

Piano Urbanistico Comunale

LR n.16/2004 e ss.mm.ii. - DGR n.834/2007 - LR n.13/2008- DGR n.5/2011

u

COMUNE DI PRIGNANO CILENTO

Provincia di Salerno

c

SERIE 4

Disposizioni Programmatiche: **POC**

UFFICIO DI PIANO :

COORDINATORE e PROGETTISTA :

Ing. ABATE Agostino

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA :

Ing. VACCARO Luigi

NORMATIVA TECNICA

DI ATTUAZIONE DEL POC

Tav. POC 4.4.1

Data :

Protocollo :

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Il PUC

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei nuclei storici del capoluogo (e delle ex frazioni) nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli ; tutela e valorizza , nel pieno rispetto della visione integrata della programmazione territoriale regionale , lo sviluppo rurale ed a tal uopo esalta la vocazione già in atto del turismo rurale ;
- assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante dal piano dell'ex Autorità di Bacino Sx Sele e da apposite indagini del geologo incaricato dal comune di Prignano Cilento ed eseguite preliminarmente alla redazione del PUC ;
- nella fase di individuazione della perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, è stato accertato che gli stessi non sono situati come veri e propri insediamenti ma sono sparsi sul territorio e, quindi , il loro recupero avviene contestualmente alla gestione dell'intero Piano nel rispetto del razionale inserimento territoriale ed urbano .

Al Puc sono allegate le norme tecniche di attuazione –Nta del PSC ed Nta del POC -, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Le destinazioni di uso e le prescrizioni particolari previste dal Piano sono finalizzate a permettere la migliore utilizzazione possibile delle risorse del territorio in rapporto alle esigenze della comunità e dei singoli.

Tali esigenze sono quelle che nel corso della consultazione pubblica , che ha consentito la produzione partecipata del Piano , sono state riconosciute legittime e compatibili con il sistema.

Per assicurarne la soddisfazione il Piano risponde alle seguenti regole generali:

- permettere di adeguare liberamente le abitazioni esistenti alle esigenze abitative della famiglia, a condizione che non si determini un aumento di carico sulle attrezzature e sulle superfici di urbanizzazione
- stimolare le capacità imprenditoriali locali consentendo che le attrezzature di interesse pubblico previste dal Piano possano essere realizzate anche dai proprietari degli immobili interessati
- agevolare le attività che hanno finora determinato lo sviluppo del Comune e stimolarne di nuove
- favorire la tutela attiva delle risorse di pregio, facendo in modo che l'uso appropriato della risorsa generi vantaggi sia per il proprietario interessato che per la collettività
- indurre la realizzazione di manufatti che, pur caratterizzandosi per la loro specificità, contribuiscano a produrre uno spazio urbano continuo, chiaramente definito, che recuperi i rapporti spaziali consolidati nel tessuto antico
- evitare che l'uso intensivo delle risorse territoriali determini squilibrio di carico sulle attrezzature e, soprattutto, congestione di traffico veicolare e carenza di aree di parcheggio
- impedire che le agevolazioni mirate a favorire l'utilizzazione piena delle piccole proprietà permettano un uso speculativo delle proprietà più grandi
- evitare che le agevolazioni concesse ai singoli proprietari ledano i diritti consolidati dei vicini o che li riducano o che determinino condizioni abitative il cui comfort sia inferiore a quello esistente nelle zone di completamento, o che producano squilibri nell'organizzazione del territorio.

Il dimensionamento del Piano, la dotazione di standards urbanistici, la previsione di attrezzature, della viabilità, delle zone a destinazione speciale nonché le modalità di attuazione esplicitano tali regole e **derivano dall'analisi quantitativa e qualitativa delle condizioni e delle tendenze del sistema comunità-territorio esistenti all'epoca della formazione del Piano .**

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 – Natura e contenuti del POC – Piano Operativo Comunale -

Il POC costituisce la componente programmatico-operativa del PUC ed è predisposto in conformità delle previsioni del PSC e senza modificare i contenuti di quest'ultimo seleziona e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.

Così come suggerito dal manuale operativo del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 la componente programmatica/operativa del Puc contiene:

- 1. la individuazione delle zone di trasformazione, con la definizione delle scelte per la residenza, per le attività produttive e per le attività distributive, con l'indicazione delle modalità attuative (intervento diretto, Pua ovvero con procedure di perequazione) con le relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali. Le aree di trasformazione sono individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.*
- 2. Gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell'arco temporale di tre anni, di cui all'articolo 25 della L.R. n. 16/2004.*

Il richiamato art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. prescrive che :

- 1. Con delibera di Consiglio comunale è adottata, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale **da realizzare nell'arco temporale di tre anni.***
- 2. Gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:*
 - a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
 - b) le forme di esecuzione 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 previste, indicandone le fonti di finanziamento.*

Nel quadro come sopra delineato, la componente programmatica/operativa del Puc provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali ed a definire i vincoli e – in genere - le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative. Tale componente individua altresì le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse, di particolari impianti o di infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione, impianti militari, ecc.); quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto-prevalgono sul Puc, sia che esso abbia sia che esso non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano senza che lo stesso abbia avuto attuazione per le zone pubbliche da espropriare o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il relativo piano particolareggiato, i vincoli decadono . Il periodo suddetto può essere prorogato, in casi eccezionali, mediante atto di rinnovo dei vincoli espropriativi, secondo le procedure di legge.

Sostanzialmente la disciplina approfondisce le norme riguardanti la componente strutturale di assetto del territorio (PSC).

Il PTCP Salerno, dall'art. 90 all'art. 97 delle NTA, definisce i riferimenti di individuazione e riconoscimento delle diverse zonizzazioni (*Centri e nuclei storici - Gli insediamenti recenti - Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato - Insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale - Insediamenti turistici esistenti*) come assimilabili alle zone "A" – "B" – "C" - "E" di cui al D.M. n.1444/1968 .

Art. 2 – Attuazione del POC (Piano Operativo Comunale)

Il Piano Operativo è attuato - nei tempi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale nonché nel rispetto delle sequenze temporali di cui al successivo punto - a mezzo di interventi edilizi diretti, dei piani urbanistici attuativi (Pua) di cui alla Legge regionale n.16/2004 e s.m.i., di progetti unitari d'intervento (PIU) o per mezzo di progetti di opere pubbliche. I piani urbanistici attuativi completeranno di volta in volta ed in rapporto allo specifico contesto socio-economico, le disposizioni programmatico-operative fornite dallo strumento urbanistico generale, con le specificazioni morfologico-funzionali e la programmazione economico-finanziaria di cui al comma 2, punti 3 e 4, dell'art.25 - "Atti di programmazione degli interventi - della Legge regionale n. 16/2004.

CAPO II – TERMINOLOGIA e DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI e di MANUTENZIONE del TERRITORIO

Art. 3- Definizione dei termini utilizzati

Per facilitare la lettura delle presenti Norme di Attuazione e per garantirne l'applicazione omogenea e costante vengono riportate in appendice le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici (App. A) nonché degli interventi edilizi (App. B) citati nel Piano.

Tali definizioni sono coerenti con le regole generali e le finalità del Piano. Esse sono quindi funzionali alla sua attuazione e, pertanto, vanno considerate sempre e comunque prevalenti rispetto ad eventuali diverse definizioni riportate in manuali, sentenze, ecc.

Art. 4 - Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.

Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme di permessi di costruire o a denunce di inizio attività (DIA) – segnalazioni di inizio attività (SCIA) – etc. – come stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superficie le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Art. 5 - Criteri di applicazione -

L'entità degli interventi realizzabili deriva dalla combinata applicazione degli indici che in ciascuna zona definiscono la massima intensità d'uso consentita.

Nei casi di edificazione successiva ad Intervento Urbanistico Preventivo dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi. Va poi verificato che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei singoli lotti non sia superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera area interessata dal P.U.A. .

Negli altri casi (casi di edificazione diretta) è applicabile direttamente l'Indice Fondiario in quanto la verifica globale di zona territoriale è stata già effettuata nella fase di formazione di questo Puc.

La *superficie fondiaria* (S_f) corrisponde alla superficie catastale risultante dai titoli di proprietà, misurata al netto delle eventuali parti di proprietà pubblica.

Nel caso che il lotto sia in tutto o in parte interessato da previsioni di uso pubblico la superficie S_f corrisponde:

- a) alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi ad uso pubblico;
- b) all'intera superficie del lotto, al lordo della parte destinata ad uso pubblico, qualora venga ceduta gratuitamente al Comune - *o asservita gratuitamente ad uso pubblico*- un'area equivalente a quella prevista dal Piano
- c) ad una superficie virtuale (SV) calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella di uso pubblico ricadente nel lotto, quest'ultima computata con le modalità previste dalla norma specifica di zona, qualora questa venga ceduta - *o asservita* - gratuitamente al Comune, nella forma, nella dimensione e nella posizione previste dal Piano

Le *distanze* da mantenere *dal confine* e *dagli edifici* sono finalizzate a garantire un livello di comfort abitativo compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente o realizzabile nella zona e con le esigenze riconosciute legittime e consolidate nella cultura locale.

I parametri D_e e D_c definiscono la *distanza minima assoluta* da mantenere rispetto agli *edifici* e al *confine*. Essi sono definiti dalle norme di zona in rapporto al tipo di intervento a farsi (nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione), alle caratteristiche delle pareti esistenti e/o a farsi (finestate/non finestrate, di lunghezza maggior/minore di 9,00 m.), alle modalità di attuazione.

I parametri D_e e D_c possono essere derogati in caso di ampliamento e/o sopraelevazione "una tantum", a condizione che siano rispettate le distanze minime preesistenti e comunque valutabili da una VdC.

Le PNF potranno altresì realizzarsi senza rispetto della distanza minima dal confine (inedificato dall'altra parte confinante); in tal caso il vicino avrà diritto a richiedere la comunione forzata della parete sulla base del principio di prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 del Codice Civile.

In ogni caso, la lunghezza complessiva dei manufatti - o di parti di essi - , che ricadono a distanza inferiore di m. 5,00 dal confine , non potrà essere superiore a m. 9,00. Tale disposizione non si applica alle parti degli edifici da costruire o costruite sul confine o in aderenza.

Le agevolazioni concesse dagli artt. 17 e 18 sono liberamente esercitabili dagli aventi diritto ma non sono cumulabili e pertanto sono concedibili solo alternativamente.

Le norme relative agli spazi interni degli edifici si applicano solo agli spazi che risultano interni nella situazione esistente prima del - o che risulterà dal - progetto di intervento. Qualora spazi previsti come non interni potessero divenire tali a seguito di edificazione dei lotti vicini, le norme sulla destinazione d'uso degli ambienti che prospettano su tali spazi vanno applicate solo con riferimento all'edificio in progetto, senza tener conto di interventi potenzialmente realizzabili nei lotti vicini (ad esempio, l'edificazione sul confine).

Questi, viceversa, dovranno poi tener conto della situazione determinatasi.

Art. 6 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso delle aree e dei manufatti deve essere sempre indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia in quelli di intervento urbanistico preventivo.

La destinazione d'uso deve essere indicata con esclusivo riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, nonché in base alle prescrizioni e definizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 7- Accorpamento e asservimento

Indipendentemente dalle modalità di attuazione la superficie da assumere a base dell'intervento può essere costituita anche da aree non contigue ma intestate allo stesso proprietario (accorpamento) o da aree intestate a più proprietari (asservimento). In tale ultimo caso il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, o alla richiesta congiunta di tutti gli intestatari.

L'accorpamento e/o l'asservimento, come sopra definiti, sono ammissibili sia per zone omogenee residenziali e sia per zone agricole, secondo le seguenti disposizioni.

Per zone omogenee residenziali

Nelle zone residenziali, l'asservimento è consentito a condizione che, salvo differenti disposizioni contenute nelle presenti norme, i fondi interessati siano disciplinati dalla stessa normativa di zona e distino tra loro (in linea retta congiungente i due punti più favorevoli) non più di m. 150.

L'accorpamento nelle zone residenziali è sempre consentito qualunque sia la distanza tra i fondi sempre che gli stessi siano disciplinati dalla stessa normativa di zona e sempre che gli interventi ammissibili non includano prescrizioni per soddisfacimento standard di zona e non siano soggetti a PUA.

In ogni caso l'accorpamento e/o asservimento di più superfici sono consentiti a condizione che per tutte le aree accorpate e/o asservite vengano trascritti presso la competente

conservatoria immobiliare i relativi atti e che le particelle interessate siano evidenziate in apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per zone agricole

Nelle zone agricole, l'asservimento è consentito a condizione che, salvo differenti disposizioni contenute nelle presenti norme, i fondi interessati siano disciplinati dalla stessa normativa di zona e distino tra loro (in linea retta congiungente i due punti più favorevoli)) non più di m. 1000.

L'accorpamento nelle zone agricole è sempre consentito qualunque sia la distanza tra i fondi sempre ch  gli stessi siano disciplinati dalla stessa normativa di zona .

In zona agricola i fondi asserviti concorrono alla utilizzabilit  globale nella misura, nella qualit  e con le modalit  riconosciute ai singoli fondi e/o proprietari.

I fondi ricadenti in zone agricole non possono essere asserviti o accorpati a fondi a destinazione residenziale, anche quando questi siano parzialmente classificati agricoli.

In ogni caso l'accorpamento e/o asservimento di pi  superfici sono consentiti a condizione che per tutte le aree accorpate e/o asservite vengano trascritti presso la competente conservatoria immobiliare i relativi atti e che le particelle interessate siano evidenziate in apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi   ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune . In ogni caso l'asservimento non potr  consentirsi per volumi abitativi superiori a 500,00 mc.

Art. 8 - Ubicazione degli interventi

Qualora un fondo sia interessato da due o pi  norme di zona oppure da una prescrizione particolare, l'entit  e la qualit  globale dell'intervento sono dati dalla sommatoria di quelle risultanti dall'applicazione degli indici specifici di zona a ciascuna delle porzioni a differente disciplina. L'intervento cos  definito, poi, pu  essere ubicato ovunque nel fondo a condizione che siano rispettate destinazioni d'uso, D_e, D_c , nonch  le prescrizioni particolari della zona nella quale si colloca.

Art. 9 - Costruzione sul confine e in aderenza

La costruzione sul confine non edificato   consentita in tutte le zone omogenee B1 e B2, a condizione che la richiesta di concessione sia integrata da una VdC anche se non espressamente prescritta o prevista dalla normativa di zona.

La costruzione in aderenza ad edificio gi  esistente sul confine   sempre consentita a meno di servit  acquisite da parte della unit  preesistente . Per tali costruzioni   applicabile l'art. 877 Codice civile.

Art. 10 - Allineamenti agli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti compresi tra altri già edificati possono “allinearsi” alle due preesistenze (dx e sinistra) senza oltrepassare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti più vicini al lotto da ciascun lato, anche se tale congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale. La norma è applicabile a condizione che i fabbricati su cui ci si allinea siano distanti non più di m 20 dai confini del lotto e non più di m 60 fra loro.

Per i lotti d'angolo l'allineamento è determinato dalla spezzata costituita dalle semirette parallela al filo stradale condotte da ciascun lato a partire dall'edificio più vicino e dallo smusso ottenuto congiungendo i punti delle due semirette che hanno una distanza dall'intersezione delle due semirette pari all'arretramento nominale prescritto per ciascuna delle due strade.

Se la strada non è rettilinea, la congiungente è costituita da una curva passante per gli spigoli degli edifici più vicini al lotto da edificare ed “ omologa” a quella dell'asse della strada.

Tale norma è applicabile nelle zone B1 , B2 e C1.

Art. 11- Ampliamenti e sopraelevazioni

Al fine di meglio utilizzare il patrimonio abitativo e le opere di urbanizzazione esistenti nelle sole zone omogenee “B2” e “C1” , sono consentiti ampliamenti e/o sopraelevazioni "una tantum" delle unità immobiliari esistenti (ovvero degli edifici esistenti) alla data di formazione del Piano.

Tali ampliamenti e/o sopraelevazioni sono finalizzati al conseguimento di un soddisfacente standard abitativo, indipendentemente dalla consistenza d'origine, dal numero delle unità immobiliari esistenti, dalla superficie del lotto. Essi pertanto sono sempre consentiti a condizione che:

- non si determini un aumento del carico urbanistico preesistente
- siano rispettate le distanze preesistenti tra fabbricati (se inferiori a quelle prescritte per singola zona omogenea) e/o quelle imposte dalle presenti norme per la singola zona omogenea in cui ricade l'immobile .
- sia prodotta una VdC estesa a mt. 50 intorno all'immobile

E' consentito l'ampliamento e/o la sopraelevazione di max un solo piano intero a condizione che:

- per effetto dell'intervento non derivino nuove unità immobiliari abitative ed indipendenti

- l'ampliamento o la parte da sopraelevare abbia una SU non superiore a 100 mq e comunque non generi una nuova volumetria superiore al 30% della volumetria totale già esistente
- siano adottati accorgimenti costruttivi idonei a garantire il rispetto della normativa antisismica
- il sottotetto ed i cornicioni preesistenti non presentino particolari caratteristiche d'epoca che risulterebbero vanificate per effetto dell'intervento
- venga allegato alla domanda una VdC estesa a mt. 50 intorno all'edificio oggetto dell'intervento.
- vengano cedute le superfici di parcheggio eventualmente previste dalla norma di zona ed in rapporto alle nuove esigenze abitative create con l'intervento.

Gli edifici aventi cornicioni e sottotetti con caratteristiche tipiche (da valutare in fase di esame della VdC) non possono essere sopraelevati.

In tali casi, tuttavia, è ammesso l'ampliamento della superficie ottenuto trasformando il sottotetto in superficie abitabile mediante variazione di quota del solaio di calpestio del sottotetto. Tale ampliamento è ammesso a condizione che:

- le finestre tipiche preesistenti non vengano eliminate né alterate e che non ne venga variato il disegno
- la quota e la sagoma del cornicione non siano alterate
- le eventuali nuove finestre necessarie a rendere abitabile il sottotetto vengano realizzate nei fronti esterni dell'edificio, che prospettano su spazi visibili da zona pubblica, con le stesse caratteristiche tipologiche di quelle esistenti
- venga prodotto una VdC estesa m 50 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Ampliamenti della SU esistente, ottenuti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, ad esempio mediante variazione delle quote d'imposta dei solai intermedi, sono consentiti a condizione che:

- non vengano demolite o alterate le volte eventualmente esistenti fino al secondo impalcato fuori terra
- non venga variato il disegno e la quota altimetrica dei vani esistenti prospettanti su, o visibili da, spazi pubblici
- venga prodotta una VdC estesa m 30 intorno all'immobile oggetto dell'intervento

Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono applicabili a scelta dell'avente diritto ma non cumulabili tra loro né con altri eventualmente consentiti dalle presenti norme. Gli

ampliamenti e/o le sopraelevazioni debbono rispettare gli indici D_c e D_e della zona oppure quelli già preesistenti se inferiori a quelli prescritti e se compatibili con le norme del C.C..

In tutti i casi previsti la certificazione storica catastale attestante la consistenza dell'immobile alla data di formazione del Piano e la attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulti che l'immobile non ha mai beneficiato degli ampliamenti di cui al presente articolo, costituiscono documenti essenziali ed obbligatori a corredo della domanda di concessione.

Art. 12- Modifiche delle quote originarie del terreno

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

Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Sinistra Sele e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica come contenute nel Quaderno delle Opere Tipo, poste a corredo del citato Piano Stralcio. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

Art. 13 - Abbattimento delle barriere architettoniche

L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.

Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze nei casi in cui il sito ricade in zone sottoposte a tale vincolo ambientale e con il Comune.

Il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, che consenta alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

Art. 14- Parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi di ricostruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalle norme vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.

Si prescinde da tale norma ove non sia possibile l'accesso veicolare al fabbricato da ricostruire.

Art. 15- Lotti minimi nelle zone residenziali

Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio **già attrezzate**, i lotti esistenti alla data di formazione del Piano, con presenza di edificato, e ricadenti nelle zone A - B1 - B2 - C1- C2 sono comunque utilizzabili anche se il lotto di pertinenza urbanistica è di superficie inferiore a quella minima eventualmente prescritta per la zona in cui ricadono.

In tali casi la richiesta di permesso di costruire, progettata nel rispetto di tutte le limitazioni urbanistiche imposte dal PUC, fatta eccezione del solo rispetto della Superficie minima del Lotto , va integrata da VdC estesa m 100 intorno al perimetro del lotto e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di formazione del Piano.

La capacità urbanistica conferita dal Piano ad un'area resta determinata dalla sua consistenza alla data di formazione del Piano e non può modificarsi, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nella casistica di cui sopra sono ammesse richieste successive relative all' area già interessata da costruzioni esistenti o da concessione o da autorizzazione solo nel caso che la preesistenza plano-altimetrica , suffragata da permesso di costruire o da autorizzazioni originarie , non avesse esaurito completamente le potenzialità edificatorie conferite all'area dal Piano.

Art.16- Standard e monetizzazione degli standard

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, costituiscono nuovi alloggi autonomi e/o nei casi in cui si determini un incremento del carico urbanistico superiore a due unità è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora sia espressamente previsto da questa normativa di attuazione per la zona omogenea di intervento oppure l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici dispongono che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard individuate nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga

corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui ai precedenti comma nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il PUC ne individua un primo elenco.

Ulteriori immobili da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuati in atti pianificatori o programmatori dell'Amministrazione, o in relazione a specifici progetti di opere pubbliche e contribuiscono alla dotazione complessiva di standard pro-capite per abitante insediato.

Negli insediamenti residenziali, le aree per parcheggi pubblici, in casi speciali connessi alla mancanza di aree disponibili o per il migliore assetto morfologico dell'area di intervento, possono essere distribuite su diversi livelli, sia sul suolo che nel sottosuolo delle aree stesse; dette superfici possono anche essere distribuite su diversi livelli, anche nel sottosuolo delle aree standard destinate a verde attrezzato. Analogamente, la distribuzione su diversi livelli delle superfici a standard di parcheggio pubblico è consentita, sempre in presenza di situazioni di particolare difficoltà di reperimento delle aree, anche per gli insediamenti commerciali e direzionali; fermo restando che almeno il 50% dello standard complessivo dovuto sia destinato a parcheggi ai sensi dell'art.5 punto2) del D.I. n° 1444/68. Resta fermo per quanto stabilito dal presente comma l'accertamento della indisponibilità di aree da parte dell'Amministrazione Comunale tanto ai sensi dell'art. 6 del DI n. 1444/68.

Per gli insediamenti soggetti all'applicazione del citato art. 5 del DI n. 1444/68, l'aliquota di aree per parcheggio pubblico può essere localizzata nel sottosuolo delle aree destinate a verde pubblico attrezzato.

La Giunta Comunale può stabilire con proprio atto che l'onere della manutenzione delle aree a standard o da adibire a verde pubblico attrezzato, ceda a carico del soggetto privato a fronte della concessione allo stesso del diritto di superficie nel sottosuolo, per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali. Gli oneri inerenti la manutenzione a carico del soggetto privato ed il vantaggio che ne consegue allo stesso dall'utilizzazione in diritto di superficie del sottosuolo, dovranno essere proporzionali; al tal fine nella convenzione saranno fissati i necessari parametri di raffronto. La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo delle aree adibite o da adibire a verde pubblico deve garantire, in ogni caso, la sussistenza della adeguata sistemazione a verde.

Per l'attuazione di quanto previsto al comma precedente l'Amministrazione procede attraverso bandi di evidenza pubblica e gli interventi sono oggetto di Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 182 delle presenti Norme.

Nelle Aree di Trasformazione detta facoltà può essere riconosciuta prioritariamente al soggetto attuatore delle trasformazioni.

Art. 17 - Volumi per attività terziarie o produttive

Le UI_t ubicate al piano terreno degli edifici a più piani, che siano destinate ad esercizi pubblici e/o commercio e le UI_p che siano destinate a laboratori e/o depositi per attività artigianali, che confinino direttamente con area pubblica o asservita ad uso pubblico, possono essere non computate fino ad un massimo del 20% della Capacità volumetrica max del lotto.

Le UI_t che siano destinate a studi professionali, laboratori, depositi e simili possono essere non computate fino al 20% della Capacità volumetrica max del lotto.

In ogni caso tale “franchigia” dovrà essere accatastata, prima di ogni certificazione di agibilità, nelle categorie “C” dei registri catastali e potranno essere realizzate solo se il proprietario sottoscrive e deposita al comune formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale a mantenere tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.

Gli edifici esistenti destinati esclusivamente o prevalentemente (più del 70% del volume) ad attività produttive o terziarie possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% del Volume o della S_u preesistenti, a condizione che l'ampliamento sia destinato totalmente ad attività terziarie o produttive e con pari impegno di accatastamento come al comma precedente.

Tali ampliamenti dovranno rispettare tutti gli indici D_c e D_e imposti dalla normativa di zona o quelli riferiti alla preesistenza se compatibili con le disposizioni del C.C.

Art. 18 - Attrezzature di interesse turistico

Per agevolare l'avvio ed il potenziamento delle attività imprenditoriali di interesse turistico (ristoranti, bar, attrezzature sportive e ricreative, discoteche e simili) e solo per i manufatti già esistenti alla data di formazione del Piano è consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 30% del volume (V) o della superficie utile (S_u) esistenti alla stessa data, a condizione che l'intera volumetria (esistente + ampliamento) sia destinata a tali usi e che i fabbricati siano integralmente accatastati nei registri catastali nelle rispettive categorie di attrezzature di interesse turistico (alberghi, pensioni e ristoranti, bar, attrezzature sportive e ricreative, discoteche e simili).

In ogni caso la domanda di permesso di costruire va integrata da VdC estesa a m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Il rilascio del Permesso di costruire, della licenza di abitabilità e di quella di uso (certificato di agibilità) è subordinato prima alla sottoscrizione e deposito al comune di formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale a mantenere tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento e poi, prima dell'effettivo esercizio, alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista.

