformità alla LRC n. 14/1982 e normativa regionale in ultimo vigente in materia. Stante quanto innanzi e in relazione all'obbligo della redazione del Piano di Sviluppo Aziendale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni contigui e l'asservimento di lotti non contigui per i soli IAP, a condizione che sulle aree interessate sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale digitalizzata depositata presso l'Ufficio SUE. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni a confine è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune in conformità alla vigente LRC n. 14/82. Con riferimento a quanto disposto dal co. 4 dell'art. 4 del D.M. 1444/1968, la quantità minima di spazi riservati alle attività collettive da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali, è stabilita in mq. 6. Tali disposizioni si applicano per qualsiasi intervento a carattere residenziale rurale, anche in adeguamento per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia delle abitazioni esistenti. Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di P.d.C. e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima. Tutte le aree la cui cubatura sino ad oggi è stata utilizzata nelle zone agricole a fini edificatori a carattere residenziale e pertinenziale, nonché quelle oggetto di futuro intervento, restano inedificabili con dichiarazione registrata all'Ufficio dei RR.II. ed evidenziate su mappe catastali anche in formato digitale, tenute in pubblica visione. Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo del suolo, è consentito il recupero, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti in muratura di pietra locale. A tale fine, le esistenti costruzioni a destinazione agricola riferite a superfici aziendali che abbiano esaurito la capacità edificatoria, in caso di documentata necessità possono essere ampliate una tantum sino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura

purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata, secondo quanto prescritto dal punto 1.8 dell'allegato alla L.R. n. 14/82. Nel rispetto del minore consumo di suolo e per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei fabbricati, aggregati e/o borghi rurali di valore storico-documentale, in relazione alla cultura e tradizioni locali realizzati da oltre cinquant'anni, in conformità a quanto previsto dalla L.R.C. n. 22 del 12 dicembre 2006 e del relativo Regolamento n. 6/2010 (*Regolamento recante disposizioni per attuazione della legge regionale 12 dicembre 2006 n. 22 - norme in materia di tutela, salvaguardia, e valorizzazione della architettura rurale*) e dell'art. 66 co.1 delle norme tecniche del vigente PTCP, sono consentiti il ripristino e la ricostruzione delle parti dirute degli edifici rurali di cui dovrà esserne adeguatamente documentata la preesistenza e nei limiti della volumetria complessiva preesistente, con un incremento premiale del volume pari al 40% di quello esistente qualora si preveda l'uso di tecniche costruttive e materiali compatibili con i manufatti da recuperare (muratura in pietra locale a faccia vista o mista con mattoncini di cotto, legno, coppi ed embrici per le coperture ed altro qualora se ne dimostri l'utilizzo consolidato nel tempo). L'incremento volumetrico è da utilizzare una tantum e autonomamente, ossia non integrabile con la capacità edificatoria delle superfici agrarie disponibili o che risultino già asservite. Tali interventi dovranno eseguirsi tenuto conto di particolari prescrizioni sull'uso dei materiali per quanto previsto dalle NTA del vigente PTCP (rif. art. 66 e in particolare al comma 2) e dalle norme del PNCVdD.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (quali le aree forestali e le praterie ad elevato valore ecologico), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole. È inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari). Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, di cui alla L.R. n. 15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione e le attività ricettive di cui alla L.R. 29.11.2001 n.17, limitatamente alle case rurali ("Country House"), sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente e seguono la disciplina e le finalità contenute nelle medesime normative regionali.

Nelle Zone E – Agricola in territorio rurale aperto, è consentito altresì:

a) istituire all'interno dell'azienda un punto vendita dei prodotti agricoli coltivati;

- b) attività sportive, ludiche e didattiche connesse all'attività agricola e/o zootecniche;
- c) attività agrituristiche con realizzazione di strutture ricettive/ricreative e di ristorazione;
- d) Impianti serricoli in conformità alle normative regionali in ultimo vigenti;
- e) allevamenti zootecnici e la realizzazione di impianti per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti lattiero caseari e agricoli in genere;

E' altresì consentita la realizzazione di eventuali impianti serricoli di modesta entità e comunque non superiori a mq 1.000, fatte salve la normativa e le prescrizioni del PNCVdD e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/1995 e n. 13/2010 in ultimo vigenti, nonché il relativo Regolamento di Attuazione n. 8 del 06.12.2013. È consentita la realizzazione della viabilità interpoderale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo. Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03.04.2006, n.152, e ss.mm.ii.