Art. 19 - Edilizia abitativa sociale

Al fine di incentivare l'immissione sul mercato di abitazioni accessibili ai nuclei familiari a basso reddito e/o di nuova formazione, di favorirne una localizzazione integrata nell'abitato e di graduarne la realizzazione in rapporto ai bisogni nell'abitato, man mano che emergeranno, in tutte le zone a destinazione residenziale C1 e C2 gli indici ed i parametri It, , If, Q e V si intendono aumentati del 30%, per la realizzazione di:

1. interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata richiesti dagli enti e/o dai soggetti abilitati (IACP, cooperative, ecc.)
2. interventi di privati imprenditori che offrano in locazione convenzionata una quota di alloggi non inferiore al 60% di quelli aggiuntivi realizzabili sul lotto per effetto dell'incremento degli indici.

Le aree di intervento dovranno risultare , già al momento della richiesta , di proprietà del soggetto richiedente ed attuatore .

Tale disposizione integra la previsione localizzata di aree destinate all'edilizia economica e popolare e si applica indipendentemente dalla validità dell'art. 51 della legge 02/10/1971 n. 865.

Gli interventi di cui al punto 2) sono consentiti alle seguenti condizioni:

- A) gli alloggi offerti in locazione convenzionata debbono essere chiaramente indicati ed individuati sui grafici delle richieste di permessi di costruire ed equivalenti per superficie, esposizione, accessibilità, dotazione di servizi ecc. alla media di quelli previsti dall'intervento .
- B) il rilascio del permesso di costruire va subordinato alla stipula con il Comune di apposita convenzione che preveda:
 - l'impegno del richiedente a concedere in locazione gli alloggi alle persone indicate dal Comune ad un canone non superiore a quello minimo previsto dalle leggi che regolano la locazione abitativa, anche nel caso che tale legislazione non sia di obbligatoria applicazione nel Comune
 - l'impegno a realizzare negli alloggi convenzionati finiture equivalenti a quelle degli altri appartamenti
 - la data entro la quale gli alloggi saranno disponibili, da fissare comunque non oltre 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire .
 - un deposito cauzionale sufficiente a permettere al Comune di portare a termine la realizzazione della quota di alloggi convenzionati in caso di inadempienza del richiedente

Il tutto risulta possibile , se eventualmente richiesto in applicazione nel corso di validità del POC , fino alla realizzazione di ulteriori 20 alloggi , proprio perché gli standards

urbanistici sono stati calibrati prevedendo tale eventuale maggiore incidenza dell'edilizia sociale sul totale della produzione edilizia .

Ogni eventuale esubero potrebbe pregiudicare la dotazione di standards urbanistici; pertanto il responsabile del settore Urbanistica del comune è tenuto a mantenere sotto controllo questa <<franchigia>> con l'istituzione di un apposito registro .

Le disposizioni di cui al punto 1.) del presente articolo si realizzano mediante IED, anche se diversamente previste dalla normativa di attuazione del POC. Quelle relative agli interventi di cui al punto 2.) saranno operative solo dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato il contratto standard di affitto ed il regolamento con cui il Comune procederà all'assegnazione ai nuclei di nuova formazione degli alloggi in locazione convenzionata.

CAPO III ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 20- Attrezzature di interesse comune e generale

Per favorire ed accelerare la realizzazione del Piano potranno essere realizzate anche dai privati le attrezzature di interesse comune che l'Amministrazione pubblica non prevede di realizzare direttamente, entro un anno dalla formale richiesta dei proprietari dei suoli interessati.

In tale caso potranno essere realizzati in commistione funzionale oltre alle attrezzature anche manufatti con destinazione commerciale adottando per tali commistione la rispettiva normativa di zona .

Art. 21- Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici

Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree verdi e nei giardini possono essere realizzate ed affidate in gestione a privati costruzioni (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) e/o attrezzature sportive funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

A servizio delle attrezzature sportive potranno realizzarsi anche manufatti pertinenziali a carattere permanente (spogliatoi-docce-wc,etc) con le procedure previste per le aree standard.

Art.22 Aree libere di proprietà privata

Nelle zone A e B e C , in tutte le aree attualmente libere da fabbricati, e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.

Art. 23- Verde privato – Verde privato attrezzato per lo sport

Nelle zone A , B e C , i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.

Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.

Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc..

TITOLO II – USO DEL TERRITORIO - ZONIZZAZIONE

CAPO I ZONIZZAZIONE GENERALE

Art. 24–Principi guida della zonizzazione

In perfetta sintonia con i disposti normativi del PTCP Salerno e con precisione con i disposti degli artt. 90-92-94 delle NTA , che richiamano espressamente le caratteristiche tipologiche e qualitative/quantitative necessarie per la individuazione delle zone omogenee territoriali con stretto riferimento al D.I. n. 1444/1968, sono state individuate le varie zone omogenee del territorio comunale di Prignano Cilento.

Le diverse perimetrazioni sono state eseguite seguendo i sotto elencati criteri :

ZONE OMOGENEE A

- La perimetrazione ha individuato, sull'intero territorio comunale, i tessuti edilizi e viari di impianto antico, ovvero l'insediamento urbano e rurale che risale agli anni antecedenti al 1871 e che si è continuato a formare anche negli anni del primo novecento e sempre in stretta continuità con l'impianto antico.*
- Nessun calcolo plano volumetrico dell'edificato e della superficie territoriale ha guidato tale perimetrazione.*

ZONE OMOGENEE B1 e B2

- La perimetrazione ha individuato, sull'intero territorio comunale :*
 - i tessuti edilizi e viari del primo novecento che si sono formati in ambiti più distaccati dal borgo antico ma nelle immediate adiacenze e che detengono un impianto compiuto. Questa perimetrazione di zona omogenea “B1” individua certamente zone densamente e totalmente edificate e che configurano una densità territoriale maggiore di 1,5 mc/mq e che mostrano evidenti segni strutturali simili a quelli dell'impianto antico . **Trattasi di tessuti urbani da conservare e da migliorare nella funzione di abitabilità ma senza alterazioni sensibili.***
 - i tessuti mediani del secondo novecento e che, <<partendo>> dopo gli anni 1957, risalgono agli anni 70/80/90 e detengono un impianto parzialmente compiuto ed in parte espandibile senza compromissione dello stesso impianto esistente che resta però da riqualificare. **Questa perimetrazione di zona omogenea “B2” si è avuta sull'esame e valutazione dei tessuti edilizi, dell'impianto viario di connessione e di collegamento e poi è stata verificata sulla scorta dei parametri prescritti dal D.I 02/04/1968 n. 1444 e cioè :***
 - Superficie coperta degli edifici maggiore o uguale al 12,5% della superficie fondiaria della relativa perimetrazione .*

- *Densità territoriale maggiore di 1,5 mc/mq*

ZONE OMOGENEE C1 – C2 – C3 – C4

la perimetrazione ha individuato, sull'intero territorio comunale :

- *l'insediamento discontinuo di più recente formazione, ma contenente anche qualche fabbricato del tessuto mediano degli anni 70/80 , sorto all'intorno di nuovi tracciati viari . **Questa perimetrazione si è avuta sull'esame e valutazione dei tessuti edilizi, dell'impianto viario di connessione e di collegamento e poi è stata verificata sulla scorta dei parametri prescritti dal D.I 02/04/1968 n. 1444 e cioè :***
 - *Superficie coperta degli edifici minore o uguale al 12,5% della superficie fondiaria della relativa perimetrazione .*
 - *Densità territoriale minore di 1,5 mc/mq*
- *trattasi cioè di zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e, quindi , possono ospitare la localizzazione di nuovi insediamenti per il soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, ecc.,*
- *trattasi soprattutto di zone parzialmente edificate che sono state scelte dai proprietari dei fabbricati innanzi tutto perché già di loro proprietà ereditata ed eventualmente oggetto di acquisto e/o di cessione fra parenti ma anche perché già sufficientemente servite da urbanizzazioni primarie vicine ; trattasi di immobili che ancorchè edificati con qualche difformità urbanistica sono stati poi regolarmente condonati oppure di immobili che sono stati edificati sulla scorta della normativa zonale agricola . Tutte le edificazioni avvenute sono state comunque il frutto, da parte dei residenti stabili, di scelte consequenziali ad uno stile di vita che si identifica in quella identità sociale , economica e culturale.*
- *Non sono state mai segnalate e/o tanto meno accertate fenomenologie di speculazioni edilizie e d'altra parte la sostanza economica e sociale di questa comunità non ne avrebbe consentito lo sviluppo di tale eventuale speculazione.*

Avendo ritrovato

- *piena sintonia fra questo sviluppo urbano, iniziato spontaneamente e per necessità abitative , e lo stato viario esistente e di urbanizzazione primaria già realizzata ;*
- *piena congruità di tale stato di fatto con le previsioni e disposizioni del PTCP Salerno che per tale ambito propone :*
 - *il recupero e la valorizzazione dei centri e dei nuclei storici urbani e rurali, e la contestuale riqualificazione edilizia ed urbanistica delle espansioni più recenti caratterizzate da una scarsa qualità dell'architettura, dalla casualità dell'assetto urbanistico, dall'assenza o insufficienza di servizi, al fine di configurare una rete di "centri" di*

pregio storico/culturale, testimonianza delle tradizioni e della cultura locale, borghi di produzione ed offerta di prodotti tipici locali (artigianali ed agroalimentari);

si ritiene utile e giustamente finalizzato il pieno recupero e riordino normativo attuativo di queste ulteriori zonizzazioni e se ne disciplinano gli interventi possibili ed ammissibili.

E' da rilevare che nel mentre le zone omogenee "B2" , individuate sul territorio con la metodologia prescritta dal D.I. 02/04/1968 n. 1444 , presentano , così come potrà agevolmente rilevarsi dalla allegata tabella di Verifica , un grado quasi omogeneo di edificazione avvenuta , le zone omogenee "C" presentano gradi di edificazione diversi per superficie coperta degli edifici e per densità territoriale degli stessi. Per questa evidente motivazione sono state individuate due zone omogenee "C1" e "C2" , nel mentre la zona omogenea "C3" è riservata all'edilizia sociale ex PEEP e le zone omogenee "C4" sono state divise in comparti di possibile attuazione nel primo triennio ed in comparti che costituiscono riserve di aree per le future espansioni che saranno oggetto dei prossimi Atti di Programmazione degli Interventi.

Per le zone omogenee "B2" viene accertata la presenza di sufficienti standard urbanistici e, quindi ,la disciplina attuativa del POC , che mirerà alla riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica di questi tessuti urbani ancora non saturi , potrà assicurare mediante l'istituzione della Valutazione di Compatibilità l'intervento edilizio diretto con distinzione di indici e prescrizioni diversi per ampliamenti e/o sopraelevazioni che non generano nuovi alloggi autonomi e per nuove costruzioni che generano nuovi alloggi autonomi.

Per le zone omogenee "C1" e "C2" viene accertata la presenza di quasi sufficienza di standard urbanistici e, quindi ,la disciplina attuativa del POC , che mirerà al pieno utilizzo del patrimonio esistente con i possibili interventi di completamento e di densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, potrà assicurare anche mediante l'istituzione della Valutazione di Compatibilità l'intervento edilizio diretto per ampliamenti e/o sopraelevazioni che non generano nuovi alloggi autonomi ; nel mentre la edificazione di nuove costruzioni che generano nuovi alloggi autonomi viene sottoposta alla preventiva redazione ed approvazione di PUA.

Tale disciplina attuativa individuerà i comparti in cui sarà necessario quantificare la quota di standard urbanistici da lasciare in disponibilità dell'Ente comunale ovvero da monetizzare in caso di tale richiesta da parte dello stesso Ente.

Le perimetrazioni delle aree produttive sono avvenute sulla scorta delle effettive preesistenze .

Le perimetrazioni delle zone agricole periurbane sono state guidate da un esame dettagliato dei vari contesti periurbani, nei quali coesistono esigenze del sistema insediativo, di quello naturale e agricolo, spesso con necessità di praticare politiche di infrastrutturazione e di “riammagliatura” con i nuclei urbani anche mediante la realizzazione di attrezzature collettive.

Sono state individuate e perimetrate tre tipologie di comparti : “aree periurbane ordinarie” – “aree periurbane produttive” – “aree periurbane di interesse naturalistico”.

E’ stato ritenuto utile e necessario individuare in tali zone agricole periurbane ordinarie (Ep1) alcuni specifici comparti funzionali al pieno ed ordinato sviluppo del PUC .

I richiamati comparti , individuati globalmente dal PSC, costituiscono per il territorio comunale di Prignano Cilento l’insieme di quelle aree soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria sviluppando altresì il loro carattere rurale multifunzionale.

*Ad essi è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione dell’arredo urbano capace di completare quell’arricchimento naturale proprio del paesaggio **ma capace anche di dotare di servizi l’insieme delle vie di comunicazioni che per Prignano costituiscono , per quanto già ampiamente espresso, un pregio più unico che raro .***

In questo ambito delle zone agricole periurbane i precitati comparti vengono chiamati alla duplice funzione di assicurare il mantenimento dell’equilibrio ambientale ma nel contempo consentire anche un giusto uso pubblico e privato che possa essere compatibile con la vocazione di territorio per il tempo libero riconosciuta all’area periurbana anche dal PTCP Salerno . Questi comparti vengono attuati mediante perequazione.

Le perimetrazioni delle zone agricole sono state guidate dalle prescrizioni suggerite dal PTCP Salerno con la SCHEDA 8 –IL CILENTO, CALORE, ALENTO, MINGARDO, BUSSENTO E ALBURNI SUD EST che tratta l’integrazione di paesaggi e risorse per la valorizzazione dell’unicità del territorio .

Infatti l’azione n. 2 di tale scheda richiama in modo netto e preciso la

- **valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali** delle montagne, delle colline e delle valli, preservandone l’integrità fisica e la caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva, attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una “tutela attiva”;

In tale azione viene proposta in particolare:

- *la conservazione, la diffusione e la promozione delle colture tipiche e tradizionali (gli oliveti, i vigneti, etc.), attraverso l’offerta di servizi ed assistenza tecnica alle*

aziende agricole (azioni di marketing e commercializzazione, adeguamento strutturale e agli standard produttivi, adeguamento ai sistemi di certificazione di qualità e di tracciabilità);

- *la diversificazione ed integrazione delle attività agricole (lavorazione di produzioni agricole locali, allevamento, apicoltura ed attività zootecniche) attraverso la valorizzazione del patrimonio agricolo-naturalistico anche a fini turistici, mediante la promozione di azioni di recupero e riuso di manufatti rurali dimessi, o in via di dismissione, e/o **la realizzazione di nuovi calibrati interventi** per centri servizi per l'escursionismo locale, punti informativi, centri di documentazione ambientale, strutture turistiche alberghiere ed extralberghiere (quali bed and breakfast, case vacanze, agriturismi, country house), quale offerta turistica integrativa e diversificata a quella già localizzata lungo il versante costiero;*

Art. 25- Divisione del territorio comunale in zone

I caratteri strutturali per tali prodromiche individuazioni territoriali sono enunciati e normati all'art. 6 NTA del PSC.

Le tavole del POC della serie 4 e nello specifico le tavole POC-4.2 che riproducono la zonizzazione (*denominabili per brevità da questo rigo in poi* : “ *carta della zonizzazione*”) suddividono il territorio comunale in zone a diversa destinazione d'uso, così specificate

1. Zone residenziali

- Zone edificate di interesse storico-ambientale da conservare e restaurare **(A)**
- Zone edificate da conservare sia nel tessuto edilizio che in quello viario e con ammissibili solo interventi di ristrutturazione ed eventualmente di completamento specifico tramite P.U.A. **(B1)**
- Zone parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona ed in cui la densità territoriale è superiore ad 1,5 mc/mq , da saturare o completare, **(B2)**
 - Zone parzialmente edificate con densità territoriale variabile , da saturare o completare, **(C1)**
 - Zone di espansione caratterizzate da insediamenti urbani sparsi (**C2e C3 (PEEP)**)
 - Zone di nuovo impianto urbano **(C4)**

2. Zona per insediamenti turistici , (zona T)

3. Zone per insediamenti industriali - attività produttive

- Zone per insediamenti industriali , artigianali esistenti e da completare, **(D1)**
- Zone per insediamenti industriali , artigianali di espansione, agro-alimentare **(D2)**
- Zona produttiva commerciale **(D3)**

4. Aree agricole periurbane

- Aree agricole periurbane ordinarie **(Ep1)**
- Aree agricole periurbane produttive **(Ep2)**
- Aree agricole periurbane di interesse naturalistico **(Ep3)**

5. Zone di uso agricolo

- Aree agricole ricadenti in ambito di paesaggio del PTR , **(E1) suddiviso in E1-sub A1 ed E1-sub A2)**
- Aree agricole in aderenza con l'abitato Nord-Est (**E2**)
- Aree agricole di nuova ruralità sugli assi viari extra-urbani in direzione mare **(E3 N.R.)**
- Aree agricole di nuova ruralità nell'intorno assiale della via comunale per la diga dell'Alento **(E4 N.R.)**
- Aree agricole ordinarie **(E5)**

6. Zone di interesse generale

Il POC articola il Sistema delle attrezzature e dei servizi ad iniziativa pubblica e/o privata , ma destinati sempre all'uso pubblico, nelle seguenti due famiglie primarie di componenti :

1) Zone per attrezzature di interesse particolare e generale – zone Q a sua volta suddivise e distinte in :

- **Zona Q** manufatti per impianti tecnologici adibiti al trattamento ed utilizzazione delle risorse idriche captate dal fiume Alento
- **Zona Q1** manufatti riguardanti servizi per controlli ed attività ricettive connesse alla fruizione della diga dell'Alento.
- **Zona Q2** ampliamento della precitata zona Q1
- **Zona Q3** zona per attrezzature ricettive connesse sempre con la fruizione della diga dell'Alento

2) *Zone per standards urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente*

- Zone F1** per Standards urbanistici per l'istruzione , S1
- Zona F2** per Standards di attrezzature di interesse comune, S2
- Zona F3** per Standards di spazi pubblici attrezzati, S3
- Zone F4** per Standards di parcheggi, S4
- Zone F5** a parco urbano – **Zone F6** per verde di rispetto e/o verde attrezzato-
(FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)
- Zone F7** per attrezzature di interesse sanitario e comunque di interesse sociale
(FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)
- Zone F8** per attrezzature eco-ambientali e tecnologiche (depuratori – isole ecologiche –serbatoi , etc.)- (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)-

Per garantire il rispetto della dotazione di spazi di uso pubblico (standards.) nell'ambito delle zone residenziali e produttive , il Piano identifica nelle apposite zone di interesse generale , come innanzi descritte e simboleggiate , i lotti di uso pubblico già impegnati dalle dotazioni esistenti e quelli da destinare per le dotazioni in progetto.

7. Zone a destinazione speciale

- Zone a destinazione viaria, (**G1**) sono tutte le zone che corrono lungo i bordi di tutte le strade comunali e di interesse comunale e si collocano, anche in assenza di specifica demarcazione grafica sulle tavole di Piano , fino a ml. 3,00 da ogni bordo sin. o dx. di Fatto e/o catastale (se quest'ultimo è di maggiore entità rispetto a quello di Fatto) .
- Zone cimiteriali, (**G2**)
- Zone per campeggi, (**G3**)

8. Protezione di attrezzature, reti ed emergenze, mediante la previsione di adeguate fasce di:

- Rispetto stradale, (**R1**) sono tutte le zone che corrono lungo i bordi di tutte le strade comunali e di interesse comunale e si collocano (*anche se non è presente una specifica demarcazione grafica sulle tavole di Piano in quanto immaterializzabile perché non visivo in scala grafica*) , fino a ml. 3,00 da ogni bordo sin. o dx. di Fatto e/o catastale (se quest'ultimo è di maggiore entità rispetto a quello di Fatto) oppure laddove specificamente indicato sulle allegate tavole di Piano ; sono anche tutte le zone che

corrono lungo i bordi di tutte le strade di interesse intercomunale e provinciale e che si collocano *(anche se non è presente una specifica demarcazione grafica sulle tavole di Piano in quanto immaterializzabile perché non visivo in scala grafica)*, fino alla zona di rispetto prevista dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione .

- Rispetto cimiteriale ,(R2) è la zona di rispetto che si colloca a margine della zona cimiteriale (G2) nella posizione geometrica individuata sulle tavole di Piano .
- Rispetto demanio fluviale/idrico , (R3) sono tutte le zone, ancorchè non demarcate graficamente, che corrono lungo i bordi dei valloni riportati in mappa catastale ed a cielo aperto in stato di Fatto e si collocano fino a ml. 10,00 dall' attuale argine sinistro o dx di Fatto *(laddove non specificamente graficizzato)* , oppure fino a laddove specificamente graficizzato sulle allegate tavole di Piano
- Rispetto demanio fluviale/idrico a tutela ambientale , (R4) sono tutte le zone demarcate graficamente ed in cui rientrano le categorie di beni che la Legge 431/85 sottoponeva a tutela (oggi tutelati dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004) ovvero le zone di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; trattasi di zone in cui applicare la valutazione paesaggistica imposta dal D.Leg.vo 42/2004 . In tali zone la normativa di POC applicabile è quella relativa alla zona omogenea confinante oppure quella eventualmente imposta in modo specifico da questa stessa normativa. Costituisce eccezione la fascia denominata **R4 spec.** e che interessa porzione della zona sottoposta al richiamato rispetto R4 ed oltre; in tale zona **R4 spec. è prevista l'inedificabilità assoluta.**
- Rispetto stradale ambientale , (R5) è la zona di rispetto che corre lungo i bordi della strada lungolago PARKWAY fino a ml. 200,00 da ogni bordo sin. o dx. In tali fasce di rispetto si applicano le prescrizioni di zona omogenea individuata sulle tavole del POC ma con le limitazioni assolute e/o relative imposte con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 5 ottobre 1994 n. 9652 e ss.mm.ii.

9. Applicazione delle procedure integrative prescritte dalla normativa di:

- Vincolo idrogeologico, (V1)
- Salvaguardia delle prescrizioni dei Piani Urbanistici sovracomunali ,(V2)
- Protezione dal rischio sismico, (V3)
- Protezione dal rischio elettromagnetico , elettrodotti e fasce di rispetto, (V4)

CAPO II ZONE RESIDENZIALI

Art. 26 - Zone residenziali

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni strutturali per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza , agli studi professionali, agli uffici , ai negozi commerciali al dettaglio ed ai piccoli laboratori . Pertanto in tali zone sono esclusi:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio avente macchinari che producono esito sonoro superiore a 60 db od odore molesto;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai;
- stazioni di servizio
- nuovi impianti di attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici già esistenti nelle zone residenziali ed aventi le destinazioni d'uso escluse potranno essere mantenuti ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso compatibili con la normativa di zona.

Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implichino la produzione di rumori molesti o nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 db. Nelle zone residenziali (A – B1, - B2 e C1) non è richiesta una superficie di parcheggio minima; per le officine di nuovo impianto da installare in tali zone è comunque richiesta una relazione firmata da un tecnico o un perito che chiarisca quali sono le aree, pubbliche o private, impegnate dalle lavorazioni dell'officina.

Le zone residenziali si dividono in: zone edificate di interesse storico ambientale, **(A)**, corrispondenti alle zone "A" del D.IM. 2.4.68; zone edificate costituenti vecchio centro di risanamento e completamento , da ristrutturare e parzialmente edificate , eventualmente da completare ma previo P.U.A. e senza generazione di nuovi alloggi **(B1)** e corrispondenti alle zone "B" del citato decreto; zone edificate , da ristrutturare e da completare , **(B2)** e corrispondenti alle zone "B" del citato decreto ; zone parzialmente edificate da completare e di espansione **(C1– C2 e C3)**, corrispondenti alle zone "C" del richiamato decreto ; zone di nuova urbanizzazione per nuovi impianti urbani (e di cui alcuni futuri) **(C4)** e corrispondenti alle zone "C" del richiamato decreto.

Art. 27 - Zone di interesse storico –ambientale , A

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni strutturali per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

All'interno di queste zone "A"

- si opera la conservazione e la valorizzazione di tutte le aree e si predispone la previsione di un apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari di ogni singolo comparto, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione e la redazione , per l'intero ambito di proprietà del comparto, di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente ;
- si assumono quali principali 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 e si disciplina gli interventi volti alla valorizzazione delle cortine stradali e dei volumi edificati.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26

Non sono concesse nuove edificazioni ma sono ammissibili , nei limiti che seguono, solo interventi finalizzati al soddisfacimento di adeguamenti abitativi funzionali ed igienici , che possono essere realizzati mediante PUA , nonché IED integrato o non da VdC.

A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati:

1. A seguito di PUA avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 5 agosto 1978, n. 457 (art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04)

che non potrà prevedere indici diversi da quelli già esistenti in sito e che dovrà valutare caso per caso se :

- sugli edifici esistenti possono essere consentiti tutti i tipi di intervento previsti nell'appendice B, eccetto nuova costruzione (NC) , ampliamenti (AP) , sopraelevazioni (SE) , ristrutturazione urbanistica (RU), con le differenze da specificare in sede di PUA

- sulle aree libere che non possono essere edificate per nuove costruzioni , sia possibile adottare ,ma solo per rilevate necessità di adeguamento funzionale ed igienico , misure premiali volumetriche di max 50 mc. per alloggio .

Il PUA se redatto dall'Ente comunale deve interessare la totalità delle zone omogenee A nel mentre se viene redatto dai privati riuniti in consorzio può interessare anche il solo singolo comparto come perimetrato sulla tavola del POC denominata “ carta della zonizzazione”

Fino a quando non sarà redatto il PUA dell'intera zona omogenea “A” o i vari PUA di comparto , potranno essere eseguiti solo gli interventi di seguito elencati :

2. A seguito di IED:

Sono consentiti solo gli interventi di: MO, MS. Qualora gli interventi implicino rifacimenti o manutenzioni delle facciate esterne l'IED va integrato da VdC estesa m 50.00 intorno al l'immobile oggetto del l'intervento.

In tutti i casi sono ammissibili 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.

Art. 28 - Gli insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato, B1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni strutturali per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

In queste zone omogenee “B1” vengono considerati come caratteri strutturali costituenti invarianti il disegno dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati ed agli spazi pubblici, l'articolazione dei caratteri tipologici, morfologici, formali e costruttivi dei complessi edilizi e degli spazi aperti, i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti, cortine stradali e volumi edificati.

Solo in qualche caso di densità abitative medio-basse con impianti urbanistici non compiutamente definiti, il POC prevede la possibilità di assentire nuove opere condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica ed in tal caso è prevista la redazione prioritaria del PUA , che potrà consentire :

- il recupero di aree ed edifici dimessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani; a tali fini potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie;
- in caso di riqualificazione urbana, l'incremento premiale di utilizzazione edilizia territoriale, a condizione che siano rispettati gli standard e si riduca la superficie del suolo impermeabilizzato;

e prevedere

- l'inedificabilità delle aree adiacenti ai canali ed agli alvei per una fascia di almeno metri 10 dalla sponda e l'osservanza delle norme per le fasce fluviali di tipo A dei PAI.
- la adeguata dotazione di attrezzature pubbliche, di attività di servizio ed attività terziarie in un equilibrato rapporto con la residenza;
- un sistema di spazi pubblici aperti capace di donare senso urbano alle aree consolidate.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26

A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati:

I. A seguito di PUA avente valore e portata di Piano particolareggiato di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28; (art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/04)

Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'appendice B , con le differenze da specificare in sede di PUA che dovrà rispettare le seguenti limitazioni di indici e prescrizioni:

If = pari al rapporto :**Volume preesistente/ Sf.**

Q = 0,50 mq/mq

De = 3,00 m

Dc = 1,50 m

Hf = m 11,00

Hmax = m 10,50

Npiani = 3

SI = tutti i tipi.

Sm = nessuna superficie minima

Non è consentita la Nuova Costruzione (NC) che genera nuovi alloggi autonomi

Laddove non è possibile l'applicazione delle precitate limitazioni e solo per rilevate necessità di adeguamento funzionale ed igienico con modalità , misure e prescrizioni varie da specificare in sede di PUA , potranno essere previste misure premiali volumetriche di max 50 mc. per alloggio .

Il PUA , redatto dall'Ente comunale o dai privati riuniti in consorzio può interessare anche il solo singolo comparto come perimetrato sulla tavola del POC denominata "carta della zonizzazione"

Fino a quando non sarà redatto il PUA del comparto , potranno essere eseguiti solo gli interventi di seguito elencati :

2. A seguito di IED:

Sono consentiti solo gli interventi di: MO, MS, RS, CT. Qualora gli interventi implicino rifacimenti o manutenzioni delle facciate esterne l'IED va integrato da VdC estesa m 50.00 intorno al l'immobile oggetto del l'intervento.

3. A seguito di IED integrato da VdC:

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT, CM, RE, AP, SE.

In tutti i casi sono ammissibili 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.

Art. 29 - Gli insediamenti recenti a tessuto edilizio ancora NON consolidato, B2

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni strutturali per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

In queste zone omogenee "B2" vengono considerati come caratteri strutturali costituenti invarianti il disegno dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati ed agli spazi pubblici, l'articolazione dei caratteri tipologici, morfologici, formali e costruttivi dei complessi edilizi e degli spazi aperti, i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti, cortine stradali e volumi edificati.

La disciplina attuativa del POC assicura mediante l'istituzione della Valutazione di Compatibilità da applicare all'intervento edilizio diretto :

- *la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica di questi tessuti urbani ancora non completamente saturi ma abbastanza definiti nel sistema viario e nell'assetto urbano;*
- *la eventuale localizzazione di nuovi fabbricati residenziali in coerenza con le preesistenze e con la rete viaria;*
- *la adeguata dotazione di attrezzature pubbliche, di attività di servizio ed attività terziarie in un equilibrato rapporto con la residenza;*
- *un sistema di spazi privati aperti capace di donare senso urbano alle aree consolidate e riqualificate;*
- *avere come obiettivo di qualità un uso intensivo delle tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale.*

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26

Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

In tali zone il Piano si attua mediante IED nei casi di ampliamenti e/o sopraelevazioni che non generano nuovi alloggi e mediante IED integrato da VdC nei casi di interventi che generano nuovi alloggi autonomi.

A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati:

Si applicano i seguenti indici:

1. Ampliamenti o sopraelevazioni di fabbricati esistenti

I_f	=	2,70 mc/mq
Q	=	0,50 mq/mq
D_e	=	m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 4.00
D_c	=	m 5.00 per PF; per PNF m 4.00
H_f	=	m 11,00
H_{max}	=	m 10,50
N_{piani}	=	3
SI	=	consentiti tutti i tipi
S_m	=	nessuna superficie minima
L_p	=	come esistenti ovvero < ml. 30,00
AP	=	10/100

L'ampliamento o la sopraelevazione di fabbricati esistenti non può generare nuovi alloggi autonomi

2. Nuove costruzioni che generano nuovi alloggi (è questo il caso in cui si assegna il solo I_f)

I_f	=	2,20 mc/mq
Q	=	0,40 mq/mq
D_e	=	m 10.00 per PF; per (o da) PNF m 4.00
D_c	=	m 5.00 per PF; per PNF m 4.00
H_f	=	m 11,00
H_{max}	=	m 10,50
N_{piani}	=	3
SI	=	consentiti tutti i tipi
S_m	=	nessuna superficie minima
L_p	=	ml. 20,00
AP	=	10/100

Standard urbanistici = 20 mq./abitante insediato

Abitante insediato = 100 mc. di costruzione realizzata

Ripartizione Standard :

- Scuola dell'obbligo = mq. 5,00/abit.
- Attrezzature di interesse comune = mq. 2,50/abit.
- Spazi pubblici attrezzati\ = mq.10,00/abit
- Parcheggi = mq. 2,50/abit.

3. Ristrutturazioni o sostituzioni edilizie

H = come per le nuove costruzioni; pari a quelli preesistenti se superiori

De = come per le nuove costruzioni; pari a quelle preesistenti se inferiori.

SI = consentiti tutti i tipi

Nel caso di generazione di nuovi alloggi autonomi va calcolata e monetizzata ai sensi dell'art. 16 di questa stessa normativa la quota di standard urbanistici che dovrebbe essere ceduta , a norma di legge, all'Ente comunale.

Art. 30 - Zone parzialmente edificate con densità territoriale variabile da saturare o completare,C1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

Sono comparti in cui l'edificazione ancorchè non satura ha già "segnato" il territorio con legittimi interventi appropriati effettuati da residenti stabili che hanno inteso vivere a pieno l'identità sociale e culturale del proprio territorio . Si tratta cioè di zone urbane nelle quali i nuovi eventuali interventi devono avere anche il carattere di riqualificazione urbanistica (recupero degli standard) e di riequilibrio ambientale.

Il POC in tali zone omogenee "C1" assicura :

a) il pieno utilizzo del patrimonio esistente con i possibili interventi di completamento e di densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente;

b) gli interventi che, a fronte di nuovi impegni di suolo, ai fini insediativi ed infrastrutturali, verifichino preliminarmente la possibilità di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;

c) la qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti;

d) i modelli tipologici residenziali di aggregazione e di uso alternativi, anche mediante il frazionamento delle unità abitative esistenti, e stratificazione di destinazioni d'uso;

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26

In tali zone il Piano si attua

- **mediante IED integrato da VdC** - estesa fino al limite dei lotti di altra proprietà a confine sull'intero perimetro del lotto di intervento – nel solo comparto di zona n. 4

L'edificazione ammissibile nel rispetto dei seguenti indici :

If	=	2,70 mc/mq
Q	=	0,35 mq/mq
De	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
Dc	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
Hf	=	m 10,50
Hmax	=	m 9,50
Npiani	=	3
SI	=	consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);
Sm	=	nessuna superficie minima
Lp	=	ml. 20,00
AP	=	10/100

potrà essere destinata

- a residenza solo nei casi di ampliamenti e/o sopraelevazioni che non generano nuovi alloggi autonomi e che non creino aumenti del carico urbanistico maggiore di una singola unità abitante **insediato (con valutazione di 100 mc/abitante)** ;
- a tutte le altre destinazioni d'uso previste all'art. 26
- **mediante P.U.A.** nei comparti di zona nn.1-2-3-5-6-7 , avente valore e portata di Piano particolareggiato di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28; (art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/04)

I relativi PUA dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti Indici :

It	=	1,60 mc/mq
If	=	2,70 mc/mq
Q	=	0,35 mq/mq
De	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
Dc	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
Hf	=	m 10,50
Hmax	=	m 9,50
Npiani	=	3
SI	=	consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);
Sm	=	mq. 500

Lp = ml. 20,00

AP = 10/100

Standard urbanistici = 20 mq./abitante insediato

Abitante insediato = 100 mc. di costruzione realizzata

Ripartizione Standard :

- Scuola dell'obbligo = mq. 5,00/abit.
- Attrezzature di interesse comune = mq. 2,50/abit.
- Spazi pubblici attrezzati\ = mq.10,00/abit
- Parcheggi = mq. 2,50/abit.

E' da precisare che

- il PUA del comparto 3 può essere limitato alla porzione di comparto che non è stata già oggetto di precedenti Piano di Lottizzazione durante l'applicazione del vigente Pdf solo nel caso in cui i proprietari di tali terreni e fabbricati (quelli che sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione) ne facciano specifica richiesta di esclusione.
- di conseguenza a tali terreni e fabbricati esclusi potranno essere applicate le prescrizioni di cui all'IED integrato da VdC e con le limitazioni delle destinazioni d'uso innanzi trascritte.

Art. 31- Zone di espansione caratterizzate da insediamenti urbani sparsi , C2

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 8 NTA del PSC.

Si tratta di piccoli comparti in cui la presenza di qualche rada edificazione , pur se avvenuta già in presenza di percorsi viari primari, ancora non ha “segnato” il territorio. Il POC prevede la prioritaria redazione del PUA avente valore e portata di Piano particolareggiato di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28; (art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/04).

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26

I relativi PUA dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti Indici :

I_t = 0,70 mc/mq

I_f = 0,95 mc/mq

Q = 0,25 mq/mq

D_e = m 10.00 per qualsiasi tipo di parete ;

D_c = m 5.00 per qualsiasi tipo di parete ;

H_f = m 9,50

H_{max} = m 7,50

N_{piani} = 2

SI = consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);

Sm = 1000 mq.

Lp = ml. 20,00

AP = 10/100

Standard urbanistici = 20 mq./abitante insediato

Abitante insediato = 100 mc. di costruzione realizzata

Ripartizione Standard :

- Scuola dell'obbligo = mq. 5,00/abit.
- Attrezzature di interesse comune = mq. 2,50/abit.
- Spazi pubblici attrezzati = mq. 10,00/abit
- Parcheggi = mq. 2,50/abit.

L'indice di fabbricabilità fondiario aumenta del 10% nel caso di costruzione di alloggi di housing sociale nella percentuale del 20% degli alloggi totali e da cedere in proprietà e/o da fittare a prezzi prestabiliti dalla normativa vigente.

Art. 32- Zone di espansione destinate a P.E.E.P. già in vigore e da costituire , C3

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 9 NTA del PSC.

Il comune di Prignano Cilento già detiene sul proprio territorio un insediamento edificato sulla scorta di una procedura di piano P.E.E.P. o similare e che in forza dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 19 del 22/06/2017 resta salvo ed operante qualora ancora in vigore di legge.

Per quanto sopra la demarcazione sulle tavole del POC conferma sia l'individuazione dell'insediamento già esistente e sia la individuazione di un nuovo comparto destinato a tale tipologia di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o housing sociale .

Le destinazioni d'uso di tali zone sono solo residenza.

Il relativo PUA di questo comparto destinato ad ERP e/o housing sociale dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti Indici :

It = 1,10 mc/mq

If = 1,60 mc/mq

Q = 0,35 mq/mq

De = m 10.00 per qualsiasi tipo di parete

Dc = m 5.00 per qualsiasi tipo di parete

Hf = m 10,50

Hmax = m 9,50

Npiani = 3

SI = consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);

Sm = mq. 500

$L_p = \text{ml. } 20,00$

$AP = 10/100$

Standard urbanistici = 20 mq./abitante insediato

Abitante insediato = 100 mc. di costruzione realizzata

Ripartizione Standard :

- Scuola dell'obbligo = mq. 5,00/abit.
- Attrezzature di interesse comune = mq. 2,50/abit.
- Spazi pubblici attrezzati = mq. 10,00/abit
- Parcheggi = mq. 2,50/abit.

Art. 33 - Aree di nuovo impianto urbano, C4

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone residenziali sono enunciati e normati all'art. 9 NTA del PSC.

In queste aree di nuovo impianto urbano e di riqualificazione funzionale , assimilabili alle zone "C" di cui al D. IM n.1444/1968, il POC assicura la funzione di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale ovvero di soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente con contestuale riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico eventualmente esistente e di miglioramento del paesaggio edificato anche mediante un nuovo assetto insediativo.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 26.

In tali zone il Piano si attua mediante P.U.A. , avente valore e portata di Piano particolareggiato di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28; (art.26, co.2, lett. a), L.R. n.16/04)

applicando i seguenti indici:

$I_t = 0,50 \text{ mc/mq}$

$I_f = 0,70 \text{ mc/mq}$

$Q = 0,25 \text{ mq/mq}$

$D_e = \text{m } 10.00 \text{ per qualsiasi tipo di parete ;}$

$D_c = \text{m } 5.00 \text{ per qualsiasi tipo di parete ;}$

$H_f = \text{m } 9,50$

$H_{\text{max}} = \text{m } 7,50$

$N_{\text{piani}} = 2$

$SI = \text{consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);}$

$S_m = 1000 \text{ mq.}$

$L_p = \text{ml. } 20,00$

$AP = 10/100$

Standard urbanistici = 20 mq./abitante insediato

Abitante insediato = 100 mc. di costruzione realizzata

E' da precisare che il comparto N. 2 di questa zona omogenea "C4" troverà possibile applicazione a partire dal triennio successivo a quello dell'entrata in vigore del PUC .

In mancanza di tale applicazione degli indici di zona omogenea C4 i terreni ed i fabbricati ricadenti nel comparto N. 2 sono sottoposti alla disciplina della zona omogenea agricola periurbana Ep2.

CAPO II ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI – ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 34 - Zone per insediamenti industriali, D

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone destinate ad attività produttive sono enunciati e normati all'art. 11 NTA del PSC.

Le zone industriali sono destinate ad impianti industriali (I), attrezzature e laboratori artigianali (O), attrezzature commerciali (C), laboratori sussidiari delle attività commerciali ed artigianali (L), Uffici pubblici e privati, studi professionali (U), nonché le costruzioni pertinenti alle attività : l'abitazione per il custode (Rc) e locali di servizio per il personale (Sp).

In tali zone sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in qualsiasi caso gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

Art. 35 - Zone per insediamenti industriali artigianali esistenti e da completare, D1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone destinate ad attività produttive sono enunciati e normati all'art. 11 NTA del PSC.

Questa Zona D1 resta individuata nell'area già destinata all'insediamento produttivo e prevista dal PIP consortile con il comune di Torchiara e che viene riportata fino al limite della zona di rispetto cimiteriale come attualmente vigente. Trattasi di una PUA già vigente ed operante e di cui all'art.26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/04, avente portata e valore di P.I.P. ex L.865/71 e succ. mod. ed int.

Il POC recepisce il PIP intercomunale con Torchiara già operante ma , pur rimanendo nel rispetto dello stesso per quanto attiene solo gli eventuali “rapporti urbanistico-edilizi intercomunali” , prevede la redazione di un PIP comunale che riorganizzi i lotti residui del proprio territorio in modo da assicurare la buona gestione delle stesse aree residue mediante la previsione di una viabilità interna adeguata .

Le destinazioni d'uso in tale zona sono quelle previste dal vigente PIP intercomunale ma che vengono meglio dettagliate, specificate ed integrate per la necessaria redazione del previsto PIP comunale .

Con riferimento alle descrizioni riportate nell'art. 34 le destinazioni d'uso in questa zona omogenea D1 sono: (I), (O), (L) , (Rc), (Sp)

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con l'eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione;
- combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva di entrare in rete con gli altri elementi dei sistemi urbani del contesto;
- superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale in misura adeguata a compensare gli effetti degli inquinamenti derivanti dalla realizzazione dell'impianto produttivo, organizzata in modo continuo anche con aree di parcheggio in grigliato erboso, e piantumate con essenze arboree autoctone;
- impianti tecnologici per il riciclo delle acque reflue nell'ambito dei processi produttivi dell'area e di spazi ed impianti per il recupero e riuso dei rifiuti o, ove ciò sia tecnicamente ed economicamente impossibile, per il loro smaltimento;

ed al PUA si applicano i seguenti indici :

IMPIANTI INDUSTRIALI (I)

ATTREZZATURE E LABORATORI ARTIGIANALI (O)

LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI (L)

RAPPORTO DI COPERTURA	0,50 mq./mq.
ALTEZZA MASSIMA (H) ---	ml. 7,00
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Pt + 1
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO	6,00 m
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	1 : 1 m/m
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI ---	ml.12,00 o quello risultante dalla applicazione dei distacchi minimi dai confini in rapporto all'altezza
DISTACCO DALLE STRADE EXTRA URBANE o quello maggiore eventualmente richiesto da normativa sovracomunale vigente ed applicabile	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO	ml.6,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	10/100 mq/mc

Sono consentite inoltre l'abitazione per il proprietario (**Rc**) e locali di servizio per il personale (**Sp**) entro il limite max complessivo di 250 mc.

Sono vietate le costruzioni in aderenza.

Se non contigui in perfetta aderenza, i vari corpi di fabbrica presenti in uno o più lotti di intervento devono rispettare le distanze ed i distacchi minimi previsti fra edifici e dai confini.

Art. 36 - Zone per insediamenti industriali artigianali agro-alimentare, D2

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone destinate ad attività produttive sono enunciati e normati all'art. 11 NTA del PSC.

Si tratta di aree alquanto limitrofe alla precitata zona omogenea D1 ed aderenti a percorsi viari extra urbani di smistamento in cui risulta possibile "collocare" strutture idonee per la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici in contesti di eccellenza ambientale, al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento e garantire una determinata attrattività turistica . In dette aree troveranno sito anche strutture idonee e finalizzate all'agevolazione della costituzione e della messa a punto di intere filiere produttive di prodotti riconoscibili e a qualità certificata.

L'utilizzo di queste aree deve avvenire sulla base di piano particolareggiato e nel corso della varie necessità, sulla base delle esigenze dell'impresa che si insedia e di un programma di investimento industriale, ovvero sulla base dell'effettiva utilità per il distretto dei servizi che si intendono effettuare, a seguito di accordi convenzionali con l'Amministrazione relativi alla realizzazione di tutte le opere complementari all'intervento ed in particolare di quelle relative alla obbligatoria riduzione nei limiti di legge degli inquinamenti generati.

Non è consentito l'insediamento di nuove residenze proprie ed autonome. La normativa di attuazione del Poc ed il Ruc consentono residenze strettamente abbinate all'esercizio dell'impresa artigianale da insediare ed in caso di documentata necessità va agevolato l'insediamento di altri componenti familiari che si dedicheranno effettivamente alla gestione e conduzione dell'impresa artigianale.

Le finalità innanzi individuate e trascritte devono essere raggiunte mediante la preliminare redazione di un P.U.A. per ogni singolo

comparto come individuato sui grafici del POC , *avente valore e portata di P.I.P. ex L.865/71 e succ. mod. ed int. e di cui all'art.26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/04, e che rispetti le seguenti destinazioni , prescrizioni ed indici :*

Con riferimento alle descrizioni riportate nell'art. 34 le destinazioni d'uso in questa zona omogenea D2 sono : (C) ,(L), (O), (Rc), (Sp) .

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con l'eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione;
- combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva di entrare in rete con gli altri elementi dei sistemi urbani del contesto;
- superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale in misura adeguata ed organizzata in modo continuo anche con aree di parcheggio in grigliato erboso, e piantumate con essenze arboree autoctone;
- impianti tecnologici per il riciclo delle acque reflue nell'ambito dei processi produttivi dell'area e di spazi ed impianti per il recupero e riuso dei rifiuti o, ove ciò sia tecnicamente ed economicamente impossibile, per il loro smaltimento;

ed applicando al PUA i seguenti indici :

ATTREZZATURE COMMERCIALI (C)

LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA'

COMMERCIALI ED ARTIGIANALI (L)

ATTREZZATURE E LABORATORI ARTIGIANALI (O)

LOTTO MINIMO	2.000,00 mq.
RAPPORTO DI COPERTURA	0,40 mq./mq.
ALTEZZA MASSIMA (H) ---	8,50 ml.
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Pt + 1
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO	7,00 m.
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	1 : 1 m/m
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI ---	ml.14,00 o quello risultante dalla

applicazione dei distacchi minimi dai confini in rapporto all'altezza	
DISTACCO DALLE STRADE EXTRA URBANE o quello maggiore eventualmente richiesto da normativa sovracomunale vigente ed applicabile	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO	ml.7,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	10/100 mq/mc
INDICE DI PIANTUMAZIONE	30,00

Sono consentite inoltre l'abitazione per il proprietario (**Rc**) e locali di servizio per il personale (**Sp**) entro il limite max complessivo di 250 mc.

Se non contigui in perfetta aderenza, i vari corpi di fabbrica presenti in uno o più lotti di intervento devono rispettare le distanze ed i distacchi minimi previsti fra edifici e dai confini.

Ovviamente per i comparti già parzialmente edificati nn. 1 e 2 , gli indici e le prescrizioni di cui sopra potranno essere adeguati alle quantità minime e/o massime relative allo stato dei luoghi (deroga agli indici di tabella) solo per i lotti e le strutture già esistenti e come configurati in diritto di proprietà al momento della adozione del PUC.

Art. 37 - Zone per insediamenti produttivi commerciali , D3

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone destinate ad attività commerciali sono enunciati e normati all'art. 12 NTA del PSC.

E' stata individuata una zona omogenea D3 a specifica destinazione commerciale nella zona di confluenza di due percorsi viari extra urbani di notevole importanza ma che detiene una adeguata morfologia che ben identifica la territorializzazione della comunità locale ed in cui è possibile collocare strutture idonee nel rispetto delle distanze minime dai richiamati percorsi.

In tale zona il Piano si attua per ogni singolo comparto mediante P.U.A. ,
avente valore e portata di P.I.P. ex L.865/71 e succ. mod. ed int e di cui
all'art.26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/04,

applicando le seguenti prescrizioni :

Con riferimento alle descrizioni riportate nell'art. 34 le destinazioni d'uso in questa zona omogenea D3 sono : (C) , (L) , (Rc), (Sp)

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con l'eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione;
- superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale in misura adeguata ed organizzata in modo continuo anche con aree di parcheggio in grigliato erboso, e piantumate con essenze arboree autoctone;

ed applicando al PUA i seguenti indici :

ATTREZZATURE COMMERCIALI (C)

**LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ED
ARTIGIANALI (L)**

LOTTO MINIMO	1.000,00 mq.
RAPPORTO DI COPERTURA	0,40 mq./mq.
ALTEZZA MASSIMA (H) ---	7,00 ml
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Pt + 1
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO	6,00 m
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	1 : 1 m/m
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI --- ml.14,00	
DISTACCO DALLE STRADE EXTRA URBANE o quello maggiore eventualmente richiesto da normativa sovracomunale vigente ed applicabile	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO	ml.7,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	10/100 mq/mc
INDICE DI PIANTUMAZIONE	50,00

Sono consentite inoltre l'abitazione per il proprietario (**Rc**) e locali di servizio per il personale (**Sp**) entro il limite max complessivo di 250 mc.

Sono vietate le costruzioni in aderenza.

Se non contigui in perfetta aderenza, i vari corpi di fabbrica presenti in uno o più lotti di intervento devono rispettare le distanze ed i distacchi minimi previsti fra edifici e dai confini

CAPO III ZONA TURISTICA

Art. 38 – Area turistica , T

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tale zona turistica sono enunciati e normati all’art. 13 NTA del PSC.

Questa zona omogenea “T” viene trattata dal POC come area di nuova realizzazione da attuare mediante PUA che preveda anche l’introduzione di adeguate attività artigianali e commerciali.

Le destinazioni d'uso in tale zona sono :

- **CTR1 : strutture ricettive alberghiere : *Alberghi:*** immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze. - ***Residenze turistico-alberghiere:*** strutture che forniscono alloggio in unità abitative arredate , con non più di nove e non meno di sei camere.
- **CTR2 : negozi commerciali al dettaglio – piccoli laboratori artigianali di prodotti locali**
- **CTR3 : ristoranti, pizzerie , locande , bar**

*In tale zona il Piano si attua per l’intero comparto mediante P.U.A. ,
avente valore e portata di P.I.P. ex L.865/71 e succ. mod. ed int. e di cui
all’art.26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/04,*

**il PUA dovrà essere contenuto nei seguenti indici e/o prescrizioni per
strutture ricettive alberghiere**

LOTTO MINIMO	1.000,00 mq.
INDICE FABBRICABILITA’ TERRITORIALE	0,30 mc./mq.
RAPPORTO DI COPERTURA	0,10 mq./mq.
ALTEZZA MASSIMA (H) ---	7,50 ml. fuori terra
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Pt + 1+ seminterrato
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO	7,00 m
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL’ALTEZZA	1 : 1 m/m
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI ---	ml.14,00 o quello risultante dalla applicazione dei distacchi minimi dai confini in rapporto all’altezza

DISTACCO DALLE STRADE EXTRA URBANE o quello maggiore eventualmente richiesto da normativa sovracomunale vigente ed applicabile	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO	ml.7,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	10/100 mq/mc
INDICE DI PIANTUMAZIONE	30,00

il PUA dovrà essere contenuto nei seguenti indici e/o prescrizioni per negozi commerciali e laboratori artigianali

LOTTO MINIMO	1.000,00 mq.
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,30 mc./mq.
RAPPORTO DI COPERTURA	0,10 mq./mq.
ALTEZZA MASSIMA (H) ---	4,50 ml. fuori terra
NUMERO MASSIMO DI PIANI	1+ seminterrato
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO	7,00 m
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	1 : 1 m/m
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI ---	ml.14,00 o quello risultante dalla applicazione dei distacchi minimi dai confini in rapporto all'altezza
DISTACCO DALLE STRADE EXTRA URBANE o quello maggiore eventualmente richiesto da normativa sovracomunale vigente ed applicabile	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI	ml.10,00
DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO	ml.7,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	10/100 mq/mc
INDICE DI PIANTUMAZIONE	30,00

Gli interventi edilizi dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni :

- adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con il divieto di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione;
- superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale in misura adeguata ed organizzata in modo continuo anche con aree di parcheggio in grigliato erboso, e piantumate con essenze arboree autoctone;

In assenza di PUA, il POC consente unicamente gli interventi edilizi diretti a:

- a) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutture pubbliche;
- b) gli eventuali interventi di recupero ai sensi della normativa vigente.