B) Per le pertinenze rurali

È consentita la realizzazione di stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, in conformità a quanto previsto al punto 1.8) della LRC n. 14/1982 - (*TITOLO II - direttive parametri di pianificazione*) e dalla normativa regionale in ultimo vigente:

Ut = 0,10 mc/mq (rispetto al fondo per le superfici contigue accorpate con esclusione delle superfici asservite), con interventi edilizi che prevedano opere di mitigazione ai fini della salvaguardia del paesaggio agrario.

Lotto minimo = per le strutture pertinenziali mq 5.000

H = in funzione dell'impianto e comunque non superiori a m 12,00 per i silos e a m 4,00 per le stalle, depositi, fienili, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli i cui servizi igienici e laboratori sono da comprendere nel calcolo del volume.

Per gli allevamenti zootecnici vanno altresì rispettati i seguenti limiti:

- a) indice di copertura 0,05 mq/mq di superficie in accorpamento escluse quelle in asservimento;
- b) minima distanza dai confini 20 m.

Il lotto minimo è rappresentato dell'unità aziendale minima pari a mq 5.000. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i Piani di Sviluppo Aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possano essere insediate in lotti minori di quelli prescritti, l'edificazione potrà essere consentita a condizione che sia interrata e previa approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in autodichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità anche dal punto di vista dell'impatto ambientale degli interventi rispetto alla natura ed all'effettiva destinazione agricola dei manufatti che si intende realizzare. I nuovi impianti zootecnici, per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, possono essere consentiti, nelle more delle normative predisposte dal PNCVdD, esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno realizzarsi in tutte le zone a carattere rurale, a condizione che siano rispettate le disposizioni in ultimo vigenti.

C) Compensazione traslativa agraria per la salvaguardia ambientale dei sistemi collinari e idrografici della matrice agricola identitaria

Ai fini della salvaguardia del paesaggio, delle aree forestali e delle praterie di collina, dell'integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica di elementi che, nei sistemi collinari, costituiscono tipicamente aree più o meno isolate di habitat seminaturali all'interno di una matrice agricola identitaria prevalente, è istituito l'istituto della "compensazione agraria". Gli interventi edilizi sono assimilati alle aree agricole periurbane e ai criteri d'uso come disciplinato dalle vigenti NTA del vigente PTCP. Fermo restante, pertanto, quanto previsto al "Capo IV-Le aree di pianura" delle NTA del PTCP, potrà farsi riferimento all'art. 38 co. 5 delle medesime norme attuative, laddove è presto che "5. Al fine di realizzare una trasformabilità urbana ecocompatibile, nel rispetto delle misure contenute nel progetto di rete ecologica comunale di cui al comma precedente, i Comuni potranno sperimentare forme di compensazione preliminare rispetto agli interventi pubblici e privati previsti..." e all'art. 84 con particolare riferimento ai commi 1 e 2 è oltremodo sancito che "1) **Le aree agricole periurbane potranno concorrere alla definizione di quantità di superficie cui applicare eventuali indici edificatori, purché esse mantengano l'esclusivo uso di coltivazione agricola.** 2) **I PUC potranno inserire le aree agricole periurbane in comparti soggetti a perequazione,** purché esse mantengano il loro carattere agricolo ed assumendole quali attrezzature a parco agricolo,

orti urbani o quali aree assimilabili a quelle di cui all'art. 3 d.m n.1444/1968 lettera "C" anche con vincolo a contenuto espropriativo". Al fine di garantire, tuttavia, la salvaguardia ambientale e dei valori del paesaggio naturale in relazione all'identità dei luoghi, nelle zone agricole ordinarie e per gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo e per le fasce di rispetto dai corsi d'acqua, per gli ambiti destinati alla formazione dei Contratti di Fiume per il paesaggio ai sensi dell'art. 68-bis del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (T.U. sull'ambiente) e della LR. n. 5 del 6 maggio 2019, nonché nell'ipotesi di Parchi Fluviali in riferimento a quanto previsto per le Zone E5 per le aree sottoposte a salvaguardia ambientale e paesaggistica, è consentita la compensazione della capacità edificatoria (crediti insediativi) con la traslazione dei volumi nelle aree di equivalente zonizzazione urbanistica e nelle zone agricole periurbane. Il comune e i titolari del diritto di proprietà delle superfici comprese in ZTO E5, possono concludere accordi e convenzioni mediante la sottoscrizione di atti bilaterali o plurilaterali d'obbligo al fine di garantire la disponibilità dei suoli destinati ad accogliere il carico urbanistico derivante dalle zone rurali innanzi descritte che conservino ancora dei crediti edificatori con l'esclusione di quelle superfici agrarie ad oggi già utilizzate per scopi edilizi. È nella facoltà dell'Ente comunale approvare un Piano di "Riqualificazione delle zone agricole " con valore di PUA di iniziativa pubblica, ovvero privata o pubblico-privata, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n. 16/2004, avente portata di Piano Particolareggiato a cui è assegnato valore di pubblico interesse.