CAPO IV ZONE AGRICOLE PERIURBANE

Art. 39 - Aree agricole periurbane , Ep

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone agricole periurbane sono enunciati e normati all'art. 10 NTA del PSC.

Si intendono quali “aree agricole periurbane” le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centro abitato e zona agricola e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Esse sono soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria mantenendo il loro carattere rurale multifunzionale. Ad esse è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, per cui il POC ha individuato e perimetrato tre tipologie di comparti : “aree periurbane ordinarie” – “aree periurbane produttive” – “aree periurbane di interesse naturalistico” e vengono disciplinate con norme specifiche rivolte ad inibirne trasformazioni ed utilizzazioni improprie suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale e a preservarne il carattere agricolo e/o naturalistico.

Sono compatibili, e proprie dell'Area agricola periurbana , quelle attività che assicurano la manutenzione dell'equilibrio ambientale e dello stato di salute degli ecosistemi ovvero tendono al recupero del degrado in atto ed alla salvaguardia dei valori, sia naturali che storici testimoniali .

Gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona e sono così classificati:

CA1. Costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolti in sociale;

CA2. Costruzioni ed impianti **per piccole attività di artigianato locale con commercializzazione dei relativi prodotti , per centri servizi per l'escursionismo locale, punti informativi, centri di documentazione ambientale.** Le eventuali specifiche richieste di tali interventi e/o di tali impianti devono rispettare le specifiche e vigenti norme di settore, alle quali si fa espresso rinvio.

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, ovvero la ristrutturazione di impianti esistenti ai fini della loro conservazione.

Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili; è altresì vietata la ristrutturazione finalizzata al mantenimento dei predetti usi.

È ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per le destinazioni d'uso **CA1**, **CA2**, anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico massimo del 20% dell'esistente cubatura.

Art. 40 - Aree agricole periurbane ordinarie , Ep1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone agricole periurbane sono enunciati e normati all'art. 10 NTA del PSC.

Questo ambito agricolo è costituito dall'insieme delle aree che si ritrovano a ridosso degli abitati esistenti nonché da quelle aree strettamente aderenti la strada statale SS 18 nel tratto di attraversamento e/o congiungimento degli stessi abitati .

Le destinazioni d'uso in tale zona è fra quelle previste all'art. 39 la CA2

Nei comparti numerati , **NN. 1/Ep1 – 2/Ep1 – 3/Ep1** è stata affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione dell'arredo urbano capace di completare quell'arricchimento naturale proprio del paesaggio **ma capace anche di dotare di servizi l'insieme delle vie di comunicazioni che per Prignano costituiscono , per quanto già ampiamente espresso, un pregio più unico che raro .**

In questo ambito delle zone agricole periurbane i precitati comparti vengono chiamati alla duplice funzione di assicurare il mantenimento dell'equilibrio ambientale ma nel contempo consentire anche un giusto uso pubblico e privato che possa essere compatibile con la vocazione di territorio per il tempo libero riconosciuta all'area periurbana anche dal PTCP Salerno .

Per questo ambito di zona agricola periurbana denominata **Ep1** e solo per i richiamati comparti **NN. 1/Ep1 – 2/Ep1 – 3/Ep1** le previsioni del PUC si sono orientate , dopo attenta e scrupolosa valutazione , verso la perequazione comunemente definita parziale o a posteriori .

In questi comparti della zona agricola periurbana Ep1 il Piano si attua mediante la perequazione disciplinata dalla normativa di cui agli Atti di Programmazione degli Interventi .

Nei rimanenti comparti che peraltro non sono stati oggetto di specifica numerazione il Piano si attua mediante IED + Vdc estesa all'intero comparto ed applicando i seguenti indici e/o limitazioni:

$$\begin{array}{ll} S_m & = \quad 2.000 \text{ mq} \\ I_f & = \quad 0.05 \text{ mc/mq} \end{array}$$

Q	=	0.02 mq/mq
Q	=	0.30 mq/mq per attrezzature all'aperto
D _e	=	m 14.00 per qualsiasi tipo di parete
D _c	=	m 7.00 per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	m 4.00
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	1
L _p	=	ml. 20,00
Distanza dalle strade comunali e provinciali = ml. 20,00		
<i>Standard Parcheggio e verde = 80 mq/100 mq. di solaio</i>		

La costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso **CA2**, potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune, prima del ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni:

- ad accatastare, prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie "C" o "D" (ovvero quella di appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in "vita" con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.
- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio, industria, artigianato e/o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Gli interventi condotti da Enti Pubblici sono ammissibili purché garantiscano la tutela e la manutenzione delle aree interessate, o siano finalizzati al recupero di un degrado in atto, all'aumento dell'intensità d'uso sociale delle risorse dell'area o alla salvaguardia da rischi geomorfologici ed idraulici.

Sono compatibili le attività agricole che consentono il mantenimento della morfologia attuale della collina, in special modo delle sistemazioni a terrazzi e non alterano l'attuale equilibrio idrogeologico, ovvero concorrono al recupero del degrado ambientale in atto

risanando e consolidando le sistemazione agrarie storiche. Nei fabbricati già esistenti all'interno del sistema periurbano è consentito lo svolgimento di attività agrituristiche .

Qualsiasi sia l'attività compatibile il cui svolgimento rende necessaria l'esecuzione di opere, i lavori di trasformazione o conservazione degli edifici esistenti e delle aree devono avvenire nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni definite dal Ruec.

E' vietato l'abbandono e la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo, nonché la formazione di depositi o l'immagazzinamento all'aperto di stracci, rottami, auto in demolizione, materiali industriali di rifiuto e simili. E' vietato l'uso di aree, anche di quelle confinanti con le aree urbane, quale deposito di mezzi meccanici di qualsiasi tipo, salvo quanto necessario per i mezzi agricoli strettamente collegati alla conduzione agricola del fondo.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi impianto per il trattamento di residui e rifiuti di qualunque natura e specie ed in particolare:

- a) impianti industriali per la gassificazione e l'incenerimento dei rifiuti urbani, assimilati, speciali e tossici e nocivi;
- b) impianti di selezione ed aree di compostaggio;
- impianti per lo stoccaggio definitivo dei rifiuti e residui, quali discariche di qualunque categoria.

E' vietata la realizzazione di recinzioni di fondi agricoli, con reti metalliche a vista , filo spinato, palificazioni metalliche o prefabbricate.

Art. 41 - Aree agricole periurbane produttive , Ep2

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone agricole periurbane sono enunciati e normati all'art. 10 NTA del PSC.

Questo ambito agricolo è costituito dall'insieme delle aree agricole contigue all' aggregato urbano della zona più a valle del centro storico e la cui funzione è quella di evitare ogni eventuale saldatura anche con un edificato rurale di zona agricola ordinaria , mediante la tutela delle attività agricole, degli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centro abitato e zona agricola e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa .

Il POC per queste zone omogenee "Ep2" prevede e prescrive azioni mirate alla tutela e salvaguardia del patrimonio rurale esistente, nonché di quello edilizio-rurale esistente e della rete idrica, conservando le produzioni tradizionali e 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.

Le destinazioni d'uso in tale zona è CA1

Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici:

S_m	=	5.000 mq
I_f	=	0.10 mc/mq
Q	=	0.03mq/mq
Q	=	0.30 mq/mq per attrezzature all'aperto
D_e	=	m 20.00 per qualsiasi tipo di parete
D_c	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
H_{max}	=	m 4.00
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	1
L_p	=	ml. 20,00
Distanza dalle strade comunali e provinciali = ml. 20,00		
<i>Standard Parcheggio e verde</i> = 80 mq/100 mq. di solaio		

Gli interventi condotti da Enti Pubblici sono ammissibili purché garantiscano la tutela e la manutenzione delle aree interessate, o siano finalizzati al recupero di un degrado in atto, all'aumento dell'intensità d'uso sociale delle risorse dell'area o alla salvaguardia da rischi geomorfologici ed idraulici.

Sono compatibili le attività agricole che consentono il mantenimento della morfologia attuale della collina, in special modo delle sistemazioni a terrazzi e non alterano l'attuale equilibrio idrogeologico, ovvero concorrono al recupero del degrado ambientale in atto risanando e consolidando le sistemazione agrarie storiche. Nei fabbricati già esistenti all'interno del sistema periurbano è consentito lo svolgimento di attività agrituristiche .

Qualsiasi sia l'attività compatibile il cui svolgimento rende necessaria l'esecuzione di opere, i lavori di trasformazione o conservazione degli edifici esistenti e delle aree devono avvenire nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni definite dal Ruec.

E' vietato l'abbandono e la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo, nonché la formazione di depositi o l'immagazzinamento all'aperto di stracci, rottami, auto in demolizione, materiali industriali di rifiuto e simili. E' vietato l'uso di aree, anche di quelle confinanti con le aree urbane, quale deposito di mezzi meccanici di qualsiasi tipo, salvo quanto necessario per i mezzi agricoli strettamente collegati alla conduzione agricola del fondo.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi impianto per il trattamento di residui e rifiuti di qualunque natura e specie ed in particolare:

- a) impianti industriali per la gassificazione e l'incenerimento dei rifiuti urbani, assimilati, speciali e tossici e nocivi;

- b) impianti di selezione ed aree di compostaggio;
- impianti per lo stoccaggio definitivo dei rifiuti e residui, quali discariche di qualunque categoria.

E' vietata la realizzazione di recinzioni di fondi agricoli, con reti metalliche, filo spinato, palificazioni metalliche o prefabbricate.

Art. 42 - Aree agricole periurbane di interesse naturalistico , Ep3

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per tali zone agricole periurbane sono enunciati e normati all'art. 10 NTA del PSC.

Questo ambito agricolo è costituito dall'insieme delle aree che si ritrovano nello stretto intorno della Chiesa di San Nicola che rappresenta una sua particolarità di posizione e di paesaggio nonché da porzione delle aree rurali che nel PTCP sono state indicate come aree pervase da fuoco da tempo ma che sono limitrofe ed aderenti a zone urbane edificate e che detengono una buona particolarità di posizione e di paesaggio.

Il Piano si attua mediante PUA di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04, avente valore e portata di Piano Particolareggiato, che conterrà la disciplina d'uso e di intervento, in uno con i criteri e la modalità di gestione, i servizi, i materiali, gli elementi di arredo ambientale, nonché la realizzazione di gazebi, chioschi e simili e la realizzazione dei percorsi interni .

Gli interventi attuativi per questa zona omogenea esulano da questo primo triennio e vanno perciò trattati nel prossimo triennio ed allorquando sarà approntato il relativo PUA in correlazione con la programmazione finanziaria futura.

Non si prescrivono indici di PUA in quanto è prioritario uno studio particolareggiato della zona anche per la valutazione specifica di eventuali interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio.

CAPO V ZONE DI USO AGRICOLO

Art. 43 - Aree agricole , E

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole sono enunciati e normati all'art. 14 NTA del PSC.

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e quelle ad esse connesse nonché alle attività terziarie che favoriscano l'integrazione dei redditi agricoli (commercio, agriturismo, ecc..). Pertanto le presenti norme definiscono una doppia disciplina: quella per la residenza e per le attività agricole, quella per le attività integrative.

Il permesso di costruire per *volumi abitativi* può essere rilasciato a: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5. 1975 n. 153.

Per le necessità *abitative* degli aventi diritto di cui al precedente comma è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che i volumi realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aziende che insistono unitariamente su Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi in uno solo dei Comuni a condizione che la procedura di asservimento e pubblicazione sia eseguita in tutti i Comuni interessati.

La concessione per manufatti destinati ad *attività terziarie e produttive* può essere rilasciata agli stessi soggetti di cui al comma 2°, nonché ad altri aventi titolo per l'esercizio di tali attività oppure a soggetti che si impegnino, mediante atto d'obbligo unilaterale, a locare i manufatti a realizzarsi esclusivamente per l'esercizio di tali attività.

Gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona e sono così classificati:

CA1. Costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolti in sociale;

CA2. Costruzioni ed impianti **per piccole attività di artigianato locale, per centri servizi per l'escursionismo locale, punti informativi, centri di documentazione ambientale, strutture turistiche alberghiere ed extralberghiere** (quali bed andbreakfast, case vacanze, agriturismi, country house). Le eventuali specifiche richieste di tali interventi e/o di tali impianti

devono rispettare le specifiche e vigenti norme di settore, alle quali si fa espresso rinvio.

CA3. Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura e cioè: abitazioni con relativi volumi tecnici, quali garages, depositi ecc. e con gli eventuali accessori rurali, quali stalle, pollai, fienili, ecc.; silos, serbatoi idrici; ricoveri per macchine agricole; locali per lavorazioni dei prodotti agricoli. Sono considerati accessori a servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano il volume globale di mc 500 o i parametri sotto elencati:

- bovini ed equini : 120 mc/ha
- suini per uso familiare: 80 mc/ha
- polli, altri pennuti per uso familiare : 45 mc/ha
- ovini: 30 mc/ha

CA4. Allevamenti zootecnici industriali.

Sono considerati allevamenti zootecnici industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al punto **CA3**; o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate nello stesso punto **CA3**.

Gli allevamenti zootecnici industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano nelle seguenti categorie:

1. bovini ed equini
2. suini
3. polli ed altri pennuti
4. ovini
5. eventuali altre specie di animali

In ogni caso i fabbricati esistenti alla data di formazione del Piano ed aventi destinazione agricola possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo del 20%, purché ne sia documentata la diretta utilizzazione nella conduzione del fondo. Su tali fabbricati sono comunque consentiti interventi di MO e MS.

Per le costruzioni di cui ai punti **CA1**, **CA4**. necessarie alla realizzazione dei programmi di sviluppo di cooperative, associazioni, ecc., il computo dei volumi può esser effettuato in base ai terreni conferiti o impegnati dai soci per il raggiungimento degli scopi sociali.

Per le costruzioni di cui ai punti **CA1**, **CA2**. e **CA4** è comunque consentito l'alloggio per il titolare e/o per il custode con il limite indicato in questa normativa relativa al tipo di intervento .

L'esistenza e la validità dei titoli richiesti dal presente articolo va documentata con apposita certificazione o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa dal/i proprietario/i e prima del rilascio del permesso di costruire vanno esibiti i relativi certificati e/o titoli .

In tutte le zone agricole ove è prevista l'edificazione della residenza rurale l'indice di fabbricabilità If , prescritto come pari a 0,03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.), va aumentato a 0,05 mc/mq per le zone effettivamente coltivate a seminativo irriguo e ad orti con produzione ciclica intensiva e va diminuito a 0,003 mc/mq per le zone boschive , pascolive ed incolte .

Per la individuazione primaria di tali destinazioni colturali è da fare riferimento alle tavole dello studio agrario che costituisce parte integrante di questo Puc ovvero , ed in caso di avvenuto cambio di coltura, ad una idonea certificazione , da allegare alla richiesta di permesso di costruire , che attesti la destinazione colturale all'atto della richiesta medesima.

Art. 44 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR , E1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E1 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 16 NTA del PSC.

Sono le aree agricole ed agricole boscate che

- rientrano nell'ambito di paesaggio del PTR sottoambito Valle dell'Alento (agricole-PTR -monte Stella)
- appartengono anche al perimetro delle aree agricole che costituiscono il Parco dell'Alento previsto dal PTCP Salerno
- si ritrovano al di sopra del tracciato Parkway ed in buona parte si affacciano direttamente ed indirettamente sulla diga dell'Alento

Queste aree agricole ed in particolare quelle che si affacciano direttamente sulla diga dell'Alento hanno un significativo valore paesaggistico.

Rientra in questa perimetrazione di aree agricole E1 il **piano integrato territoriale Parkway Alento** per lo sviluppo sostenibile del bacino del Fiume Alento.

L'obiettivo generale del richiamato Piano territoriale è quello di consolidare e salvaguardare l'impronta naturale e il valore paesaggistico dei luoghi mediante le seguenti azioni primarie :

- promozione di un turismo sostenibile, al rafforzamento del sistema rurale e alla valorizzazione dei prodotti alimentari locali. In tale promozione rientra il miglioramento della rete di percorsi e sentieri che, in parte, si svilupperà sul recupero di mulattiere, percorsi di crinale, vecchi tracciati ad uso agricolo e ricoveri per la pastorizia e che favorirà la valorizzazione del territorio comunale in termini naturalistici, storici e culturali con particolare attenzione al recupero e alla valorizzazione della ruralità ;
- tutela e valorizzazione dell'area boscata, sottoposta o meno ad azione di selvicoltura e sua integrazione con gli spazi naturali periurbani;
- salvaguardia degli elementi isolati, rilevanti di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.;
- ricomposizione paesaggistica delle aree ove è rilevata assenza o anomalo diradamento della copertura arborea.

Per le motivazioni di cui sopra la zona omogenea “E1” viene suddivisa in due sub-zone e precisamente :

- la **zona E1-sub A1** che racchiude la parte del territorio comunale direttamente “servita” dalla strada lungolago della Parkway e che si affaccia direttamente sull'invaso attivo dell'Oasi ;
- la **zona E1-sub A2** che individua la restante porzione della zona agricola E1 e che costituisce ambito di paesaggio del PTR meglio descritto nel PSC.

Art. 45 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR ,“E1- sub A1”

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E1 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 16 NTA del PSC.

Il POC per la zona “**E1-sub A1**” prevede l'obbligo di progetti di intervento ,a carico dei privati, orientati al recupero ambientale di porzioni del sub sistema che risultano compromesse per le finalità previste negli obiettivi innanzi elencati oppure perché finalizzati a raggiungere gli obiettivi imposti dall'azione di governo locale .

Tali progetti di intervento , estesi all'area minima individuata nel POC , sono orientati al recupero ambientale e paesistico secondo uno o più dei seguenti indirizzi:

- a) dotare la viabilità , che nel suo insieme da luogo alla parkway, di spazi e strutture di supporto alla valorizzazione del paesaggio e, più in generale , dell'intero territorio (fasce di rispetto e di pertinenza , di riqualificazione dei margini , parcheggi , punti di osservazione , punti di informazione, punti di ristoro , stazioni di partenza per escursioni e visite naturalistiche, etc).

- b) rifunzionalizzazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con la realizzazione di nuovi manufatti, migliorando la qualità dei servizi, con particolare attenzione per quelli in grado di svolgere funzioni d'informazione, orientamento e selezione dei flussi di visitatori, in particolare nelle situazioni di particolare degrado e destrutturazione del paesaggio edificato;
- c) mitigazione degli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità del sub-sistema ;
- d) contenimento degli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine del sub-sistema; predisponendo la regolamentazione del sistema fruitivo, atto a preservare le zone di maggior valore naturalistico (in particolare sull'affaccio alla diga dell'Alento) con la formazione di percorsi obbligati;
- e) rilocalizzazione delle attività in situazioni di rischio idrogeologico o incompatibili con le finalità del sub-sistema e definizione delle opere di mitigazione del rischio;
- f) recupero dei caratteri del paesaggio agrario, dei percorsi e dei beni di interesse storico-culturale.

Il territorio di Prignano Cilento si espone direttamente con un fronte di circa due chilometri sulla strada lungolago, che costituisce parte della rete dei percorsi e delle porte della PARKWAY ALENTO , e si affaccia sull'invaso attivo dell'Oasi con una consistente porzione del territorio .

Nell'area **“E1-sub A1”** sono specificamente consentite le attività turistico-campestri di tipo naturalistico compatibili con la salvaguardia e la tutela di ogni caratteristica ambientale. Sono ammissibili anche interventi per strutture agricole ed agrituristiche . La realizzazione di siffatte previsioni è subordinata all'approvazione di un Progetto Intervento Unitario Convenzionato (**P.I.U.C.**) di iniziativa privata esteso ad una superficie minima di almeno 5,00 (cinque) Ha .

Tali progetti di intervento unitario convenzionato (**P.I.U.C.**), estesi all'area minima di almeno 5,00 (cinque) Ha , sono orientati al recupero ambientale e paesistico secondo uno o più dei seguenti indirizzi:

- a) rifunzionalizzazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con la realizzazione di nuovi manufatti, migliorando la qualità dei servizi, con particolare attenzione per quelli in grado di svolgere funzioni d'informazione, orientamento e selezione dei flussi di visitatori, in particolare nelle situazioni di particolare degrado e destrutturazione del paesaggio edificato;
- b) mitigazione degli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità del sub-sistema , con interventi per attrezzature e

servizi d'interesse del comune e che comportino anche il ridisegno dei margini, il riordino delle aree di frangia;

c) contenimento degli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine del sub-sistema; predisponendo la regolamentazione del sistema fruitivo, atto a preservare le zone di maggior valore naturalistico (in particolare sull'affaccio alla diga dell'Alento) con la formazione di percorsi obbligati;

e) rilocalizzazione delle attività in situazioni di rischio idrogeologico o incompatibili con le finalità del sub-sistema e definizione delle opere di mitigazione del rischio;

f) recupero dei caratteri del paesaggio agrario, dei percorsi e dei beni di interesse storico-culturale.

- **le destinazioni d'uso in tale zona , con riferimento a quelle indicate e trascritte all'art. 43, sono CA1 – CA2 - CA3 ed il P.I.U.C. dovrà rispettare le seguenti limitazioni**

- **S_{minima} territoriale del P.I.U.C = 5,00 Ha**
- **I_t = 0.10 mc/mq e di cui solo 0.03 può essere destinato ad abitazioni rurali**
- **Per le destinazioni CA2 deve essere prescritto , così come disposto dall'art. 5 comma 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444 , il rilascio di standard pari a 80% della superficie lorda di pavimento e di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico .**

Dopo l'approvazione del P.I.U.C e la stipula della relativa convenzione, che dovrà disciplinare l'uso del verde pubblico , potrà essere rilasciato il singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici fondiari stabiliti dal **P.I.U.C.**

In assenza di P.I.U.C. , è ammissibile, mediante IED e nel rispetto delle seguenti limitazioni e/o prescrizioni, la sola precitata destinazione d'uso CA3

S _m	=	15.000 mq
I _f	=	0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);
Q	=	0.10 mq/mq per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)
I _f	=	0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.02 mq/mq per le abitazioni ed i relativi accessori

		(garage, deposito, ecc.)
D _e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
D _c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	libera per gli accessori rurali ; m 7.00 per le abitazioni
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	2
L _p	=	ml. 20,00

In questi casi di IED dovranno essere rispettati i seguenti standard

- **Standard per abitante = 20 mq/100 mc di abitazione**

In presenza di P.I.U.C. , la costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso **CA2** , potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune ,prima del ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni :

- ad accatastare , prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie “C” o “D” (ovvero quella di appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in “vita” con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.
- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata ; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio , industria, artigianato e /o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Interventi di trasformazione

1. Sono consentiti:

- la coltura di materiale forestale di propagazione;

- interventi per la realizzazione di strade tagliafuoco e di strade per il trasporto del legname preventivamente autorizzate dall'autorità forestale e dagli enti competenti di sezione non superiore a m 3 e con manto in terra battuta;
- realizzazione di strade di esbosco temporaneamente limitate alla durata dell'intervento autorizzato;
- tagli colturali;
- opere necessarie all'imbrigliamento e alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;
- opere necessarie al consolidamento di terreni franosi;
- regimentazione dei corsi d'acqua;
- recinzioni realizzate esclusivamente con pali in legno e rete metallica; è assolutamente vietato l'impiego di paleria di cemento o metallo;
- parcheggi non impermeabilizzati e piazzole temporaneamente recintate con pali di legno e rete a maglia sciolta per il deposito della legna;
- percorsi di trekking, piste equestri e piste per mountain bike su strade bianche, appositamente individuate e segnalate secondo modalità idonee al rispetto del contesto locale e concordate con l'Amministrazione Comunale;
- le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori provvisori e precari d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);
- aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come di seguito definite.

2. Non sono consentiti:

- l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna anche attraverso movimenti di terra salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente e di quelli autorizzati a seguito di richiesta permesso di costruire ;
- l'abbattimento di alberature in contrasto con quanto previsto da specifiche norme di settore;

- apertura di strade carrabili, fatta eccezione, se preventivamente autorizzate dall'autorità forestale e enti competenti, per le opere funzionali alla manutenzione del bosco, alla coltivazione dei fondi agricoli ed alla difesa del suolo;
- la sostituzione delle colture tradizionali con altre colture se non preventivamente valutate dall'Ente comunale anche mediante richiesta di un P.I.U.C. dedicato;
- l'asfaltatura di strade o sentieri ad eccezione di quelle specificamente autorizzate dall'Ente comune di Prignano Cilento ;
- parcheggi asfaltati.

Ospitalità extralberghiera in spazi aperti (Aree di sosta)

1. È consentita la realizzazione di strutture ricettive extralberghiere, a gestione unitaria e aperte al pubblico, che abbiano un minimo di cinque e un massimo di venti piazzole-posteggi per una superficie massima di 5.000 mq complessivi destinati alla sosta di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo (tende campeggio e/o roulotte). A tal fine per i fabbricati già esistenti sono consentiti l'integrazione e/o il potenziamento dei servizi igienici nella misura massima del 20% del volume esistente, in aggiunta ad altri ampliamenti eventualmente ammessi da questa stessa normativa.
2. Tali aree, definite Aree di Sosta , non possono comportare trasformazioni permanenti del territorio e saranno realizzate quali attività integrative del reddito della zona omogenea a prevalente funzione agricola.
3. Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con opere rimovibili, senza ulteriori impermeabilizzazioni del terreno, nel rispetto delle indicazioni normative che seguono, potranno avere una estensione massima di 1.500 mq.
4. Le Aree di Sosta potranno disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate, purché tali servizi, così come tutti gli altri, vengano ricavati esclusivamente all'interno dei fabbricati pre-esistenti, adeguatamente ripristinati, oppure all'interno dei fabbricati edificati in forza della presente normativa.
5. Dovrà inoltre essere dimostrata l'esistenza o la possibilità di realizzare a carico e a spese degli interessati tutti gli allacciamenti tecnologici necessari, utilizzando tecniche per il risparmio energetico, la fitodepurazione delle acque, l'impiego di fonti di energia rinnovabili e di tecnologie compatibili con l'ambiente.
6. La realizzazione di dette Aree di Sosta è assoggettata ad intervento edilizio diretto, accompagnato da uno schema di inquadramento urbanistico di sistemazione dei luoghi, di pianificazione delle attività agricole e previa la stipula di un atto unilaterale d'obbligo nei

confronti del Comune riguardo alla temporaneità delle trasformazioni e alle altre prescrizioni delle presenti norme.

Ospitalità extralberghiera in spazi chiusi

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nei fabbricati rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento degli stessi fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di permesso di costruire va integrata da VdC estesa fino a m 1.000 intorno alla proprietà oggetto dell'intervento.

Art. 46 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR ,“E1- sub A2”

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E1 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 16 NTA del PSC.

Nell'area “**E1-sub A2**” il POC si attua mediante IED nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Per le costruzioni CA1 – CA2

S _m	=	8.000 mq
I _f	=	0.05 mc/mq
Q	=	0.03 mq/mq
D _e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
D _c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	m 4.00
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	1
L _p	=	ml. 20,00

E' consentito l'alloggio per il titolare e/o per il custode nel limite max di 250,00 mc. oppure nel limite di 0,03 mc/mq in caso di riferimento a superficie di proprietà maggiore di 8.000 mq. La costruzione dell'alloggio può avvenire sull'area di sedime del piano terra del fabbricato destinato a **CA1 – CA2 ed a condizione di Hmax = 7.00 ml.**

Per le costruzioni CA3

S_m	=	10.000 mq
I_f	=	0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc)
Q	=	0.10 mq/mq per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)
I_f	=	0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.02 mq/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
D_e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
D_c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
H_{max}	=	libera per gli accessori rurali ; m 7.00 per le abitazioni
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	2
L_p	=	ml. 20,00

Sulla superficie del terreno asservita in progetto alla destinazione d'uso prescelta non possono essere conteggiati altri indici per le altre destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso CA2 , potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune ,prima del ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni :

- ad accatastare , prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie “C” o “D” (ovvero quella di appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in “vita” con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.
- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata ; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio , industria, artigianato e /o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * il *campeggio libero* può localizzarsi nei fondi di immediata pertinenza delle abitazioni; a tal fine per queste ultime sono consentiti l'integrazione e/o il potenziamento dei servizi igienici nella misura massima del 20% del volume esistente, in aggiunta ad altri ampliamenti eventualmente ammessi
- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa a m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 47 - Aree agricole in aderenza con l'abitato Nord-Est , "E2"

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E2 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 17 NTA del PSC.

Sono aree agricole costituenti solo mosaici agricoli ed agroferestali che si ritrovano in aderenza con l'abitato Nord-Est e lungo la strada intercomunale con la frazione Finocchito di Ogliastro Cilento.

Si tratta di una zona rurale a ridosso di un vecchio e consolidato abitato nonché a ridosso di un abitato più recente ma comunque in "linea" preferenziale con la richiamata strada intercomunale ed in cui si sono già realizzate piccole strutture ricettive extra-alberghiere e di ristoro.

L'obiettivo generale è quello di evitare l'ampliamento non controllabile di uno ulteriore sviluppo di fabbricati rurali che possano "saldarsi" con i richiamati abitati urbani e/o che possono alterare gli elementi di naturalità e di paesaggio e, quindi , contenere il fenomeno dell'edilizia rurale diffusa .

Nell'area "E2" il POC si attua mediante IED nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Per le costruzioni CA1 – CA2

S_m	=	8.000 mq
I_f	=	0.05 mc/mq
Q	=	0.03 mq/mq
D_e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete

D _c	=	m 5.00	per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	m 4.00	
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)	
NP	=	1	
L _p	=	ml. 20,00	

E' consentito l'alloggio per il titolare e/o per il custode nel limite max di 250,00 mc. oppure nel limite di 0,03 mc/mq in caso di riferimento a superficie di proprietà maggiore di 8.000 mq. La costruzione dell'alloggio può avvenire sull'area di sedime del piano terra del fabbricato destinato a **CA1 – CA2 ed a condizione di H_{max} = 7.00 ml.**

Per le costruzioni CA3 è prescritta la distanza minima dal nucleo urbano zonato di mt. 70,00 :

S _m	=	10.000 mq	
I _f	=	0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc)	
Q	=	0.10 mq/mq per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)	
I _f	=	0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)	
Q	=	0.02 mq/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)	
D _e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete	
D _c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete	
H _{max}	=	libera per gli accessori rurali ; m 7.00 per le abitazioni	
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)	
NP	=	2	
L _p	=	ml. 20,00	

Sulla superficie del terreno asservita in progetto alla destinazione d'uso prescelta non possono essere conteggiati altri indici per le altre destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso **CA2** , potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune ,prima del ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni :

- ad accatastare , prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie “C” o “D” (ovvero quella di

appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in “vita” con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.

- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata ; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio , industria, artigianato e /o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa a m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 48 - Aree agricole di nuova ruralità sugli assi viari extra urbani in direzione mare, “E3 N.R.”)

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E2 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 18 NTA del PSC.

Ricadono in questa perimetrazione le aree agricole costituenti solo mosaici agricoli ed agroforestali che “partono” in aderenza con l’abitato Nord e Nord-Ovest e si collocano in aderenza ed in prossimità della strada statale S.S. 18 e della strada provinciale per Agropoli e laddove il preliminare di Piano aveva già individuato come scenario strategico di assetto del territorio la visione-obiettivo di funzione satellitare di un polo congestionato che cerca soluzioni non tanto residenziali stabili ma quanto di adeguata ospitalità e di attività complementari al turismo balneare . Trattasi di aree agricole , denominate **E3 N.R.** , in cui è possibile sviluppare la c.d. **nuova ruralità** e recuperare anche aree di Nuova Urbanizzazione non solo residenziale.

Il PSC ha già previsto e prescritto che gli obiettivi , dettati per il sub-sistema territoriale **E3 N.R.** , valgono per l'intero territorio comunale che , se pur molto esteso, deve comunque presentare una armonia globale capace di alimentare la crescita socio-economico e culturale della comunità ; valgono nello specifico anche per il subistema E4 N.R..

Questo subsistema territoriale **E3 N.R.** ,che si ritrova già in una area con evidenti segni di sviluppo intercomunale , deve però dare inizio ad una più immediata e sana competitività locale che deve contribuire all'azzeramento della desertificazione sociale.

Per i terreni ricompresi in tale ambito agricolo sono ammissibili i seguenti interventi :

- a) le trasformazioni funzionali all'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) il mantenimento della vegetazione naturale mediante interventi di ordinaria manutenzione degli esemplari o ripristino del tessuto arboreo autoctono;
- c) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di strade poderali e interpoderali non pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- d) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di percorsi pedonali con soluzioni non pavimentate, con materiali impermeabilizzanti;
- e) la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche destinate alla difesa del suolo.

Per gli edifici rurali esistenti , possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- a) attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- b) abitazioni rurali;
- d) attività artigianali e ricettive ;
- e) attrezzature tecnologiche;
- f) attività produttive, ambientalmente compatibili, legate alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, all'esercizio di attività commerciali del tipo "farmer market".

In tali zone il POC si attua mediante IED nel rispetto delle seguenti limitazioni e/o prescrizioni :

Le destinazioni d'uso in tale zona sono fra quelle previste all'art. 43 ed individuate in – CA1 – CA2- CA3

Per le costruzioni CA1- CA2

S _m	=	6.000 mq
I _f	=	0.12 mc/mq
Q	=	0.10 mq/mq
D _e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete

D _c	=	m 5.00	per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	m 7.50	
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)	
NP	=	2	
L _p	=	ml. 20,00	

E' consentito l'alloggio per il titolare e/o per il custode nel limite max di 300,00 mc.

Per le costruzioni CA3

S _m	=	6.000 mq	
I _f	=	0.10 mc/mq	per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);
Q	=	0.10 mq/mq	per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)
I _f	=	0.03 mc/mq	per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.02 mq/mq	per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
D _e	=	m 10.00	per qualsiasi tipo di parete
D _c	=	m 5.00	per qualsiasi tipo di parete
H _{max}	=	libera	per gli accessori rurali ; m 7.50 per le abitazioni
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)	
NP	=	2	
L _p	=	ml. 20,00	

Sulla superficie del terreno asservita in progetto alla destinazione d'uso prescelta non possono essere conteggiati altri indici per le altre destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso **CA2** , potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune ,prima del ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni :

- ad accatastare , prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie "C" o "D" (ovvero quella di appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in "vita" con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento. .

- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata ; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio , industria, artigianato e /o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di permesso di costruire va integrata da VdC estesa fino a m 1.000 intorno alla proprietà oggetto dell'intervento.

Art. 49 - Aree agricole di nuova ruralità nell'intorno assiale della Via comunale per la Diga dell'Alento , "E4 N.R.")

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E1 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 19 NTA del PSC.

Fanno parte di questa perimetrazione le aree agricole costituenti solo mosaici agricoli ed agroferestali che si ritrovano nell'immediato intorno assiale della via che conduce alla diga dell'Alento , denominata strada provinciale S.P. 113 ma con già avviata classificazione a strada comunale , e che attualmente risulta essere di insufficiente percorribilità. Trattasi di aree agricole , denominate **E4 N.R.** in cui è possibile sviluppare la c.d. nuova ruralità ma nel contempo il Poc dovrà prevedere uno <<scenario>> normativo nel quale pubblico e privato, ovvero amministrazione pubblica e imprenditori agricoli, concordano le condizioni di trasformabilità del territorio agricolo in base alle esigenze dell'impresa agricola e delle previsioni applicative della nuova ruralità.

Per quanto già ampiamente riferito nel PSC , lo sviluppo socio-economico di queste aree è fondamentale per lo sviluppo dell'intero territorio comunale e perciò bisogna dare a questa

perimetrazione un nuovo sistema viario di accesso e collegamento con la zona Diga dell'Alento ed in modo diretto con il centro urbano .

Bisogna perciò innescare nel Piano una successione di usi del suolo , da determinare con nuovi comparti, che si prefiggono non solo il semplice ampliamento della strada, ma soprattutto di accompagnare la progressione di avvicinamento **dalla** diga dell'Alento **al** centro urbano attraverso una successione di spazi la cui prima tappa è l'ingresso alla zona Est del centro storico di Prignano Cilento.

Ovviamente questi comparti che dovranno accompagnare la progressione di avvicinamento alla diga dell'Alento devono avere la specificità rurale; avranno cioè i medesimi obiettivi già dettati per le aree agricole omogenee E3 N.R. ed a cui va aggiunta la progettazione esecutiva del tracciato viario denominato "COMUNALE 1" ovvero la realizzazione di un valido tracciato viario "attrezzato".

Il POC in tali aree omogenee E4 N.R. individua un cambiamento delle tecniche di pianificazione urbanistica prevedendo la sostituzione degli indici di edificabilità con il solo requisito della superficie fondiaria minima aziendale che può essere costituita anche da varie proprietà contigue e continue.

E' prescritta la preliminare redazione di **PROGETTO DI INTERVENTO UNITARIO NEGOZIATO (P.I.U.N.)** per ogni singola superficie fondiaria minima aziendale .

Con tale progetto di intervento unitario negoziato (**P.I.U.N.**) , che si caratterizza per essere una espressione di piano convenzionato ma negoziato, la realizzazione di nuovi edifici rurali , abitativi , artigianali e commerciali sono subordinati all'approvazione del ***"programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale"***, presentato dall'imprenditore agricolo o da più imprenditori agricoli associati , che a tal fine s'impegna/no a mantenere in produzione la superficie fondiaria minima ed a modificare e sistemare a proprie spese il tracciato viario comunale che conduce alla diga e denominato, sulle tavole del POC, "COMUNALE 1" secondo quanto previsto da progetto esecutivo che deve essere redatto dall'Amm.ne comunale.

I vari progetti di intervento unitario negoziato (**P.I.U.N.**) devono rispettare le seguenti limitazioni e/o indici e le contrattazioni sono consequenziali alla proposta di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale :

- **le destinazioni d'uso in tale zona , con riferimento a quelle indicate e trascritte all'art. 43, sono CA1 – CA2 - CA3 ed il P.I.U.N. dovrà rispettare le seguenti limitazioni**

- **Sminima territoriale del P.I.U.N. = 10,00 Ha**

- **It** **= 0.10 mc/mq e di cui solo 0.03 può essere destinato ad abitazioni rurali**

- **La superficie minima territoriale** (di singola proprietà o sommatoria di più proprietà) può essere costituita anche da terreni che in parte ricadono nel comparto di zona omogenea E4 N.R ed in parte residua fuori dal comparto. In tal caso la/e parte/i ricadente/i nel comparto deve/ono sommare almeno 5,00 Ha.

Dopo l'approvazione del P.I.U.N. e la relativa convenzione negoziata , che dovrà disciplinare tempi e modalità del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e l'uso del verde pubblico , potrà essere rilasciato il singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici fondiari stabiliti dal P.I.U.N.

In assenza di P.I.U.N. , è ammissibile, **mediante IED** e nel rispetto delle seguenti limitazioni e/o prescrizioni, la sola precitata destinazione d'uso **CA3**

S_m	=	15.000 mq
I_f	=	0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);
Q	=	0.10 mq/mq per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)
I_f	=	0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.02 mq/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
D_e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
D_c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
H_{max}	=	libera per gli accessori rurali ; m 7.00 per le abitazioni
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	2
L_p	=	ml. 20,00

In questi casi di IED dovranno essere rispettati i seguenti standard

- **Standard per abitante** **= 20 mq/100 mc di abitazione**

La costruzione degli edifici di cui alla destinazione d'uso **CA2** , potrà essere realizzata solo se il proprietario del terreno e/o del manufatto sottoscrive e deposita al comune ,prima del

ritiro del permesso di costruire, formale e sostanziale atto di obbligo unilaterale con l'assunzione dei seguenti impegni :

- ad accatastare , prima del rilascio del certificato di agibilità o contestualmente alla richiesta dello stesso, la costruzione nelle categorie “B” - “C” o “D” (ovvero quella di appartenenza propria della costruzione in progetto) dei registri catastali ed a mantenere in “vita” con esercizio diretto o indiretto (suo o dei suoi aventi causa) tale categoria catastale per almeno un ventennio dopo la data di accatastamento.
- Solo dopo aver completato tutta la pratica di iscrizione e di accatastamento anzidetto e dopo aver completato ogni altra procedura di legge richiesta potrà essere rilasciato il certificato di agibilità della costruzione realizzata ; rimane ovvio che la gestione dell'avvenuta costruzione può essere condotta solo da Chi risulterà regolarmente iscritto alla camera di commercio , industria, artigianato e /o turismo della provincia nella categoria che compete alla destinazione d'uso del manufatto richiesto in permesso di costruire.

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa a m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

Art. 50 - Aree agricole ordinarie , E5

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le zone agricole E1 sono enunciati e normati agli artt. 15 e 20 NTA del PSC.

Tutte le altre aree agricole dell'intero territorio comunale che non rientrano nelle perimetrazioni E1-E2-E3 N.R.-E4 N.R. costituiscono la zona omogenea E5.

Le destinazioni d'uso in tale zona sono fra quelle previste all'art. 43 ed individuate in – CA3 – CA4.

In tali zone il POC si attua mediante IED nel rispetto delle seguenti limitazioni :

- a. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alle destinazioni d'uso CA3

S_m	=	8.000 mq
I_f	=	0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);
Q	=	0.03 mq/mq per gli accessori rurali (deposito , cantina , stalla , ecc.)
I_f	=	0.03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.02 mq/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
D_e	=	m 10.00 per qualsiasi tipo di parete
D_c	=	m 5.00 per qualsiasi tipo di parete
H_{max}	=	libera per gli accessori rurali ; m 7.50 per le abitazioni
SI	=	consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)
NP	=	2
L_p	=	ml. 20,00

Sono consentite solo case unifamiliari o bifamiliari

Pollai e porcilaie debbono distare non meno di m 15.00 dagli altri edifici non facenti parte della stessa proprietà o azienda agricola; non meno di m 10.00 dal confine.

C) Per le costruzioni di cui alla destinazione d'uso **CA4**.

S_m	=	20.000 mq
I_f	=	0.10 mc/mq per i manufatti destinati agli allevamenti
Q	=	0.05 mq/mq per i manufatti destinati agli allevamenti
I_f	=	0.03 mc/mq per gli alloggi del titolare e del custode ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
Q	=	0.01 mq/mq per gli alloggi del titolare e del custode ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.)
D_e	=	Gli edifici dell'azienda dovranno osservare rispetto a quelli <u>esterni</u> distanze minime pari a: • m 50.00 se destinati agli allevamenti • m 10.00 se destinati ad altri servizi dell'azienda.

All'interno dell'azienda gli edifici non direttamente interessati al processo produttivo dovranno rispettare una distanza minima pari a:

- m 20.00

$D_c = H_f/2$, con un minimo di:

- m 50.00 per gli allevamenti
- m 5.00 per gli altri edifici a servizio dell'azienda.

$NP = 2$

$L_p = \text{ml. } 20,00$

Per consentire lo sviluppo dell'*agriturismo* è consentita la riconversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti in residenze a rotazione d'uso, con le seguenti norme:

- * le *residenze rurali a rotazione d'uso* (affittacamere, locande) possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di formazione del Piano mediante ampliamento delle stesse fino al 50% del massimo volume residenziale consentibile sul fondo o di quello preesistente, se maggiore, ed alla integrazione dei servizi igienici nella misura massima di 30 mc per ogni 4 nuovi posti letto.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da VdC estesa a m 1.000 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PARTICOLARE (Q) e GENERALE (F) – STANDARD URBANISTICI

Art. 51- Ambito di applicazione (Aree per soddisfacimento standard urbanistici)

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature di interesse particolare ed urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Il PSC ha articolato il Sistema delle attrezzature e dei servizi ad iniziativa pubblica e/o privata , ma destinati sempre all'uso pubblico, nelle seguenti due famiglie primarie di componenti :

1) Zone per attrezzature di interesse particolare e generale – zone Q

2) Zone per standards urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente

A seguito di un Accordo di programma per la realizzazione dei lavori di Bonifica dell'Alento , che generò il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.9652 del 5 ottobre 1994, vennero inserite nella zonizzazione dell'allora vigente PdF del comune di Prignano le zone omogenee “Q” e “Q1” .

Tali nuove zone di allora rientrano oggi nella zonizzazione del PTCP Salerno come “Aree PIP”.

Trattasi di zone che ospitano attrezzature pubbliche e di interesse pubblico ed in particolare la **zona Q** ospita manufatti per impianti tecnologici adibiti al trattamento ed utilizzazione delle risorse idriche captate dal fiume Alento nel mentre la **zona Q1** ospita altri manufatti riguardanti servizi per controlli ed attività ricettive connesse alla fruizione della diga dell'Alento.

In ordine a tale accertata preesistenza il PSC ha preso atto che ancora più a valle della zona Q1 e nell'immediata aderenza con la stessa si rileva una ulteriore porzione di territorio comunale che non risulta zonata ma che costituisce sostanzialmente un ampliamento naturale (residui dei fenomeni di avulsione del fiume Alento) della zona Q1 e ,quindi , lo stesso PSC ha previsto un ampliamento della zona Q1 .

Tale Ampliamento viene confermato ed individuato dal POC nella zona omogenea denominata **zona Q2** ed in cui sarà possibile ospitare le medesime destinazioni della zona Q1.

Il POC , nell'intento di stimolare iniziative legate all'arte, alla natura , all'agricoltura ed all'artigianato insieme a nuovi modelli di utilizzazione delle energie rinnovabili, ha individuato ,a monte della strada parkway , e nell'ambito del sistema rurale aperto denominato zone agricole E1, una **zona Q3** in cui è possibile insediare ulteriori attrezzature di servizio e godimento del sistema "PARKWAY" in uno all'ordinato assetto territoriale , nonché strutture ed attrezzature turistico-ricettive.

Le zone omogenee "F", conformemente alle disposizioni del D.I. 2 aprile 1968,n.1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale.

Esse individuano, altresì, le attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico.

Il Piano assicura la dotazione di aree specificamente riservate alle funzioni di cui al D.I. 2.4.68 n. 1444 sia mediante specifiche destinazioni d'uso previste nella zonizzazione, sia attraverso prescrizioni delle presenti norme.

Nella redazione del PUC sono state , quindi , riservate ad uso pubblico le aree classificate come "standards urbanistici" , i cui valori minimi sono stati calcolati rispetto alla popolazione e nelle quantità previste dall'art. 3 del D.I. n°1444/68.

I calcoli dei predetti indici per standards urbanistici sono riportati nella tabella allegata alla relazione generale. Tuttavia, le modalità di acquisizione delle aree di uso pubblico sono diverse a seconda che tali aree siano espressamente identificate nelle tavole di zonizzazione o che derivino dalle prescrizioni delle NTA.

Se nelle particelle interessate dall'intervento ricadono aree che le tavole di zonizzazione destinano alla viabilità o agli standards prescritti, queste vanno riservate e poi cedute al Comune (in caso di allargamento stradale per qualsiasi motivazione pubblica) con le modalità previste da questa normativa e da quella delle leggi applicabili nonché da quelle ulteriori che, eventualmente, disciplinano l'intervento richiesto.

E' da ricordare che in ogni particella confinante direttamente con strada comunale o di interesse comunale ricade sempre una fascia profonda tre metri dal confine di Fatto o dal confine catastale (se quest'ultimo è di maggiore invadenza rispetto a quello di Fatto) interamente classificata zona a destinazione viaria (G1)

La consistenza metrica di tale fascia a destinazione viaria concorre alla formazione della Superficie territoriale e fondiaria cui applicare gli indici di zona .

Per favorire ed accelerare la realizzazione del Piano potranno essere realizzate anche dai privati le attrezzature di interesse comune a configurazione totale o parziale delle nuove

zone F3 – F4 previste dal POC e che l'Amministrazione pubblica non prevede di realizzare direttamente, entro un anno dalla formale richiesta dei proprietari dei suoli interessati. In tale caso nelle zone F3 ed F4 potranno essere realizzati in commistione funzionale oltre alle attrezzature anche manufatti privati con destinazione commerciale adottando gli indici e le prescrizioni di zona .

Il permesso di costruire è comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- la commistione funzionale deve risultare accettata in ogni sua quantificazione dalla Amministrazione comunale;
- la parte coperta di uso pubblico va trasferita al Comune ad un prezzo non superiore al costo netto di produzione dell'edilizia convenzionata, depurato dell'incidenza del valore dell'area, così come periodicamente determinato dal Ministero LL.PP. ai sensi dell'art. 22 comma 2/a della Legge 27/7/78 n. 392 e ss.mm.ii. o ai sensi di specifiche disposizioni che hanno sostituito le precedenti , oppure locata sulla base della vigente legislazione;
- la parte scoperta di pertinenza , che deve essere di consistenza pari al 50% dell'area di zona F3 o F4 , va ceduta gratuitamente al Comune;

L'acquisizione al demanio comunale della parte coperta può essere sostituita dalla locazione ad un canone calcolato sulla base della quota percentuale del costo di costruzione sul costo base degli immobili commerciali i, così come periodicamente stabilito ai sensi della citata legge.

Le disposizioni di cui al presente paragrafo si realizzano mediante IED e saranno operative solo dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato la proposta di intervento ed il contratto tipo di trasferimento o di locazione o di uso pubblico .

Art. 52 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – impianti tecnologici per la diga- “zona Q”

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature di interesse particolare ed urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

La zona omogenea “Q” è destinata ad accogliere manufatti ed impianti tecnologici per la captazione , utilizzazione, trattamento e sfruttamento di risorse idriche , inclusi i relativi servizi quali laboratori , alloggi ed uffici.

In tali zone il PUC si attua mediante I.E.D. nel rispetto dei seguenti indici:

If	=	1,5 mc/mq
De in assoluto	=	m 10, 00
De in rapporto all'altezza	=	1/1
Dc in assoluto	=	m 5,00
Dc in rapporto all'altezza	=	1/2

H _f	=	m 10,50
H _{max}	=	m 10,50
Npiani fuori terra	=	3

Sono consentite le costruzioni in aderenza.

Art. 53 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – servizi alla zona diga - “zona Q1” – “zona Q2”

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature di interesse particolare ed urbane sono enunciati e normati all’art. 31 NTA del PSC.

La zona omogenea “Q1” e la zona omogenea “Q2” sono destinate ad accogliere manufatti per servizi accessori alla diga dell’Alento ed all’impianto di captazione , utilizzazione, trattamento e sfruttamento delle risorse idriche dell’invaso .