4.2.12 - Zona E1 - Agricola infraurbana (territorio rurale intercluso in ambito urbano)

(cfr. art. 2/bis LR n.16/2004 e artt. 90 e 91 NTA - PTCP)

Le aree agricole infraurbane sostanziano gli spazi a destinazione agricola residuale inclusi nel tessuto urbanizzato storico e di più recente consolidamento. In conformità a quanto previsto dai criteri d'uso di cui all'art. 91 delle vigenti norme attuative del PTCP, per tali aree sono previsti tutti gli interventi di riqualificazione richiamati dal medesimo art. 91 e la conservazione dell'uso di coltivazione agricola mediante il risanamento sia naturalistico che agrario, al fine di concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato e di fungere da filtro ecologico e paesaggistico.

Sono consentiti la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di pubblico interesse, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale ovvero di demolizione e ricostruzione in conformità a quanto previsto al comma 5 del richiamato art. 981 delle

norme attuative di PTCP, nonché l'utilizzo di aree e manufatti per fruizioni ricreative e di rigenerazione ecologica. Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n.14/82 e dalla vigente LUR in particolare per interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, è ammessa la ristrutturazione con incremento volumetrico una tantum del 20% ovvero del 35% in caso di demolizione e ricostruzione dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata.

Si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche tipici del contesto insediativo tradizionale, ivi compreso il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, ed ogni altro intervento di riqualificazione anche a livello percettivo, nonché di mitigazione del passaggio tra tessuto urbanizzato ed aree agricole mediante l'impianto di siepi ed alberature di specie vegetali autoctone. Ai fini della salvaguardia dell'ambiente urbano e delle condizioni igieniche, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

Gli interventi consentiti dall'art. 91 del PTCP sono assoggettati alla redazione di un apposito Piano di Recupero, in assenza del quale sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e sanamente conservativo¹⁴.

4.2.13 - Zona E2 - Agricola periurbana

(cfr. art. 2/bis LR n.16/2004 e art. 83 NTA - PTCP)

In accordo con gli artt. 83 e 84 delle NTA del PTCP vigente e in particolare, in particolare con quanto previsto al comma 2 del citato art. 84, si intendono quali "aree agricole periurbane" le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra le zone urbane e le zone agricole ordinarie, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centri abitati e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa. Sono soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria mantenendo il loro carattere rurale multifunzionale a cui è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, nonché di compensazione agraria ed urbanistica. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e

¹⁴ Capoverso così aggiunto in riferimento alla nota della provincia prot. n. 16480 del 16.02.2026.

ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo, fatto salvo per quanto previsto dalle NTA del vigente PTCP. Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n.14/1982, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 20% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata, fermo restante l'obbligo di redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui alle presenti norme. Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili. Sono sempre consentiti, altresì, gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio e la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo. ~~Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n.14/82, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 35% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata.~~¹⁵ Tali zone si sostanziano come aree agricole contigue agli aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli a fine di pervenire alla tutela e alla salvaguardia del patrimonio rurale esistente. La produzione agricola dovrà essere orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente in coerenza con le previsioni del PTCP.

Come stabilito dall'art. 84 Norme del PTCP sono consentiti inoltre:

- a) sugli edifici preesistenti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo;
- b) sulle aree incolte la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero di cui all'art. 3 D.M. n.1444/1968 lettera "C" le cui eventuali volumetrie dovranno essere collocate sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate;
- c) sulle aree naturalistiche e/o agricole ordinarie interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio;

¹⁵ Le parti annullate o modificate e integrate, sono state introdotte in sede di CdS in esito e riscontro alle note dalla Provincia prot. n.91159 del 07/08/2025 e n.16480/2026 del 16.02.2026.

- d) sulle aree agricole produttive l'adeguamento delle attività agricole documentate compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti senza che ciò comporti rilevanti mutamenti di categoria di assetto vegetazionale;
- e) la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

4.2.14 - Zona E3 - Agricola infraurbana e periurbana da destinare ad orti

La Zona E3 comprende quelle aree in ambito infraurbano e periurbano che concorrono a mantenere la matrice insediativa della città consolidata con le aree libere destinate ad orto. Per la proposta di pianificazione si intende preservare una connotazione tipica dell'attività agraria che si ripete come parte integrante dell'insediamento antropico, fortemente legato alle condizioni di vita dei residenti. Tra l'altro rappresenta una prerogativa di tutti i centri antichi dell'area del Cilento.

Sono ammessi interventi di manutenzione agraria dei suoli, nonché la realizzazione di campi coltivati ad orti urbani mediante l'uso di materiali naturali quali pietre, legno, mattoni pieni, camminamenti in terra battuta o ghiaia, da realizzare con l'impiego di tecniche tradizionali legate alla memoria dei luoghi. È consentita la realizzazione di piccole strutture in legno o pietra quali deposito per gli attrezzi agricoli necessari per l'attività colturale. Dette zone concorrono al consolidamento del patrimonio culturale e morfologico dei luoghi quali aspetti specifici della città/paesaggio, che lega la naturalità dei luoghi al contesto artificiale derivante dalle attività antropiche.



4.2.15 - Zona E4 - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli - (cfr. art. 85 NTA - PTCP)

La Zona E4 comprende i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli in forma compatta o arteriale lungo la viabilità territoriale locale, definiti come tali dal PTCP e in questa sede meglio individuati sulla base di una più dettagliata analisi del territorio comunale.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (IED) con PdC o altro titolo abilitativo di cui al DPR n.380/2001 e LUR.

Coerentemente con quanto previsto dall'art. 85 delle NTA del PTCP, per tali aggregati il Piano prevede quali obiettivi la riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza allo scopo di perseguire una migliore qualità di tali insediamenti.

Sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria residenziale legittimamente esistente. Per le aree libere non ancora impegnate o asservite per la realizzazione dei fabbricati esistenti, potranno applicarsi gli indici edificatori previsti per la zona agricola in territorio aperto, fermo restante la presentazione di un piano di sviluppo aziendale. L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, di cui alla L.R. n. 15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e con le attività ricettive, di cui alla L.R. n. 17 del 29.11.2001 limitatamente alle case rurali ("Country House"), è consentita nel rispetto della disciplina e delle finalità stabilite dalle predette normative nazionali e regionali in materia. Per la demolizione e ricostruzione di edifici rurali connessi alla conduzione agricola del fondo si applica la disciplina della Zona E – Agricola in territorio aperto, fermo restante l'applicazione delle premialità previste dalla LR n. 16/2004 in ultimo vigente. Per gli ampliamenti ovvero per la demo-ricostruzione di fabbricati a carattere residenziale, qualora si configuri nuova costruzione, dovranno rispettarsi gli standard urbanistici di cui alla LUR e al DM 1444/1968, nonché quanto previsto dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) qualora ricorrente.

4.2.16 - Zona E5 - Agricola del bacino e sottobacino idrografico - Contratto di Fiume per il paesaggio e Parco Fluviale

La Zona E5 comprende le aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e ripariale, estese al paesaggio agrario lungo le fasce dei corsi d'acqua principali e di quelli minori costituenti il bacino idrografico, in particolare nel rispetto di quanto previsto all'art. 68-bis del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (T.U. sull'ambiente) e della LR. n. 5 del 6 maggio 2019. Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la

salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione anche a fini turistici nel rispetto della morfologia del suolo, della vegetazione e caratteristiche bio-climatiche e idro-biologiche dell'habitat. La disciplina d'uso e d'intervento, in uno con i criteri e le modalità di gestione, potrà assumere anche valore di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o pubblico-privata, stante quanto previsto all'art. 26, co. 2, lett. a), della L.R. n. 16/2004, ovvero quale programmazione strategica, integrata, negoziata e volontaria di cui alla LR n. 5 del 06 maggio 2019, anche mediante il preliminare di Contratto che assumerà valore di azione di Governance. Dette azioni di Governance assumeranno valore di processo di pianificazione anche al fine di identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti fluviali, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.) mediante il recupero del sistema delle strade rurali e dei sentieri extraurbani, con particolare riferimento alla cartografia di Piano urbanistico. E' previsto, quindi, il ricorso allo strumento del Contratto di Fiume (CdF) come disciplinato dall'art. 2 della L.R. n. 5/2019, quale accordo di programmazione strategica, integrata, negoziata e volontaria finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree. Secondo quanto previsto dal co. 6 dell'art. 2 della succitata legge regionale la disciplina del Contratto di Fiume sarà specificata ed attuata mediante "Piano d'Azione del Contratto di Fiume", mirato alla riduzione e prevenzione del rischio idraulico e dell'inquinamento delle acque, alla salvaguardia dell'ambiente acquatico e degli ecosistemi ad esso connessi, ad un uso sostenibile delle risorse idriche, al riequilibrio del bilancio idrico, alla riqualificazione e alla valorizzazione dei sistemi ambientali e paesistici afferenti i corpi idrici, al miglioramento della fruizione turistico-ambientale dei contesti territoriali interessati ed alla condivisione delle informazioni e la diffusione della cultura dell'acqua, da potersi praticare anche in forma singola o associata con valore di Accordo di Programma Integrato. I CdF secondo quanto disposto dalla richiamata norma regionale, possono assumere anche valore di Parco Fluviale ed essere istituiti con iniziativa pubblica o privata o mista, secondo le procedure previste dalle linee guida nazionali e regionali, da portatori d'interesse eventualmente organizzati in Assemblea di contratto, composta dai soggetti promotori, soggetto capofila e ogni altro soggetto interessato, in esito al lavoro prodotto da uno o più laboratori tematici e territoriali, nel

rispetto delle linee guida nazionali e regionali. Sono consentiti, altresì, gli interventi edilizi ammessi per le zone E - Agricola in territorio aperto e in regime di compensazione agraria in conformità a quanto previsto dalle presenti NTA. Sono consentite opere di manutenzione, ristrutturazione e ampliamenti dei fabbricati esistenti nella misura non superiore al 20% del volume in coerenza con la LR n. 16/2004.

Il CdF potrà inoltre prevedere destinazioni d'uso legate alla promozione turistica dei luoghi con attività e funzioni riferite ad attività per lo svago e il tempo libero, ad attività culturali, di conoscenza scientifica e di visita (sentieri e itinerari mountain bike e ippovie, percorsi Kneipp, e trekking o in qualsiasi altra forma purché compatibile con l'ambiente naturale e con le condizioni di vita della fauna locale), attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale e dello sviluppo sociale ed economico integrato. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione del verde. Più precisamente, il Piano delle Azioni con valore di attività programmatica di Governance dovrà essere finalizzato al rafforzamento delle azioni di tutela e valorizzazione ambientale e del patrimonio architettonico-storico-artistico, dello sviluppo economico locale partecipato, così come di seguito elencate in termini esemplificativi e giammai esaustivi:

- a) promozione del riformarsi della vegetazione ripariale spontanea;
- b) conservazione e manutenzione ordinaria della vegetazione esistente;
- c) ricostituzione di vegetazione ripariale attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche autoctone dell'ambiente fluviale;
- d) recupero e valorizzazione della qualità delle acque e dell'ambiente circoscritto;
- e) recupero e valorizzazione della viabilità storica e contemporanea per la conoscenza e la visita dei luoghi;
- f) recupero e valorizzazione delle forme di ecologia umana, della storia gastronomica, dei costumi, delle tradizioni e della cultura dei luoghi in ogni loro espressione;
- g) recupero e valorizzazione dell'agricoltura e dell'artigianato locali;
- h) recupero e valorizzazione del patrimonio architettonico esistente e del paesaggio fluviale e di ambito territoriale più ampio finalizzato alla conservazione e alla promozione turistica;
- i) valorizzazione e promozione della qualità dell'architettura con particolare riferimento alla Legge regionale 11 novembre 2019, n. 19.