Le destinazioni d’uso ammissibili in queste due zone omogenee sono :

- servizi alle opere di utilizzazione e gestione per l’accumulo e trattamento della risorsa
- servizi agli addetti ai controlli della diga e per le visite guidate
- depositi attrezzature
- laboratori di attività scientifico-didattiche e/o laboratori museali
- strutture ricettivo-ricreative
- servizi per attività ricettive connesse alla fruizione didattico-ambientale

Sono altresì consentiti i seguenti ulteriori interventi :

- costruzione laghetto per la pesca
- viabilità di servizio e parcheggi
- recinzioni
- reti tecnologiche , idriche , fognarie , elettriche , telefoniche e telematiche.

In tali zone il PUC si attua mediante I.E.D. nel rispetto dei seguenti indici:

If	=	1,00 mc/mq
D _e in assoluto	=	m 5,00
D _e in rapporto all’altezza	=	1/1
D _c in assoluto	=	m 5,00
D _c in rapporto all’altezza	=	1/2
H _f	=	m 7,50
H _{max}	=	m 7,50
Npiani fuori terra	=	2

Sono consentite le costruzioni in aderenza.

Art. 54 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – servizi alla zona diga – “zona Q3”

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature di interesse particolare ed urbane sono enunciati e normati all’art. 31 NTA del PSC.

Il PSC ha individuato ,a monte della strada parkway e nell’ambito del sistema rurale aperto denominato zone agricole E1, una **zona Q3** in cui è possibile insediare ulteriori attrezzature di servizio e godimento del sistema “PARKWAY” in uno all’ordinato assetto territoriale.

Alla stregua di questa individuazione strutturale il POC ha ridefinito i termini di zona anche sulla scorta della presa d’atto della fascia di rispetto che corre lungo i bordi della strada lungolago PARKWAY. In tali fasce di rispetto di ml. 200,00 dal bordo sinistro e destro della strada, si applicano le limitazioni assolute e/o relative imposte con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 5 ottobre 1994 n. 9652 e ss.mm.ii.

Rilevato perciò che queste limitazioni di inedificabilità assoluta , che peraltro ancora non sono di chiara interpretazione, tendono ad annullare ogni possibilità di intervento su quei terreni che si ritrovano a fronteggiare la strada Parkway senza la previsione di un equo indennizzo che fino ad oggi non risulta ancora identificato in paternità ed imposizione, nella redazione del POC è stato previsto di sottoporre almeno questa zona omogenea Q3 a perequazione .

- La zona omogenea “Q3” è destinata ad accogliere manufatti che sono di utilità , di servizio e di ricezione dei visitatori ospiti che vogliono fruire anche di tutti gli altri servizi messi a disposizione dalla struttura di esercizio della diga.

Per quanto sopra le destinazioni d’suo ammissibili nella zona omogenea Q3 sono :

- **CTR1 : strutture ricettive alberghiere** : *Alberghi*: immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze. - *Residenze turistico-alberghiere*: strutture che forniscono alloggio in unità abitative arredate , con non più di nove e non meno di sei camere.
- **CTR2 : negozi commerciali al dettaglio – piccoli laboratori artigianali di prodotti locali**
- **CTR3 : ristoranti, pizzerie , locande , bar**
- **CTR4 : attrezzature sportive e ricreative**

Questo ambito zonale è chiamato alla duplice funzione di assicurare il mantenimento dell’equilibrio ambientale ma nel contempo consentire anche un giusto uso pubblico e

privato che possa essere compatibile con la vocazione di territorio per il tempo libero riconosciuta all'area limitrofa alla diga dell'Alento ovvero limitrofa al sistema PARKWAY. periurbana anche dal PTCP Salerno .

Per questa zona destinata ad accogliere attrezzature di uso pubblico e di servizio alla zona diga , le previsioni del PUC si sono orientate , dopo attenta e scrupolosa valutazione , verso la perequazione comunemente definita parziale o a posteriori .

Il Piano si attua mediante la perequazione disciplinata dalla normativa di cui agli Atti di Programmazione degli Interventi .

Art. 55- Standard urbanistici per l'istruzione , S1- zone F1

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Le Zone F1 sono costituite da Attrezzature comunali pubbliche a soddisfazione dello standard S1 (Standards urbanistici per l'istruzione).

Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, o di Restauro e Risanamento Conservativo, e gli interventi sono soggetti alla Normativa di settore vigente.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con una maggiorazione massima contenuta entro il limite del 35% della volumetria esistente.

Eventuali nuovi necessari volumi per destinazioni ad asili nido possono anche essere reperiti , nel rispetto della vigente normativa scolastica, nell'ambito delle zone e/o dei volumi residenziali, sempre che tale commistione funzionale venga accettata sia dal Comune che dal privato. In tali eventuali interventi dovranno essere rispettati gli indici di zona in cui ricade l'intervento.

Art. 56- Standard di attrezzature di interesse comune, S2 - Zone F2

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Le Zone F2 sono costituite da Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico a soddisfazione dello standard S2 (*Standards urbanistici per attrezzature di interesse comune nonché "Attrezzature religiose" che afferiscono agli standards urbanistici ex DM 1444/68 e alla relativa riserva di destinazione per attrezzature religiose prevista dalla L.R. 5/3/1990 n.9, che indica nell'art. 3 comma 2, lettera b) del D.M. 02/04/1968 la quantificazione e poi prevede la detrazione dal totale delle aree per attrezzature di interesse comune come determinato ai sensi del punto 1.4 del titolo II dell'allegato alla L.R. 20 marzo 1982 n. 14.*)

Nelle zone F2 sono presenti le aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, o di Restauro e Risanamento Conservativo.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con una maggiorazione massima contenuta entro il limite del 35% della volumetria esistente.

Sull'intero territorio sono state individuate tutte le attrezzature di interesse comune già esistenti e rientranti nel novero della lettera b) Art. 3 D.I. 02/04/1968 n. 1444 come dotazione di almeno 2,00 mq/abitante .

Sono stati individuati altresì gli edifici di culto e per attrezzature religiose.

Art. 57 - Standard per spazi pubblici attrezzati , S3 - Zone F3

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Nelle zone F3 sono presenti le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.

Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o di ristrutturazione edilizia.

Il POC individua le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove attrezzature per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Nelle nuove zonizzazioni F3 è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area aventi le seguenti caratteristiche:

- S_m = pari all'estensione di ogni singola zona individuata sulla carta della zonizzazione
- I_f = 0,20 mc/mq
- Q = 0.06 mq/mq
- H_{max} = m 4,50
- N_{piani} = 1
- D_e = m 10,00 per qualsiasi tipo di parete
- D_c = m 5,00 per qualsiasi tipo di parete
- SI = consentiti tutti i tipi

Art. 58 - Standard per parcheggi , S4 - Zone F4

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Nelle zone F4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio a raso.

In tale zona è ammessa la realizzazione di interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.

Il POC individua le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove aree per parcheggi.

Trattasi di aree a parcheggio scoperto in cui sono ammissibili solo interventi di piccoli locali per la custodia di eventuali attrezzature a servizio del parcheggio e per il ricovero diurno e notturno di eventuale guardiano-custode.

Per ogni singola zona a parcheggio individuata sulle tavole grafiche del PUC , la costruzione dei predetti piccoli locali è regolamentata dai seguenti indici e prescrizioni:

S_m = pari all'estensione di ogni singola zona individuata sulla carta della
zonizzazione

I_f = 0,15 mc/mq

Q = 0.05 mq/mq

H_{max} = 3,20 ml.

D_e = m 10,00 per qualsiasi tipo di parete

D_c = m 5,00 per qualsiasi tipo di parete

Art. 59 - Parco urbano Zone F5– verde di rispetto, Zone F6 - (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Trattasi di aree destinate a verde pubblico che sono state valutate come utili per il territorio comunale di Prignano Cilento ma che non risultano obbligatorie e che non concorrono alla quantificazione degli indici di cui alla dotazione minima prevista dall'art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444.

Il verde primario e/o di rispetto è costituito dalle aree destinate al gioco bambini, alla sosta delle persone nonché alla rete pedonale di connessione tra residenze, le aree stesse e le attrezzature di uso pubblico.

Il Piano si attua mediante PUA per la zona F5 e mediante IED per le zone F6.

In tali aree sono consentite attrezzature per il gioco e la sosta; sono altresì consentiti chioschi per la vendita di bevande, bar e simili, aventi carattere precario e con il limite di mc 30.00, per ciascuna delle aree individuate nei grafici di Piano.

Art. 60 – Attrezzature di interesse sanitario e/o di interesse sociale, Zone F7 (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Trattasi di aree destinate ad accogliere strutture per attrezzature di interesse generale che sono state valutate come utili per il territorio comunale di Prignano Cilento ma che non risultano obbligatorie e che non concorrono alla quantificazione degli indici di cui alla dotazione minima prevista dall'art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444.

Allorquando sarà necessario individuare tale destinazione di zona nelle AS dei comparti di perequazione 2/Ep1 e 3/Ep1 , l'Ente Comunale redigerà la relativa progettazione sulla scorta della residua potenzialità edificatoria della relativa AT (Area di Trasformazione) e sulla scorta di quanto già eventualmente utilizzato per il soddisfacimento di altri Standard.

Potrà anche essere redatto , a cura del Comune e/o dai privati con le modalità ed i tempi di cui all'art. 27 della L.R. n. 16/2004 , un P.U.A. che ha valore e portata di Piano Particolareggiato di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Art. 61 - Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche (depuratori – isole ecologiche –serbatoi , etc.), Zone F8- (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.I. 02/04/1968 n. 1444)-

Gli obiettivi , gli indirizzi e le prescrizioni per le attrezzature urbane sono enunciati e normati all'art. 31 NTA del PSC.

Rientra in questa zonizzazione anche l'area destinata ai manufatti per la depurazione delle fognature comunali .In tale area sono consentite tutte le costruzioni inerenti il sistema di depurazione comunale senza limitazioni di indici e con il parere preventivo / consultivo della ASL competente

Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, o di Restauro e Risanamento Conservativo.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con una maggiorazione massima contenuta entro il limite del 35% della volumetria esistente.

CAPO VII ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE , G

Art. 62- Ambito di applicazione

Le zone omogenee “G” individuano le parti del territorio comunale che sono già destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale ma che non rientrano a pieno nelle definizioni innanzi esplicitate per le zone F. Trattasi di zone che concorrono alla buona gestione del territorio e della sua comunità.

Art. 63- Zone a destinazione viaria, G1

Nelle aree a destinazione viaria possono realizzarsi solo gli interventi finalizzati a conservare, potenziare ed integrare la rete cinemática del territorio, così come definita dai grafici di Piano.

Le aree a destinazione viaria comprendono:

- a) le strade esistenti e quelle in progetto Puc
- b) i nodi stradali esistenti e quelli in progetto Puc
- c) i parcheggi connessi alla viabilità primaria e/o alle attrezzature di interesse generale esistenti e quelli in progetto Puc .
- d) Tutte le zone che corrono lungo i bordi delle esistenti strade comunali o di interesse comunale e si collocano fino a ml. 3,00 da ogni bordo di Fatto e/o catastale (se quest’ultimo è di maggiore entità rispetto a quello di fatto) .

Il Piano si attua mediante IED o mediante P.U.A. sulla base delle prescrizioni delle tavole di zonizzazione.

Per le *strade* l'indicazione grafica di Piano ha valore di massima nelle aree non urbane, fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera ; nelle aree urbane (A - B1 - B2 - C1 - C2 - C3- C4-T1) ha valore esecutivo salvo che per le parti in cui è ammessa la differente definizione di tracciato in sede di P.U.A.; in ogni caso nella realizzazione della rete cinemática vanno rispettate le caratteristiche geometriche e funzionali minime di cui alla seguente classificazione:

- A. INESISTENTI PER TUTTO IL TERRITORIO e comunque si rinvia alle norme del Codice della Strada in vigore
- B. INESISTENTI PER TUTTO IL TERRITORIO e comunque si rinvia alle norme del Codice della Strada in vigore

C. Strade extraurbane secondarie, con funzione prevalentemente comprensoriale o intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi già esistenti ed indicati nelle tavole del PUC o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie purché distanti non meno di m 300 dagli accessi preesistenti ; sono accessibili anche mediante normali immissione dai lotti, sempre con l'obbligo di dare la precedenza e con i pareri e le valutazioni dell'Ente proprietario ; larghezza minima m 10.50.

D. Strade urbane di scorrimento (ovvero strade locali) , suddivise in due categorie

D₁ locali comunali con funzione di collegamento del capoluogo con le frazioni e tra queste; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o dai lotti, sempre con l'obbligo di dare la precedenza; in ogni caso le immissioni dovranno distare tra loro almeno m 30; larghezza minima m 8.00. Altre immissioni a distanza inferiore a ml. 30 tra loro dovranno essere esaminate con la presentazione di un progetto esecutivo che dia la motivazione dell'impossibilità del rispetto anzidetto .

D₂. locali vicinali, con funzione prevalente di servizio alle zone agricole; sono accessibili anche dai lotti da qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza; larghezza minima m 5.00.

E. strade urbane di quartiere , costituenti il prolungamento urbano delle strade locali ; larghezza minima m. 6,50

I nodi *stradali* sono i luoghi di confluenza di due o più strade. In corrispondenza di tali confluenze la fascia di rispetto, anche se non riportata nei grafici, si intende estesa come precisato all'art. 5 del D.M. 1.4.68.

I *parcheggi* sono le aree o le attrezzature destinate alla sosta dei veicoli.

I parcheggi relativi a queste zone non sono stati computati nel calcolo del minimo standard urbanistico da garantire secondo l' art.2 del D.I. 1444/68.

Di norma tali aree o attrezzature sono ubicate in fregio alla rete viaria fondamentale o a servizio di specifiche attrezzature di interesse generale.

Su tali aree è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi ad interasse multiplo di quello dei posti macchina.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo , valgono le seguenti definizioni :

- confine stradale: definito come all'art. 3 comma 10 del Codice della strada:

- ciglio stradale: è la linea limite delle sede o piattaforma stradale e comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese banchine o altre strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc..), nonché le scarpate e le trincee
- larghezza stradale: è la distanza tra i due cigli stradali delimitanti l'arteria, oppure la distanza tra i due confini stradali, se maggiore.
- triangolo d'incrocio o di visibilità: è quello risultante dall'applicazione delle norme di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68
- strada a fondo cieco: è tale se percorribile nei due sensi solo a seguito di inversione di marcia; le strade di Piano o quelle interne ai P.U.A. si considerano tali solo se, oltre a tale condizione, terminano con uno slargo circoscritto ad un cerchio di raggio pari alla larghezza stradale

Art. 64- Zone cimiteriali , G2

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento.

Art. 65- Zone per campeggi , G3

Tutte le zone del territorio comunale , ancorchè non specificamente zonizzate come zona omogenea “G3” e che per effetto di questa normativa potranno essere destinate all'esercizio di campeggi e ,quindi , alla predisposizione di aree attrezzate per consentire lo stationamento di tende, roulotte, camper e simili, dovranno rispettare le sotto elencate prescrizioni.

In ciascuna area sono consentite:

- piazzole di sosta - eventualmente attrezzate con punti fissi di erogazione di acqua ed energia elettrica - e relative corsie di accesso
- aree per gioco, sport e spettacolo
- costruzioni destinate ai servizi comuni, igienici e di amministrazione

Il Piano si attua mediante IED , con facoltà per il Comune di richiedere una VdC, applicando per i manufatti di servizio i seguenti indici:

$$S_m = 5.000 \text{ mq}$$

$$I_f = 0.05 \text{ mc/mq}$$

$$Q = 0.10 \text{ mq/mq}$$

$$D_e = m 10.00$$

$$D_c = m \ 5.00$$

$$H = 5.00 \text{ ml}$$

Ripartizione percentuale delle superfici a differente destinazione d'uso:

- piazzole e corsie di accesso: max 0.50 Sf
- gioco, sport e spettacolo: min 0.40 Sf
- servizi comuni: max 0.10 Sf

Ciascuna area di campeggio potrà contenere non più di cinquanta piazzole attrezzate e dovrà essere dotata di idoneo impianto di smaltimento dei liquami dei servizi comuni e di raccolta dei rifiuti solidi.

In ogni caso per la realizzazione del campeggio non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto; qualora l'area non fosse già naturalmente alberata o lo fosse in parte, dovrà essere piantumata con essenze che per qualità, forza e numero siano tali da garantire nell'arco di 5 anni il totale ombreggiamento delle piazzole e delle relative corsie di accesso.

Nel caso che per specifica ed espressa previsione normativa di zona è prescritta la mobilità e/o temporaneità delle strutture, anche quanto realizzato sulla scorta dell'If è da ritenersi provvisorio e/o precario.

CAPO VIII ZONE SOTTOPOSTE A PROTEZIONE , R

Art. 66 - Ambito di applicazione

In prossimità di attrezzature, delle reti di flusso e trasporto, di corsi d'acqua , nonché di emergenze storiche, archeologiche e tradizionali gli interventi permessi dalla normativa di zona sono sottoposti ad ulteriori limitazioni di distanza o di qualità al fine di proteggere sia attrezzature, reti, ecc. sia i manufatti che vanno a realizzarsi.

Tali limitazioni sono definite dal Piano , con riferimento a ciascuna attrezzatura e in rapporto al tipo di intervento, secondo la normativa specificata agli articoli seguenti.

La disciplina di protezione fissata da leggi regionali o nazionali è garantita da quella di Piano; pertanto la dimostrazione del rispetto delle seguenti norme esonera il richiedente dell'obbligo di ulteriori autorizzazioni o vidimazioni dell'autorità preposta alla tutela della rete o infrastruttura interessata.

Poiché le norme di legge assorbite da quelle del presente capo fissano dei valori minimi di protezione , le fasce di rispetto di cui al presente capo possono risultare più restrittive, in rapporto a particolari esigenze specificamente identificate nelle presenti Norme di Attuazione o nei grafici di zonizzazione. In tal caso sono prevalenti.

Se, viceversa, nei grafici o nelle Norme di Attuazione del Piano non sono riportate indicazioni, distanze e modalità di protezione di reti, infrastrutture, ecc. vanno applicate le distanze e/o le modalità minime prescritte dalle relative leggi, anche se il Piano disciplina diversamente casi analoghi.

Nelle fasce di rispetto che interessano una zona agricola, gli edifici esistenti alla data di formazione del Piano, dei quali sia documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo da parte degli aventi diritto per legge e per previsione di questa normativa, possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% del volume preesistente. Tali interventi potranno concedersi "una tantum" e dovranno essere realizzati in maniera che non aumenti la lunghezza della parte del manufatto ricadente a distanza inferiore alla fascia di rispetto.

Gli edifici destinati ad attività produttive o terziarie possono essere ampliati con le modalità fissate dalle presenti norme per ciascuna destinazione d'uso.

In tutte le fasce di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti alla data di formazione del Piano.

Le prescrizioni particolari di cui al presente titolo non si sostituiscono alla normativa di zona, ma la integrano; i relativi ambiti di applicazione, pertanto, possono sovrapporsi a quelli di zona e fra loro.

In ogni caso le aree interessate dalle prescrizioni particolari sono comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici di zona, salvo diversa prescrizione riportata nel presente titolo.

Art. 67- Rispetto stradale , R1

Sono tutte le zone che corrono lungo i bordi di tutte le strade comunali e di interesse comunale e si collocano (anche se non è presente una specifica demarcazione grafica sulle tavole di Piano in quanto immaterializzabile perché non visivo in scala grafica), fino a ml. 3,00 da ogni bordo sin. o dx. di Fatto e/o catastale (se quest'ultimo è di maggiore entità rispetto a quello di Fatto) oppure laddove specificamente indicato sulle allegate tavole di Piano.

Sono anche tutte le zone che corrono lungo i bordi di tutte le strade di interesse intercomunale e provinciale e che si collocano (anche se non è presente una specifica demarcazione grafica sulle tavole di Piano in quanto immaterializzabile perché non visivo in scala grafica), fino alla zona di rispetto prevista dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.

In prossimità di tutte le strade esistenti e di quelle di cui il Piano prevede la realizzazione o la modifica, nonché sulla base della constatazione che su tutto il territorio comunale <<corrono>> solo strade provinciali e comunali , gli interventi sul territorio sono sottoposti alle seguenti ulteriori prescrizioni.

A. Costruzioni. Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguente a demolizione integrale, oppure di ampliamento fronteggiante le strade, dovranno mantenere dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

A.1. Nelle zone agricole,

- m 30.00 per quelle di tipo C
- m 20.00 per quelle di tipo D₁
- m 10.00 per quelle di tipo D₂

A.2. Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone omogenee A, B, C, D , T ed F e nei centri abitati ,

- m 10.00 per quelle di tipo C o quella maggiore eventualmente stabilita dalle presenti norme

m. 5,00 per quelle di tipo D₁ e D₂ o quella maggiore eventualmente stabilita dalle presenti norme

B. Muri di cinta. Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza dovranno essere osservate dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

B.1 Nelle zone agricole E1, E5

m. 3,00 per le strade di tipo C, D₁ e D₂

B.2 Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, T, Ep, E2, E3 N.R., E4 N.R. ed F e nei centri abitati, i muri di cinta di altezza non superiore a m. 2,20 debbono rispettare le stesse distanze delle recinzioni. Quelli di altezza superiore vanno considerati come "costruzioni".

C. Siepi e recinzioni. Le siepi, vive e morte, nonché le recinzioni in legno, reti metalliche, filo spinato o materiali simili debbono mantenere dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

C.1 Nelle zone agricole E1, E5

m. 1,00 per le siepi mantenute ad un'altezza non superiore a m. 1,00 e per le recinzioni di altezza non superiore a m. 1,00, purché sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non più di m. 0,30 dal terreno

m. 3,00 per le siepi o le piantagioni mantenute ad un'altezza superiore a m. 1,00 e per le recinzioni di altezza superiore a m. 1,00 oppure di altezza inferiore a m. 1,00, ma sostenute da paletti impiantati in cordoli emergenti oltre m. 0,30 dal terreno

Ai fini della distanza minima da osservare, le recinzioni, la cui parte piena supera l'altezza di m. 1,00, vanno considerate come "muri di cinta". Quelle la cui parte piena supera l'altezza di m. 2,20 si considerano come "costruzioni".

In prossimità dei nodi stradali, all'interno dei triangoli d'incrocio, non sono comunque ammesse recinzioni di altezza superiore a m. 1,00.

C.2. Fuori dai centri abitati (ma all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, T, Ep, E2, E3 N.R., E4 N.R. ed F) e nei centri abitati le recinzioni vanno costruite a distanza dal confine stradale pari a m. 1,50; le aree residue possono essere delimitate con siepi di altezza non superiore a m. 1,00, ma non piantumate.

Le recinzioni , prospicienti a strade esistenti che detengono visibili segni di sistemazione definitiva (pavimentazioni finite – marciapiedi – ecc) , possono essere realizzate al confine con l'area G1 di Fatto , se sulla fascia larga m. 1,50 da tale confine di Fatto viene costituita una servitù reale di “altius non tollendi”, sottoposta alla condizione che il Comune deliberi di allargare la strada o, comunque, di utilizzare tale area. Nell'atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato che il proprietario si obbliga a demolire la recinzione e a liberare il terreno dalle essenze eventualmente impiantate entro le scadenze fissate dal Comune ed a sua cura e spese.

D. Piantumazioni.

D.1. Nelle zone agricole E1 ed E5 è consentito piantare alberi lungo le strade, a condizione che la distanza minima dal confine stradale sia non inferiore alla massima altezza raggiungibile dalla specifica essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, sia non inferiore a m. 6,00. In prossimità dei nodi stradali sono consentiti solo alberi di alto fusto, a condizione che l'altezza dell'impalcatura sia non inferiore a m. 4,00.

D.2. Fuori dai centri abitati (ma all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, T ,Ep, E2, E3 N.R. , E4 N.R. ed F) e nei centri abitati gli alberi possono essere piantati a distanza non minore di m 1.00 dal confine stradale.

E. Escavazioni. Lungo le strade, i nodi stradali e i parcheggi a servizio della viabilità principale, non possono essere praticati fossi, canali o escavazioni aventi distanze dal ciglio stradale minore della profondità, con un minimo assoluto di m 1,50.

Nelle zone di rispetto stradale non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttive, industriale, artigianale. Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione o sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

Possono occupare la fascia di rispetto stradale solo gli accessi alle proprietà pubbliche e private o gli accessi alle stazioni di servizio carburante .

Art. 68- Rispetto cimiteriale , R2

E' la zona di rispetto che si colloca a margine della zona cimiteriale (G2) nella posizione geometrica individuata sulle tavole del POC.

Dopo aver preso atto che

- nel comune di Prignano Cilento, ed in epoca successiva al PdF del 1997, venne approvato un P.I.P. Consortile con il Comune di Torchiara ed in quell'occasione venne riperimetrato il vincolo cimiteriale in un raggio di mt. 105 dalla cappella cimiteriale;
- l'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie , di cui al R.D. 24 luglio 1934 n. 1265 , come da ultimo modificato con l'art. 28 della legge n. 166/2002 , prevede la possibilità di ridurre a ml. 50,00 dal perimetro dell'impianto cimiteriale la fascia di inedificabilità totale e ciò proprio in considerazione di eccezionali condizioni orografiche del sito ;

sulle tavole grafiche del presente PUC viene confermata la richiamata fascia di rispetto cimiteriale che si configura nel cerchio con raggio ml. 105 dalla cappella cimiteriale.

In tale perimetro sono consentite le sole operazioni edilizie già previste dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie , di cui al R.D. 24 luglio 1934 n. 1265 come modificato dall'art. 28 della legge n. 166/2002.

Per quanto sopra la normativa da applicare è la seguente :

- ***nelle aree circostanti le zone a destinazione cimiteriale e ricadenti nella fascia R2***

Non è ammesso ubicare nuove abitazioni

Sugli edifici abitativi esistenti in tali aree sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione nonché di ampliamento in misura non superiore al 10% del volume preesistente per soli adeguamenti statici ed igienico-funzionali .