Fino all'approvazione del PUA o dei "Contratti", potranno essere eseguiti, mediante

intervento edilizio diretto, gli interventi edificatori compatibili con l'applicazione della disciplina di cui alla Zona E agricola in territorio aperto, in regime di compensazione agraria, quelli di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/200 e di ampliamento del 20%, pur sempre nel rispetto delle distanze dalla fascia fluviale e dai corsi d'acqua.

4.2.17 - Zona E6 - Agricola di tutela paesaggistica

La zona E6 disciplina il territorio naturale caratterizzato da un livello di antropizzazione nullo o molto limitato (rif. art. 2/bis LR n. 16/2004 - PNCVdD) e altre zone di pregio ambientale quali ZPS e SIC. Non è consentita la nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto per gli interventi ammessi coerenti con le NT del Parco NCVdD.

4.2.18 - Zona F1 - Attrezzature per l'istruzione

(aree comunali pubbliche per il riequilibrio degli standard urbanistici)

La Zona F1 individua le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione (asili nidi, scuole materne e scuole dell'obbligo ("standard urbanistici"), così come previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla relativa legislazione regionale. Le aree individuate negli elaborati grafici sono relative alle sole attrezzature esistenti in quanto non si ravvisa la necessità di nuove attrezzature di tipo scolastico. Tali aree a standard non comprendono quelle ulteriori da reperire all'interno delle Zone assoggettate a PUA. Tali aree a standard non comprendono quelle ulteriori da reperire all'interno delle Zone assoggettate a PUA, né le attrezzature religiose, né le ulteriori aree a standard il cui reperimento sia eventualmente previsto in sede attuativa, che comunque concorrono al soddisfacimento della dotazione minima prevista dalla legislazione vigente.

In tali zone il PUC si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, secondo i seguenti parametri:

$$U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 0,80 \text{ mq/mq max}$$

$$H = 12,00 \text{ m}$$

$$D_c \text{ e } D_s = 5 \text{ m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE);}$$

$$S_p = 1 \text{ mq/10 mc}$$

$$I_p = 100 \text{ n}^\circ/\text{ha}$$

Aree a standard: per gli interventi di nuova costruzione si applicano gli standard e i

parametri previsti dal DM n. 1444/1968 e quanto previsto dalla LR n. 16/2004 in ultimo vigente.

Aree a parcheggi:

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso.

4.2.19 - Zona F2 - Attrezzature di Interesse Comune esistenti e di progetto

Tale zona comprende attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e concorre alla dotazione di aree a standard per "attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68, e comprendono sia le attrezzature per pubblici servizi e di interesse comune (culturali, sociali, amministrative, ecc.) sia le attrezzature religiose di cui alla L.R. n. 9 del 05.03.90. La zona F2 distingue due sottozone quali attrezzature di interesse comune attuali e di progetto.

Gli elaborati grafici individuano le aree esistenti e quelle di progetto, atteso che per il rilascio dei titoli abilitativi saranno reperiti ulteriori aree da destinare a standard urbanistici. Il piano si attua mediante **Intervento Edilizio Diretto** (IED), secondo i seguenti parametri qualora occorrenti:

$$U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 0,80 \text{ mq/mq max}$$

$$H_{\text{massima}} = m 12,00$$

$$D_f = 10 \text{ m}$$

$$D_c \text{ e } D_s = 5 \text{ m (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).}$$

Aree a parcheggi: fermo restante quanto prescritto agli artt. 31 e 31/bis della LUR, per i parcheggi si farà riferimento all'art. 43/ter per i parcheggi pertinenziali della medesima legge regionale qualora ricorrente, oltre quanto statuito dalla L. 122/1989 (legge Tognoli) per le nuove costruzioni. Nelle nuove aree a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso. Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato con alberature.

4.2.20 - Zona F3 - Verde attrezzato

(Aree)

Tale zona riguarda il riordino delle aree pubbliche per il riequilibrio degli standard urbanistici destinate a spazi pubblici attrezzati a verde e parco, attrezzature per il gioco e lo sport esistenti e di progetto - artt. 31, 31/bis della LUR, che concorrono alla dotazione di aree a standard di cui all'art.3, comma 2, lettera c), del DM 1444/68. Il PUC individua le aree esistenti e quelle di progetto, atteso che per il rilascio dei titoli abilitativi saranno reperiti ulteriori aree da destinare a standard urbanistici. La zona F3 distingue due sottozone quali attrezzature per verde e sport, esistenti e di progetto. Nelle aree di progetto, il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, secondo i seguenti parametri qualora occorrenti:

$U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

$R_c = 0,80 \text{ mq/mq max}$

$H = 12,00 \text{ m}$

$D_f = 10 \text{ m}$

$D_c \text{ e } D_s = 5 \text{ m}$ (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

4.2.21 - Zona F4 - Aree a parcheggio

La Zona F4 definisce le aree pubbliche e di uso pubblico esistenti e di progetto per il riequilibrio degli standard urbanistici destinate alla sosta di autoveicoli - art. 31, 43/ter della LUR, riguardanti anche le attrezzature di interesse collettivo, come ad esempio attività socio-culturali, attrezzature associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, ristorative, sportive e commerciali. Per la realizzazione di parcheggi coperti di iniziativa pubblica o privata, i parametri di riferimento sono i seguenti:

$U_f =$ nel caso di parcheggi coperti pari alla superficie del lotto

$R_c =$ coincidente con U_f

$H = 12,50 \text{ m}$

$D_c \text{ e } D_s = 5 \text{ m}$ (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Aree a parcheggi: quanto previsto dalla legge urbanistica regionale.

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso. Le

superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato con alberature

4.2.22 - Zona F5 - Attrezzatura cimiteriale

La Zona F5 riguarda l'area cimiteriale esistente di interesse della comunità locale. Si prevede la riqualificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento con la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti di cui al Regolamento Cimiteriale.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o in partenariato pubblico-privato. In tale Zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito Regolamento Cimiteriale. È facoltà della pubblica amministrazione locale prevedere che gli interventi si possano attuare previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale. È consentita la realizzazione di impianti per la cremazione dei defunti compatibilmente con le norme regolanti la materia in ultimo vigenti, in area compresa o attigua all'attuale insediamento.

4.2.23 - Zone F6 - Attrezzature eco-ambientali

(depuratori, serbatoi, vasche di accumulo acqua, antenne, ecc.)

Tale zona è riservata ad attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, antenne, ecc. In generale, nell'attuazione degli interventi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii, nonché delle altre leggi e norme vigenti in materia. Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanze di rispetto. Per la realizzazione di siti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche e simili) si rinvia al rispetto delle specifiche disposizioni legislative e normative in materia.

4.2.24 - Zona F7 - Attrezzature per lo sport e tempo libero

La zona F7 comprende l'area attualmente occupata dalle attrezzature sportive quali piscina pubblica e campo sportivo comunali. È previsto un ampliamento dell'attuale area di pertinenza degli impianti sportivi con l'integrazione di nuovi impianti al fine di consentire una implementazione delle strutture in grado di offrire una concreta opportunità per i residenti e per favorire migliori condizioni per la permanenza turistica.

4.2.25 - Zona F8 - Attrezzature religiose di progetto (art. 31, co.4 della LR n.16/2004)

La zona F8 individua le aree destinate per la realizzazione di attrezzature religiose in coerenza con quanto previsto dalla Legge Regionale 5 marzo 1990, n. 9 - "Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose". In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,80 \text{ mq/mq max}$

$R_c = 0,80 \text{ mq/mq max}$

H massima = non prescritta

$D_f = 10 \text{ m}$

$D_c \text{ e } D_s = 5 \text{ m}$ (si applica quanto previsto dalle NTA, dal Cod.Civ e dal RUE).

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato con alberature, nel rispetto dei parametri previsti dalla LUR.

4.2.26 - Il livello finanziario del PSU e del Programma Operativo Urbanistico Comunale

Il livello finanziario è riferito alla programmazione comunale in materia di opere pubbliche che determinano le condizioni di generale gestione economica dell'Ente comunale. Ai fini della rappresentazione del quadro di riferimento economico non sono per ora rappresentate le entrate derivanti dall'applicazione dell'istituto della monetizzazione e delle implicazioni derivanti dalla fase attuativa del nuovo strumento di pianificazione. Di seguito è riportato il piano triennale delle Opere Pubbliche approvato con **Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 12 aprile 2024**.

Dichiarazione di conformità della copia cartacea

Il presente documento, ai sensi del D.Lgv. 82/2005 e successive modificazioni è copia conforme cartacea del provvedimento originale in formato elettronico, firmato elettronicamente, conservato in banca dati del Comune di Felitto.