Art. 69 - Rispetto demanio fluviale/idrico , R3

Sono tutte le zone che , ancorchè non demarcate graficamente , corrono lungo i bordi dei valloni riportati in mappa catastale ed a cielo aperto in stato di Fatto e si collocano a ml. 10,00 dall' attuale argine sinistro o dx di Fatto .

Gli interventi comunque interessanti le acque pubbliche, di superficie e sotterranee, sottostanno alle norme di cui alle leggi: R.D. 25.7.1904 n. 523; 11.7.1913 n. 959;

11.12.1933 n. 1775; 24.7.1981 n. 729 così come delegate alle Regioni ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 24.7.977 n. 616.

In ogni caso lungo il confine del demanio idrico come individuato al comma 1 , è vietata ogni nuova edificazione .

Nelle fasce di rispetto R3 sono comunque consentite costruzioni prefabbricate ad elementi recuperabili, rispondenti alle norme di zona e a condizione che la gestione sia data a titolo precario.

Art. 70- Rispetto demanio fluviale/idrico a tutela ambientale , R4

Sono tutte le zone demarcate graficamente ed in cui rientrano le categorie di beni che la Legge 431/85 sottoponeva a tutela (oggi tutelati dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004) ovvero le zone di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Si tratta perciò di zone in cui applicare la valutazione paesaggistica imposta dal D. Leg.vo 42/2004 . Eventuali interventi edilizi ricadenti in queste fasce dovranno essere sottoposti alla normativa di POC relativa alla zona omogenea confinante.

Costituisce eccezione la fascia denominata **R4 spec.** e che interessa porzione del richiamato vincolo R4 ed oltre e laddove è **prevista l'inedificabilità assoluta.**

Art. 71- Rispetto stradale ambientale , R5

E' la zona di rispetto che corre lungo i bordi della strada lungolago PARKWAY fino a ml. 200,00 da ogni bordo sin. o dx. . In tali fasce di rispetto si applicano le prescrizioni di zona omogenea individuata sulle tavole del POC ma con le limitazioni assolute e/o relative imposte con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania 5 ottobre 1994 n. 9652 e ss.mm.ii.

Art. 72 - Ambito di applicazione

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso e dalle modalità di intervento fissate per ciascuna zona, il Piano identifica l'ambito territoriale o le circostanze in cui gli interventi consentiti sono sottoposti a ulteriori prescrizioni particolari aventi lo scopo di:

- garantire a reti, infrastrutture ed emergenze e *le fasce di rispetto* previste dalla vigente legislazione o, comunque, adeguate alla funzione
- assicurare la *salvaguardia delle risorse* del territorio
- richiamare le procedure amministrative derivanti dalle applicazioni delle leggi di *vincolo e tutela* di livello nazionale o regionale.

Le prescrizioni particolari di cui al presente titolo non si sostituiscono alla normativa di zona, ma la integrano; i relativi ambiti di applicazione, pertanto, possono sovrapporsi a quelli di zona e fra loro.

In ogni caso le aree interessate dalle prescrizioni particolari sono comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici di zona, salvo diversa prescrizione riportata nel presente titolo.

Art. 73- Vincolo idrogeologico, V1

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa che comporti la trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Dipartimentale della Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267.

In tali zone, a norma del R.D. 16.5.1920 n. 1125, prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire deve esser presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle foreste, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Rientrano in tale tutela anche le aree del territorio comunale che sono interessate dalla disciplina normativa del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'autorità di Bacino ex Sinistra Sele.

In tali aree l'intervento edilizio, consentito dalla destinazione di zona di cui a questo Puc, va verificato con la disciplina e le disposizioni attuative del richiamato Piano Stralcio.

Art. 74 - Salvaguardia delle prescrizioni dei Piani Urbanistici sovracomunali, V2

Nelle aree investite dai piani urbanistici che ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni sono prevalenti rispetto al PUC (PTR –PTCP –Piano Parco - ecc.) sono

consentiti solo gli interventi che siano contemporaneamente conformi sia alle prescrizioni del PUC sia a quelle del Piano di livello superiore, se vigente.

Art. 75 - Protezione dal rischio sismico , V4

Indipendentemente dalla destinazione di zona , l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'indagine geologico tecnica allegata al PUC.

Art. 76 - Protezione dal rischio elettromagnetico , elettrodotti e fasce di rispetto, V5

Indipendentemente dalla destinazione di zona , l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'applicazione del DM 29 maggio 2008” (progetto dei nuovi insediamenti di cui all’art. 4 DPCM 08/07/2003 in prossimità di elettrodotti). In particolare, nell’ambito dei procedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione di nuove opere poste in prossimità di elettrodotti, l’ Autorità Comunale deve tenere presente che all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

In base alla normativa vigente si evince in modo particolare che

- il calcolo delle fasce di rispetto è compito del gestore
- l’autorità competente al controllo e alla vigilanza è il Comune
- l’Autorità comunale al fine dello svolgimento dei propri compiti si avvale dell’Arpa (art. 14 LQ 36/2001) quale organo di supporto tecnico-scientifico.

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 77 - Modalità di attuazione del Piano

Il PUC si attua attraverso tre categorie di interventi: il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) , l'intervento edilizio diretto (IED) + VdC (ovvero accompagnato da Valutazione di Compatibilità) e l'intervento edilizio diretto (IED).

Costituisce intervento urbanistico preventivo il Piano urbanistico attuativo –P.U.A. - che in relazione al contenuto ha valore e portata dei seguenti strumenti :

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Costituiscono interventi edilizi diretti:

- *il permesso di costruire* (PERM)
- *la segnalazione certificata di inizio attività* (SCIA).

Le norme di zona e le prescrizioni particolari definiscono di volta in volta le modalità di attuazione ammesse, a seconda della entità e della qualità dell'intervento.

L'intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica è sempre possibile. Quello d'iniziativa privata è possibile nelle zone e nei casi previsti dalle presenti norme.

Nei casi specificamente previsti (e , quindi , prescritti) dalle norme l'intervento edilizio diretto deve essere integrato da una verifica di compatibilità (VdC) di iniziativa privata estesa all'ambito di volta in volta prescritto.

Art.78 - Formazione dei comparti.

Il POC ha individuato gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante intervento edilizio diretto e gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio da sottoporre a preventiva redazione di PUA.

Art. 79 - Intervento edilizio diretto, IED

Nelle zone e nei casi in cui non è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto (IED), l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di permesso di costruire, con le modalità e con gli oneri previsti dalle leggi vigenti.

Salvo specifiche prescrizioni di zona e salvo ogni specifica disciplina di comparto l'IED è sempre consentito per i lotti direttamente accessibili da aree pubbliche, da aree destinate dal Piano alla viabilità di progetto (G1) e già definite nella tavola grafica del POC oppure interessati in tutto o in parte da previsioni di uso pubblico.

In ogni caso il rilascio del permesso è subordinato:

- a) alla cessione o all'asservimento delle aree di uso pubblico eventualmente ricadenti nel lotto - nella misura e con le modalità di cui alle presenti norme di attuazione
- b) all'assunzione di un atto d'obbligo unilaterale che impegni il richiedente a collegare a sue spese il lotto da edificare alla viabilità pubblica ed alle reti di urbanizzazione.

Art. 80 - Verifica di Compatibilità, VdC

Nelle zone e nei casi nei quali è prescritto, l'IED può essere ulteriormente subordinato ad una preventiva Verifica di Compatibilità (**VdC**) dell'intervento a farsi.

Tale **VdC** consiste in una relazione corredata da grafici e foto che analizzi il contesto fisico, giuridico e sociale nel quale si colloca l'intervento progettato e che dimostri che l'intervento non è in contrasto con tale contesto.

In ogni caso la VdC deve includere:

A) Grafici costituiti da:

1. Stralcio planimetrico riprodotto dalla carta aerofotogrammetrica 1 : 2000 ed esteso m. 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.
2. Planimetria 1 : 500 estesa almeno m. 20 intorno all'immobile, nella quale siano indicati, per ciascun manufatto:
 - 2.1. natura e destinazione d'uso
 - 2.2. quote di terreno e di copertura nonché distanza dai confini e dai fabbricati in corrispondenza di tutti gli spigoli verticali
 - 2.3. pareti finestrate o non
 - 2.4. servitù attive e passive
3. Prospetti e/o foto che mostrino la facciata di tutti gli edifici circostanti, che siano visibili dal lotto e distino meno di 5.00 m. dai confini del lotto stesso.
4. Sezioni che verifichino le visuali libere esistenti e/o potenziali

B) Modello questionario che, con riferimento all'ambito investito dalla VdC (almeno 20 mt. intorno all'intervento in progetto) e ai grafici sub A), fornisca una risposta alle seguenti domande:

1. Quali sono i caratteri della vegetazione presente ?
2. Qual è la clinometria, l'esposizione, la morfologia del sito?
3. Qual è la tipologia edilizia degli edifici dell'ambito costruiti prima e dopo del 1940? In particolare, con riferimento a tali edifici:
 - 3.1. Come sono articolati gli spazi destinati alle varie funzioni e quali sono oggi queste funzioni ?
 - 3.2. Come si sono trasformate?
 - 3.3. Ce ne sono di nuove?
4. Quali sono i metodi costruttivi, i materiali, le finiture ricorrenti di tali edifici? In particolare:
 - 4.1. Qual è la forma, quali le dimensioni ricorrenti di scale interne, portoni, porte, finestre, loggiati, balconi, scale esterne?
 - 4.2. Con quali materiali sono realizzati?
 - 4.3. Come sono realizzate le finiture esterne?
 - 4.4. Di che colore sono?
 - 4.5. Che forma, quali dimensioni medie hanno le aperture esterne?
 - 4.6. Qual è la forma delle coperture?
 - 4.7. Con quali materiali sono realizzate?
 - 4.8. Quali sono gli elementi decorativi ricorrenti?
 - 4.9. Quali sono gli elementi tipici della tradizione edilizia locale che si ritrovano in tali edifici?
5. Quali sono e come sono regolati i rapporti di vicinato? In particolare:
 - 5.1. Quali sono le servitù reali, attive e passive, relative all'immobile oggetto dell'intervento?
 - 5.2. Quali sono i diritti reali gravanti su eventuali parti comuni ?
 - 5.3. Quali sono gli usi consolidati relativi alle parti comuni?
6. L'intervento a farsi come tiene conto dei valori preesistenti? Come si inserisce nel contesto? In particolare:
 - 6.1. Come l'intervento a farsi si armonizza con le preesistenze rilevate al punto 4.?
 - 6.2. Come vengono salvaguardati gli elementi decorativi e/o tipici?
7. L'intervento a farsi che cosa recupera dei rapporti che prima esistevano tra bisogni di vita e manufatti o adattamenti del territorio che soddisfacevano tali bisogni? In particolare:

- 7.1. In che cosa la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito hanno condizionato il progetto di intervento?
 - 7.2. Quali sono le esigenze di ieri ancora oggi valide?
 - 7.3. Come vengono soddisfatte dall'intervento o dal manufatto?
 - 7.4. Quali sono le nuove esigenze?
 - 7.5. Come vengono soddisfatte?
8. Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito investito dalla VdC?
- In particolare:
- 8.1. Come sono rispettati i diritti reali di cui ai punti 5.1 e 5.2?
 - 8.2. Come si è tenuto conto degli usi relativi alle parti comuni?
 - 8.3. Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti?
 - 8.4. Di quanto risultano eventualmente ridotte?

La VdC va redatta dal tecnico progettista che ne attesta la veridicità. Va poi riscontrata in ogni risposta dal Responsabile del procedimento edilizio che, con motivazioni analitiche, verificatane l'esattezza e riconosciute coerenti le conclusioni, la *approva*.

La VdC è lo strumento che garantisce e realizza la natura “statutaria” del Piano, enunciata in premessa. Pertanto, quando è richiesta, la VdC è da considerare documento essenziale e condizione propedeutica al rilascio del permesso di costruire. Di conseguenza, tutti i permessi ottenuti in base a VdC non veritiera o in assenza di tale studio sono da considerare come nulli ai fini della vigente legislazione sull'abusivismo edilizio. Le opere eventualmente realizzate, di qualsiasi entità o natura, sono perciò da considerare *totalmente difformi* dalle norme che disciplinano il regime urbanistico dell'immobile su cui insistono e realizzate *senza permesso di costruire*.

Art. 81 - Il Comparto edificatorio zonato

Il comparto è stato individuato con riferimento allo stato orografico, urbanistico ed edilizio dell'attuale configurazione dei luoghi ed è finalizzato a costituire un unicum da sottoporre a primaria normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a standard e delle aree destinate a viabilità dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione prescritte dalla normativa del POC e, quindi, previste nel PUA.

Art. 82 - Il Comparto edificatorio perequato

1) Aree di Trasformazione (AT)

Il POC individua e disciplina come ambito del territorio comunale per il quale è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia, il solo ambito delle zone agricole periurbane Ep1 ed in particolare solo i comparti NN. 1/Ep1 – 2/Ep1 – 3/Ep1 e l'intero ambito della zona Q3.

Tale trasformazione avviene attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PSC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

I suddetti comparti prendono il nome di “Aree di Trasformazione”.

La destinazione delle AT può essere : di tipo esclusivamente produttivo e/o turistico ricettivo così come specificamente previsto negli Atti di Programmazione degli Interventi.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Aree Standard (AS)

Il POC individua nelle tavole grafiche della zonizzazione soggetta a perequazione la zona dei comparti (soggetti a trasformazione perequativa) destinata al soddisfacimento degli standard di interesse locale, che partecipano alla perequazione. Tali ambiti prendono il nome di “Aree Standard – AS”.

Le destinazioni delle AS sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità del PUC. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità o secondo quanto consentito dalle presenti norme circa i trasferimenti di edificato dalle AT alle AS.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3) Parametri delle Aree di Trasformazione e delle Aree Standard

I parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard, sono desumibili dalle tabelle allegate alla presente normativa.

4) Il comparto edificatorio perequato

Il comparto edificatorio perequato è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), che

vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del singolo comparto ;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEP) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso è solo del tipo continuo e cioè le aree che lo compongono sono confinanti tra di loro .

5) Superficie Territoriale (ST)

Si intende per Superficie Territoriale la porzione di suolo compreso nelle Aree di Trasformazione AT, nelle aree destinate a standard AS, nelle aree destinate a viabilità AV. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

6) Indice di Edificabilità propria "IEP"

Il POC **riconosce** a tutte le aree, come distintamente riportate nella relativa tavola grafica della Zonizzazione , specificamente nei comparti NN. 1/Ep1 – 2/Ep1 – 3/Ep1 dell'ambito delle zone agricole periurbane Ep1 e nell'intero ed unico comparto della zona omogenea Q3, e nelle quali sono previsti interventi di trasformazione ovvero destinate a standard o ad altre opere pubbliche, **un'edificabilità virtuale** quantificata dall'Indice di Edificabilità propria "IEP".

L'indice di Edificabilità propria "IEP" è espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale. Rappresenta la potenzialità edificatoria che il POC assegna a tutti i suoli inclusi nelle Aree di Trasformazione, ovvero nelle Aree Standard e/o destinati ad opere pubbliche, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma sempre in relazione al corrispondente ambito di zona agricola periurbana Ep1.

L'edificazione conseguente all'applicazione di tale indice può avvenire esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT e con le modalità indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione .

7) Diritto Edificatorio Proprio "DEP"

Il Diritto Edificatorio Proprio "DEP" di un'Area di Trasformazione AT, di un'area destinata a standard AS o di un'area destinata a viabilità AV, è il diritto soggettivo a costruire e può

essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme e solo nel comparto indicato come comparto perequato .

Il DEP è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEP) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

Eventuali immobili di pubblica proprietà, ricadenti nei richiamati comparti edificatori perequati , partecipano o meno alla trasformazione urbana in ragione del loro specifico regime giuridico ovvero in ragione del diritto di proprietà.

8) Incremento del DEP

Non è previsto alcun incremento del DEP derivante dalla presenza nelle AT o nelle AS di manufatti edilizi ,regolarmente costruiti, in quanto gli stessi continueranno a rimanere esclusi da ogni eventuale relativo conteggio . L'esclusione riguarda l'area di sedime del manufatto + un incremento perimetrale che raggiunga il valore di un'area complessiva pari a 4 volte l'area di sedime del manufatto stesso . Solo nel caso in cui si procede alla demolizione del manufatto si potrà chiedere l'inclusione di tale area nel conteggio della Superficie territoriale del comparto e di conseguenza nei relativi conteggi consequenziali.

9) Cessione del DEP

I diritti edificatori propri DEP sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati.

10) Indice urbanistico (IU)

Il POC quantifica la nuova edificazione prevista nelle Aree di Trasformazione AT attraverso un Indice Urbanistico IU. Questo indice urbanistico è rappresentativo della quantità di nuovo edificato che si ritiene rappresenti quella ottimale per l'area in esame posta in rapporto funzionale con la sua effettiva destinazione d'uso che, per quanto già più volte richiamato , è riferibile solo ad attrezzature di servizio e/o ad attrezzature turistico/ricettivo.

Per i comparti perequati ,dell'ambito delle zone agricole periurbane e della zona Q3, tale IU, tenendo conto della localizzazione , delle densità e tipologie edilizie esistenti al contorno , è fissato in 0,30 mq/mq.

Questo indice NON rappresenta mai la possibilità edificatoria attribuibile al proprietario di quella specifica area che resta sempre definibile solo con l'applicazione dell'IEP.

L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mq. SLS/ mq.ST.

11) Quantità di solaio lordo realizzabile: QST

L'applicazione dell'indice urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione AT determina la quantità di solaio lordo realizzabile ai fini urbanistici nell'area medesima. Essa rappresenta la massima quantità di edificato compatibile con l'Area di Trasformazione AT.

Tale edificazione può avvenire esclusivamente con le modalità fissate nei successivi articoli di questa Normativa Tecnica di Attuazione .

La QST prevista per questi comparti d'ambito delle zone agricole periurbane Ep1 può essere solo a destinazione produttiva/servizi nel mentre la QST prevista per il comparto unico della zona omogenea Q3 può essere solo destinato ad attività turistico - ricettive.

Il fabbisogno di standard indotti dalla edificazione è computato – come per legge – in funzione della destinazione commerciale/direzionale.

12) Caratteristiche delle Aree di Trasformazione

Il PUC fissa, per ciascuna area di comparto , l'indice urbanistico (IU) rinviando al PUA la definizione dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Il prodotto tra l'IU e la Superficie Territoriale (ST) dell'area determina la massima “quantità di superficie lorda di solaio” (QST) realizzabile.

In nessun caso tale QST può intendersi come possibilità edificatoria attribuita all'insieme dei proprietari dei suoli compresi nell'Area di Trasformazione. Ad essi spetterà esclusivamente l'utilizzo del “diritto edificatorio proprio” (DEP) inteso come prodotto dell'Indice Edificatorio proprio (IEP) per la Superficie Territoriale dell'area (ST).

L'utilizzo di tale diritto edificatorio (DEP) non comporta, nella generalità dei casi, la saturazione della QST.

La residua potenzialità edificatoria dell'Area di Trasformazione (QST – DEP) è colmata con i diritti edificatori di altre aree (AS, AV o eventualmente AT a destinazione pubblica), a fronte della cessione al Comune delle stesse.

13) Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle eventuali Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica

Le Aree Standard (AS) e le eventuali Aree di Trasformazione (AT) ad iniziativa pubblica comprese nel limite dei richiamati comparti di ambito delle zone agricole periurbane Ep1 sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal POC.

Esse, però, generano il diritto edificatorio (DEP) che può - in alternativa all'esproprio - essere utilizzato esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT, con le modalità innanzi definite nel presente paragrafo.

Su tali aree coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:

- a) il “vincolo a contenuto espropriativo”, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l’ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEP del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola alla realizzazione di strutture di servizio e di supporto compatibili con la destinazione della zona agricola periurbana Ep1;
- b) l’utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DEP), nell’ambito di una determinata AT, destinata all’edificazione privata ma sempre destinata alla realizzazione di strutture di servizio e di supporto compatibili con la destinazione della zona agricola periurbana Ep1. Tale opzione determina l’automatica cessione al Comune delle relative aree con le modalità indicate nell’articolo seguente.

La sussistenza di tale “doppio regime”, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

Per l’edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all’attuazione del PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 83 - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto edificatorio zonato

Quando l'intervento interessa aree ricadenti in tutto o in parte in ambiti che il Puc subordina ad un Piano esecutivo obbligatorio, la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico esecutivo (P.U.A).

Il P.U.A. di iniziativa privata deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del PUC nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Per ogni zona in cui è prescritto il P.U.A. risulta prescritta anche l’estensione minima di zona o il richiamo al comparto a cui riferire il Piano attuativo .

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascuna Area di comparto; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato degli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell’identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico;

Il PUA si configura come piano attuativo del PUC. Esso può assumere, a seconda delle sue specificità, le forme amministrative indicate all'art. 76.

Il PUA specificato nelle tavole della zonizzazione dei comparti è da intendersi indicativo. Pertanto sia per i PUA di iniziativa pubblica che per quelli di iniziativa privata, nella fase attuativa, potrà essere individuata la forma amministrativa più opportuna per l'attuazione del comparto.

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;

b) la precisazione dei tracciati viari;

c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;

d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e) le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

f) gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 19/2009

L'adozione delle modifiche precitate è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

Gli elaborati del PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme vigenti.

La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Pua valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari.

In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua.

Art. 84 - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell' AT del comparto edificatorio perequato

1) Caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano Attuativo dell'AT del comparto edificatorio perequato deve avere, per quanto compatibili, i medesimi contenuti indicati al precedente articolo 83 e deve:

- essere esteso alla totalità delle AT comprese nel comparto;
- prevedere un'edificazione nei limiti della QST, intesa quale quantità di superficie lorda di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione;
- prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree definite "AS" e "AV" e delle AT a destinazione pubblica se comprese nel comparto.

Il PUA deve definire:

- le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
- gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:
 - a) definite Aree Standard dal PUC;
 - b) destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
- gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
- la disciplina degli eventuali fabbricati esistenti.

Il PUA della AT del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal POC. Il momento della cessione delle AS e delle AV al Comune è fissato nella Convenzione del PUA della AT. La progettazione degli interventi nelle AS e per le AV è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e la attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Indirizzo e negli altri atti di

programmazione del Comune; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA della AT cui sono legate.

Non costituiscono varianti al PUC oltre a quanto già indicato e trascritto al precedente articolo 83 e per quanto compatibili con il comparto edificato perequato , anche :

- a) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico che non comportino aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
- b) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;

Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.

I parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie con l'ulteriore possibilità di adottare accorgimenti per il trattamento e recupero delle acque di prima pioggia e per il loro riutilizzo ai fini irrigui.

2) Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione

Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA siano stati costruiti con regolari permessi e/o concessioni , ed il proprietario decide di volerli conservare con le loro destinazioni d'uso, non saranno considerati nel calcolo dei DEP che partecipano alla trasformazione:

- sia le superfici lorde di solaio di questi manufatti;
- sia la loro area di sedime;
- sia il relativo suolo di pertinenza che dovrà risultare pari ad almeno tre volte l'area di sedime dei fabbricati esistenti .

La non considerazione dei DEp determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di Carico Urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote produttive/direzionali e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della QST della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard urbanistici sarà quindi calcolato rispetto alle superficie produttive/direzionali a realizzare .

da insediare con il progetto di PUA.

I Suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEp.

I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella attuale destinazione d'uso.

Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Area di Trasformazione. Le Norme Tecniche di Attuazione del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.

La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione delle Aree di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione di manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Piano Urbanistico Attuativo:

1. dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Area di Trasformazione;
2. dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
3. prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

Il Soggetto attuatore può proporre alla Giunta Comunale una stesura preliminare di PUA ove sia motivatamente prevista e illustrata la conservazione di manufatti. La Giunta Comunale può giudicare negativamente la conservazione dei manufatti sotto il profilo

dell'assetto morfologico, ed in tal caso il preliminare di PUA potrà essere respinto, e potranno invece applicarsi, se del caso, le Norme sull'intervento sostitutivo del Comune.

3) Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto

La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree nelle AT e di cui dall'art. 5 comma 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444.
- b) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- c) la cessione gratuita delle AS e AV
- d) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

4) Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti

Se nelle aree di trasformazione di un comparto esistono attività non compatibili con la destinazione d'uso del comparto ed i proprietari intendono conservare i relativi manufatti oppure i tempi di delocalizzazione non sono compatibili con quelli di attuazione del comparto, è consentita l'attuazione parziale del comparto secondo le previsioni del PUA, che comunque sarà redatto per l'intera area di trasformazione.

Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.

L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.

L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e/o con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un' adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto

urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.

La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto di un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.

La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

5) Attuazione del comparto

Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA .

I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.

6) Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica

Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii.

Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente punto non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

7) Approvazione del Piano Attuativo del Comparto

Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n°16/04.

La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

8) Attuazione di Ufficio del Comparto

Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio, di cui al precedente comma 1) del sottoparagrafo 5) , il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

Art. 85 - Aree di insediamenti di iniziativa pubblica

Le Aree indicate come zone omogenee C3 , destinate all'edilizia sociale ovvero ex zone PEEP , nonché le Aree destinate agli insediamenti produttivi così come individuate nella normativa della zona D, sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 86 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto zonato

La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree a standard che devono essere previste nel comparto di zona ;
- b) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

Art. 87- Attuazione parziale del comparto zonato e/o sua articolazione in sub-comparti

Se nelle aree di un comparto da sottoporre a PUA si ritrovano fabbricati già abitati e/o agibili , i proprietari di tali immobili hanno facoltà di partecipare o meno al comparto ovvero di partecipare o meno alla redazione del PUA .

Nel caso di partecipazione al PUA la stessa dovrà avvenire per la totalità degli immobili di proprietà ricadenti nel comparto : **fabbricati + terreni**.

In tale caso i diritti di edificazione residui sono individuati in base alla consistenza dei terreni di proprietà ed alla plano-volumetria già esistente che costituisce impegno volumetrico da sottrarre alla plano-volumetria di spettanza.

Possono estrinsecare questa volontà di non partecipazione al comparto anche singoli proprietari di solo terreno.

Nel caso di non volontaria partecipazione al comparto, questi immobili [(fabbricati + terreni) oppure solo terreni] saranno ritenuti esclusi dalla perimetrazione del comparto e ricadranno automaticamente nella relativa zonizzazione di competenza (C1 o C2) sottoposta alle prescrizioni di zona limitate alla casistica di IED con VdC e cioè risulteranno

ammissibili soltanto ampliamenti o sopraelevazioni limitate e/o costruzioni rientranti nelle definizioni di cui all'art. 26 e non destinate alla residenza.

Tutte le altre proprietà che non hanno comunicato la volontaria esclusione partecipano al comparto così residuo che potrà ritrovarsi continuo o discontinuo. Si costituisce così una articolazione in sub-comparti che saranno oggetto ognuno di un PUA a cura di un soggetto attuatore ovvero dei proprietari che detengono immobili nel sub-comparto.

L'articolazione in sub-comparti è perciò consentita quando sarà dimostrata dal soggetto proponente (ovvero dai proprietari proponenti) il rifiuto degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.

E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti che si sono automaticamente formati a seguito della rinuncia dei proprietari.

I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.

Art. 88 - Attuazione del comparto zonato

Questa normativa non modifica alcun disposto di cui all'art. 27 della L.R. n. 16/2004 ma specifica solo il dettaglio procedurale nel caso di subentro , per legge , dell'intervento dei proprietari

In tutte le zone laddove risulta prescritto l'obbligo del P.U.A. si applica la seguente disciplina che si articola in due fasi distinte e consequenziali :

LA PRIMA FASE

- a) il singolo comparto individua l'estensione minima a cui riferire il Pua ;tale estensione minima , raffigurata in demarcazione dei confini di comparto sulla tavola del POC denominata “ carta della zonizzazione” , può essere maggiorata di una superficie max pari ad 1/5 di quella già demarcata solo nel caso in cui uno stesso proprietario detenga sempre in diritto di proprietà (al momento dell'adozione del Puc) un appezzamento di terreno che risulta a cavallo di due comparti strettamente confinanti ; il che documenta che , ovviamente , l'altro comparto strettamente confinante subisce identica riduzione ;
- b) nel caso a) tale proprietario ha facoltà di richiedere al Comune l'esclusione del proprio terreno (se di entità inferiore o uguale ad 1/5 dell'intero comparto) da un comparto e l'inclusione nell'altro comparto strettamente confinante ; tale decisione va comunicata per scritto e con data certa sia al Comune che ai proprietari dei rispettivi comparti di esclusione e di inclusione ; tale facoltà che deriva dalle ovvie considerazioni di cui alla lettera a) non comporta variazione sostanziale di alcuna identità urbanistica individuata nel POC ;

- c) il Pua per le zone omogenee C1- C2 è all'origine sempre di iniziativa privata a meno del caso previsto alla lettera **il**) ;
- d) prima di espletare ogni altra procedura indicata alle lettere seguenti uno o più proprietari di immobili ricadenti in un comparto ha facoltà e diritto di chiedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 85 di questa normativa, agli altri comproprietari di immobili ricadenti nello stesso comparto di formalizzare la loro adesione o esclusione al comparto; tale comunicazione deve avvenire per scritto e con data certa sia al Comune che ai richiamati proprietari.
- e) nel caso in cui alla richiesta di cui alla lettera **d**) venga data risposta negativa oppure non viene fornita alcuna risposta nei termini, gli immobili di proprietà degli interpellati vengono automaticamente esclusi dal comparto perché ritenuti rinunciari così come previsto e disciplinato dal precedente art. 89;
- f) l'altra quota di comproprietari che ha formalizzato la risposta positiva di partecipazione al comparto resta automaticamente impegnata per la redazione del PUA del comparto residuo o dei sub-comparti residui.
- g) Resta così concretizzata , per ogni comparto di previsione del POC, la perimetrazione definitiva del comparto medesimo e/o la perimetrazione dei sub-comparti residui .

LA SECONDA FASE

- h) i proprietari del comparto residuo o di ogni singolo sub-comparto residuo che risultano detenere in proprietà la quota del 51% o più del valore del/i comparto/i residuo/i (*valore imponibile dell'area accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ovvero , in caso di mancanza di imponibile accertato , lo stesso è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte del/i proponente/i sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe*) hanno facoltà di comunicare , per scritto e con data certa , sia al Comune che agli altri comproprietari dello stesso comparto la volontà di redazione del Pua per i successivi adempimenti relativi al permesso di costruire;
- i) nel caso in cui l'altra quota di comproprietari (o un'altra porzione della rimanente quota) non aderisca alla richiesta oppure non formalizzi alcuna risposta entro trenta giorni , il/i proprietario/i proponente/i ha/hanno facoltà di procedere con la redazione del Pua e di trasmetterlo al Comune per la rituale approvazione ;
- j) nel caso **i**) di questa seconda fase il Comune entro i termini di legge e, se ricorrono tutti gli estremi urbanistici di regolarità progettuale , approva il progetto Pua e lo stesso diventa Piano attuativo ed esecutivo anche per i proprietari che non hanno aderito o che non hanno risposto alla richiesta di cui alla lettera **h**);

- k)** nel caso **i+j)** di questa seconda fase le spese di redazione del Pua , opportunamente e ritualmente documentate secondo legge , restano a carico del/i proprietario/i proponente/i ed il Comune , con regolare delibera di Giunta che legittimi in toto o in parte le richiamate spese di redazione , effettua la ripartizione della stessa spesa in proporzione alle quote del comparto e sottrae la maggiore somma anticipata dai proprietari proponenti (in parti proporzionali agli stessi anticipatari) in fase di rilascio del permesso di costruire ovvero in fase di pagamento degli oneri relativi a tale rilascio ;
- l)** nel caso **i+j+k)** di questa seconda fase il Comune ha facoltà di scelta nel recupero delle somme anticipate per nome e conto dei proprietari inadempienti del comparto: *recupero in fase di rilascio permesso di costruire oppure recupero di somme dovute al comune per adempimenti obbligatori dovuti dalla applicazione della normativa di Puc regolarmente pubblicata e dovuti per approvazione degli atti di programmazione degli interventi ;*

h1) i proprietari del comparto residuo o di ogni singolo sub-comparto residuo che risultano detenere in proprietà una quota inferiore al 50% del valore del/i comparto/i residuo/i (*valore imponibile dell'area accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ovvero , in caso di mancanza di imponibile accertato , lo stesso è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte del/i proponente/i sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe*) hanno facoltà di comunicare , per scritto e con data certa , sia al Comune che agli altri comproprietari dello stesso comparto la volontà di redazione del Pua per i successivi adempimenti relativi al permesso di costruire;

ii) nel caso in cui i/il proprietario/i proponente/i non riesce/scono a raggiungere la quota del 51% del valore del comparto per rifiuto e/o per mancata risposta ,entro trenta giorni , degli interpellati , lo/gli stesso/i proponente/i ha/hanno facoltà di richiedere al comune la redazione del Pua ; in tal caso il comune ha l'obbligo di redigere il Pua , di approvarlo e , quindi, renderlo esecutivo ed ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti di tutti i proprietari del comparto.

Resta sempre a cura del comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari .

Il Pua per la zona residenziale C3 (zona destinata a PEEP), secondo l'art 26 c.2 della L.R.C n°16/04, ha valore e portata del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare , ed il Pua per le zone residenziali "A" e "B1", sempre secondo il suddetto articolo della L.R.C n°16/04, ha valore e portata del Piano di Recupero e di programmi di recupero urbano. Pertanto, la redazione di detti P.U.A, restano a cura e spese del comune e ove questi non vi provvede,

entro i termini definiti negli atti di programmazione degli interventi, vi possono subentrare i proprietari con la disciplina di cui all'art. 27 comma 1) lettera c) della legge regionale n. 16 del 22/12/2004.

Art. 89- Approvazione del Piano Attuativo del Comparto zonato

Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n°16/04.

La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

TITOLO IV- DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI

Art. 90 - Insediamenti abusivi esistenti al 31/12/1993 ed oggetto di sanatoria

Preso e dato atto che

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della L.R. n. 16/2004 il Puc individua la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31/12/1993 , ed oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 , al fine di
 - a) realizzare una adeguata rete di urbanizzazione primaria e secondaria ;
 - b) di rispettare gli interessi di carattere storico , artistico , archeologico , paesaggistico-ambientale ed idrogeologico ;
 - c) di realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.
- per i fini e gli effetti di cui sopra questo Puc , dopo aver individuato i vari edifici oggetto di sanatoria , ha verificato che molti di essi ricadono nelle zonizzazioni di progetto e che , quindi , gli stessi vengono razionalmente inseriti nel territorio e nell'edificio esistente e di progetto a seguito delle urbanizzazioni conseguenti a questa zonizzazione ed a seguito delle discipline normative di questa attuazione ;

si rileva che

- **per qualche intervento sparso sul territorio** , e che non costituisce un agglomerato , e per il corretto inserimento territoriale ed urbano degli stessi è **applicabile la seguente normativa** che trae origine di Diritto e di Fatto dalla applicazione analogica dell'art. 32 della richiamata legge n. 47/85 e ss.mm.ii.:
 - a) *Per i manufatti oggetto di condono edilizio definito e per quelli che otterranno l'eventuale definizione con il rituale rilascio del permesso di costruire in sanatoria , è da ritenere come in effetti si ritiene che :*
 - *L'area di sedime del manufatto edilizio e delle eventuali pertinenze , moltiplicata per tre , costituisce la superficie virtuale del lotto a destinazione specifica , ovvero la superficie del lotto a destinazione identica a quella richiesta per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ed equivale a demarcazione di tale zonizzazione come simile espressione di individuazione grafica e normativa di questo Puc ;*

- *Il rapporto fra il volume edificato e condonato e l'area virtuale come sopra individuata , costituisce l'If che ricade su quel lotto e che caratterizza quel lotto come individuazione propria di questo Puc ;*
- *Il rapporto fra la somma dell'area di sedime del manufatto edilizio e delle eventuali pertinenze e la superficie virtuale del lotto costituisce il rapporto di copertura che ricade su quel lotto e che caratterizza quel lotto come individuazione propria di questo Puc ;*
- *L'altezza della massima fronte del manufatto edificato e condonato costituisce l'altezza massima che ricade su quel lotto e che caratterizza quel lotto come individuazione propria di questo Puc .*

Ogni intervento edilizio su manufatti condonati di MO – MS – RS – CT – CM – RE – AP – oppure di NC previa demolizione dell'esistente è ammissibile con IED , accompagnato da VdC estesa a mt. 100 nell'intorno del terreno di proprietà manufatto, e nel rispetto degli indici individuati come sopra .

La NC , previa demolizione dell'esistente , dovrà rispettare le seguenti distanze minime dai confini e tra fabbricati :

$$\begin{array}{ll}
 D_e & = \quad m \, 10.00 \text{ per qualsiasi tipo di parete ;} \\
 D_c & = \quad m \, 5.00 \text{ per qualsiasi tipo di parete ;}
 \end{array}$$

CAPO II DISPOSIZIONI FINALI

Art. 91 - Strade esistenti alla data di formazione del PUC e loro modifiche

Le strade locali esistenti nelle zone di ristrutturazione, di saturazione, di completamento e di espansione (B e C) alla data di formazione del PUC, siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, possono subire modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione solo per adeguarle alle previsioni del Puc.

Art. 92 – Autorimesse

Nei fabbricati esistenti è comunque consentita la realizzazione di nuove aperture di accesso a locali destinati ad autorimessa privata nella misura di una apertura per ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione.

Nelle zone “A” e “B1” tali aperture sono consentite a condizione che siano conformi agli schemi tipo approvati dall'Amministrazione Comunale. Eventuali deroghe agli schemi tipo sono consentite previa VdC relativa alle cortine stradali nelle quali l'apertura va realizzata, estesa m 30.00 per lato ed integrata dalla documentazione fotografica dell'intero ambito investito.

Nella zona B2 le aperture conformi agli schemi tipo possono essere consentite mediante semplice autorizzazione.

Art. 93 - Provvedimenti antisismici

Per ottemperare alle prescrizioni della legislazione antisismica volta a tutelare l'incolumità delle persone nelle strade e nelle aree sottoposte a servitù di pubblico passaggio sono sempre consentiti elementi strutturali orizzontali di concatenazione o contrasto (quali cordali, puntoni, ecc.) o di protezione del passaggio (quali voltoni, terrazzi di copertura, ecc.) proiettanti su suolo pubblico.

Tali strutture possono realizzarsi nelle zone edificate (A, B1 , B2 , C1) a condizione che abbiano altezze nette sul piano stradale non inferiori a:

- m 4,50 per le aree destinate al traffico veicolare
- m 3,50 per le aree destinate ai passaggi pedonali

e che siano comunque giustificate da una VdC estesa m 30.00 intorno agli immobili oggetto dell'intervento.

Art. 94 - Volumi aggettanti, balconi e sporti

L'aggetto dei balconi chiusi o vetrati o aperti su parete prospettante verso un confine di proprietà (o verso un edificio) e che <<parte>> da un fronte già al limite di Dc e di De non può superare la misura di $D_c/6$ ($D_c/3$) relativo alla parete stessa.

Volumi aggettanti, balconi, e sporti possono insistere su spazi pubblici a condizione che mantengano un'altezza netta non inferiore a:

- m 3,50 su marciapiedi e passaggi pedonali
- m 4,50 su aree veicolari.

Art. 95 - Scale esterne

Le scale esterne non chiuse - cioè quelle che siano liberamente aperte per almeno 3/4 del perimetro - sono equiparate ai balconi ai fini del computo della SU e della verifica dei parametri De e Dc.

Essi tuttavia non possono ridurre la visuale libera degli edifici esistenti nel lotto né di quelli esistenti/realizzabili nel lotto oggetto dell'intervento e/o in quelli vicini e questa valutazione può avvenire mediante presentazione di progetto accompagnata da VdC estesa a m. 100 dall'edificio oggetto della richiesta .

Art. 96 - Piscine e vasche

Piscine e vasche ornamentali possono realizzarsi in tutte le zone omogenee ed ad esclusione delle zone omogenee "A" , a condizione che il progetto sia accompagnato da una VdC estesa a metri cento nell'intorno del sito interessato, integrato da una relazione geotecnica che asseveri che l'opera è compatibile con la natura dei terreni, che non arrecherà danno alle strutture fondali degli edifici vicini esistenti né che richiederà accorgimenti particolari o aggravio di costi per realizzare le strutture fondali degli edifici a farsi, anche se questi venissero realizzati sul confine.

Nella costruzione di piscine e vasche vanno applicati i seguenti indici:

- De = pari ad 1,3 volte la profondità massima della vasca, con un minimo di m. 1,00
De = pari ad 1,5 volte la profondità massima della vasca, con un minimo di m. 1,50

Art. 97 - Negozi

La costruzione di nuovi negozi nonché l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati oltre che dalle norme specifiche di zona, anche da quelle di altri eventuali piani particolari e da quelle di recenti normative anche in corso di emanazione .

Fino all'entrata in vigore di tali piani e/o di tali normative la realizzazione di nuovi negozi o la trasformazione di quelli esistenti sono soggetti alle seguenti ulteriori norme:

- in tutte le zone residenziali la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione d'uso commerciale è subordinata alla condizione che la SU sia non inferiore a:

- * mq 15 nelle zone di interesse storico ambientale (A), di ristrutturazione e di saturazione (B)
- * mq 30 nelle zone di completamento, di espansione e a rotazione d'uso (C e T)
- nelle zone agricole la costruzione o la ristrutturazione di superfici destinate alla vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di servizio è subordinata alla condizione che la SU sia non inferiore a:
 - * mq 20 in tutte le zone agricole

Art. 98 - Interventi in aree prive di urbanizzazione

Nelle zone diverse dalle aree agricole E1 e nei casi in cui le aree oggetto di intervento risultino prive delle reti di urbanizzazione - oppure che siano servite da reti inadeguate a sopportare l'ulteriore carico che si chiede di realizzare - la edificazione potrà essere concessa a condizione che:

- il Comune disponga di un progetto generale delle reti idoneo a permettere l'inquadramento tecnico-operativo dell'intervento richiesto nell'intera zona priva di urbanizzazioni;
- l'Ufficio Tecnico Comunale - citando esplicitamente i documenti tecnici adottati - attesti che le opere stesse saranno approntate entro due anni;
- alla richiesta di permesso di costruire sia allegato un progetto esecutivo degli impianti sostitutivi e delle reti, idonei a garantire le prestazioni delle reti comunali mancanti od inadeguate, fino alla loro entrata in funzione. La ubicazione degli impianti ed il tracciato delle reti interne all'area di intervento dovranno essere tali che il collegamento con le reti pubbliche a farsi risulti poi agevole e non implichi oneri economici o servitù ricadenti sul Comune o su terzi
- l'Ufficio Tecnico Comunale certifichi l'attendibilità e la congruenza tecnica del progetto in questione.

In ogni caso il rilascio della concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che, in aggiunta alle usuali condizioni, preveda:

- la realizzazione a cura e spese del richiedente degli impianti e delle reti interne all'area;
- l'impegno del richiedente a realizzare i collegamenti con le reti comunali (e/o pubbliche) a proprie spese, con le modalità e nei tempi che verranno indicati dall'Amministrazione Comunale ;
- il rilascio di una fidejussione pari all'importo presumibile delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione degli impianti e delle reti di collegamento realizzate dal richiedente, per almeno un triennio dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

In alternativa alla procedura di cui sopra , e sempre nei casi di aree prive delle reti di urbanizzazione , l'intervento in progetto potrà essere realizzato solo se alla richiesta del permesso di costruire sia allegato un progetto esecutivo degli impianti e delle reti necessarie per la corretta urbanizzazione dell'intervento (*acquedotto + fognatura (o altro sistema di scarico) + linea alimentazione elettrica + strada carrabile di arrivo al lotto*) , con allegata dichiarazione di impegno del richiedente a realizzare a propria cura e spese , e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale, sia le reti di urbanizzazione del proprio intervento che i relativi allacciamenti e/o scarichi alla rete comunale più vicina .

Art. 99 - Interventi in aree vicine od interferenti con altre infrastrutture

In fase di rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà essere espressamente accertato che, nei casi di vicinanza e/o interferenza con infrastrutture appartenenti a opere di bonifica o ad altri Istituti , vengano imposti i seguenti obblighi :

- il rispetto del relativo Regolamento dell'Istituto che detiene la proprietà e/o la gestione dell'infrastruttura .

Art. 100 - Modifiche al disegno di Piano

Il disegno del Piano esprime l'articolazione ottimale tra le diverse destinazioni d'uso in rapporto alle condizioni del sistema comunità - territorio esistenti all'epoca di formazione del Piano ed alle tendenze evolutive recepite.

In particolare il disegno delle destinazioni di uso pubblico costituisce l'indicazione degli interessi comunitari che vanno privilegiati nella futura azione di adattamento del territorio.

Tuttavia , per permettere che il Piano aderisca con continuità all'evoluzione del sistema , con gli strumenti di attuazione prescritti per ogni singola zona potranno essere apportate modifiche al disegno del PUC nel pieno e totale rispetto di quanto disciplinato e previsto dalla legge regionale n. 16/2004.

TABELLE e APPENDICI

Appendice A

Indici e Parametri Urbanistici

Gli indici ed i parametri urbanistici riportati nelle Norme di Attuazione del PUC vengono così definiti:

S_t =Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale **I_t**, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto S_m, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria di quartiere nonché la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va perciò misurata **al netto** delle zone destinate alla viabilità dal PUC , nonché delle strade pubbliche esistenti sul perimetro dell'area e **al lordo** delle strade esistenti o previste dal PUC internamente all'area.

Salvo diverse indicazioni specificamente previste dalle presenti norme, la superficie territoriale va misurata, altresì, al netto delle superfici destinate ad attrezzature di interesse generale (zone F).

S_f =Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria **I_f** e del rapporto di copertura **Q** ,si intende un'area classificata edificatoria inclusa in una zona omogenea, misurata al netto delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

S_m =Superficie minima di intervento

Quantità di area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia diretti che conseguenti a strumenti preventivi oppure parte del territorio perimetrato da strade pubbliche esistenti e/o di Piano, quest'ultime comprese.

Q =Rapporto massimo di copertura

E' misurato in percentuale di superficie coperta (S_c), computabile volumetricamente , rispetto alla superficie fondiaria (S_f). E' riferito a tutte le opere edificate (mq/mq).

I_f =Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo costruibile (V) per ogni mq di superficie fondiaria S_f (mc/mq).

I_t =Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo costruibile (V) per ogni mq. di superficie territoriale S_t (mc/mq)

S_u =Superficie utile

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (escluso scale) fuori ed entro terra.

Sono *escluse* da tale computo le superfici destinate a:

- le strutture portanti verticali fino alle seguenti percentuali massime della S_u di piano:
 - a) - 25% se in muratura;
 - b) - 10% se in calcestruzzo armato;
 - c) - 5% se in acciaio o legno.
- le autorimesse se di altezza netta non superiore a m. 2.20 con il limite di 7 mq per ogni 100 mc di costruzione e con il limite minimo di 20 mq..
- le cantine, legnaie e magazzini in genere di altezza netta non superiore a m. 2.20, con il limite globale di 8 mq per ogni 100 mc di costruzione.
- i servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), con il limite di 2 mq per ogni 100 mc
- i porticati di uso pubblico.
- i porticati di uso privato nel limite max del 25% dell'area coperta
- le tettoie a servizio delle UI destinate ad attività produttive o terziarie e nel limite max del 30% dell'area coperta anche se edificate separatamente
- i sottotetti aventi altezza netta max pari a ml. 3,00 ed altezza netta media non superiore a ml 1.70, e/o con altezza media superiore a m. 2.00 per una parte non maggiore del 20% della superficie totale del sottotetto.

Sono invece incluse nel computo della superficie utile le seguenti superfici:

- le strutture portanti verticali eccedenti i limiti di cui al comma precedente.
- autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e porticati di uso privato di altezza superiore a quelle indicate nel comma precedente.
- la parte di autorimesse, cantine, legnaie e magazzini che, pur avendo altezza netta non superiore a m. 2.20, ecceda i limiti planimetrici indicati al comma precedente, limitatamente alla parte eccedente.
- sottotetti con altezza netta media superiore a m. 1.70.
- la parte dei sottotetti avente altezza netta media superiore a m. 2.00 quando l'estensione di tale parte supera il 20% della superficie totale del sottotetto, limitatamente alla parte eccedente.

- i servizi tecnici, per la parte eccedente il limite indicato al comma precedente.
- i corpi aggettanti chiusi, anche se con superfici completamente vetrate (bowwindows).
- i balconi coperti e/o incassati i cui lati chiusi superino il 70% del perimetro del balcone stesso
- porticati la cui superficie superi il 25% dell'area coperta ; in tal caso si computa solo la parte eccedente .
- tettoie a servizio delle UI destinate ad attività produttive o terziarie la cui superficie superi il 35% dell'area coperta ; in tal caso si computa solo la parte eccedente .

S_c =Superficie coperta

Area compresa nella linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensiline.

Sono compresi nei contorni lordi le superfici dei corpi aggettanti chiusi (bowwindows) e di quelli seminterrati emergenti dal terreno più di m. 0.90.

H_f =Altezza delle fronti

Serve alla determinazione dei distacchi da osservare per/da ciascuna fronte del fabbricato.

L'altezza è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'area circostante l'edificio) alla linea di copertura (definita dalla quota max del calpestio se la copertura è a terrazzo o dalla linea di gronda sulla muratura perimetrale se la copertura è a tetto con pendenza inferiore al 35% oppure dalla metà della proiezione verticale del tetto se la copertura ha una pendenza superiore al 35%) .

H_{max} = Altezza del fabbricato

Media aritmetica di tutte le altezze come sopra definite e riferite ai vari spigoli del fabbricato .

N =Numero dei piani

è il numero dei piani completamente fuori terra e pertanto restano esclusi dal conteggio numerico i piani seminterrati comunque destinati .

V = *Volume*

La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento; per i sottotetti, da pavimento a soffitto.

D_e = *Distanza dagli edifici*

Lo spazio pubblico o privato circostante un manufatto esistente che non può essere comunque intaccato dal manufatto da realizzare, o dalle parti di esso che emergono dal terreno per più di cm. 90. Essa va misurata perpendicolarmente a ciascuna parete, sia degli edifici esistenti che di quelli a farsi.

D_c = *Distanza dai confini*

La minima distanza che le parti degli edifici da realizzare, emergenti più di cm. 90 dal terreno, debbono mantenere dal confine di proprietà .

La D_c va misurata perpendicolarmente alla parete cui si riferisce.

AP = *Area a parcheggio*

E' lo spazio necessario tanto per la sosta quanto per la manovra e l'accesso dei veicoli . La superficie minima è espressa in mq. di parcheggio per ogni mc. di costruzione . La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione , uffici e negozi , con esclusione , perciò , delle altre parti dell'edificio: cantinati , servizi e c.d. <<volumi tecnici>> .

LP = *Lunghezza max dei profili*

E' la lunghezza massima che può avere una fronte (rettilinea o frastagliata) di un manufatto edilizio . Dopo tale massima lunghezza il fabbricato (di nuova costruzione) deve risultare distaccato da altri delle misure minime prescritte per i vari interventi previsti dalle zone omogenee .

P = *Indice di piantumazione*

Ove prescritto , indica il numero di piante di alto fusto per ettaro .

UI = *Unità immobiliare*

Qualsiasi manufatto - o parte di esso - che, alternativamente:

- costituisca una unità immobiliare catastalmente individuata come tale
- sia comunque capace di produrre reddito autonomo
- *possa produrlo a seguito di ulteriori interventi di modifica interna consentiti ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni*

Le UI si distinguono in:

- UI_a (**UI abitative**), se sono qualificate o qualificabili di cat. A nei registri catastali oppure se sono destinate totalmente e/o prevalentemente (più del 70% di SU) ad abitazione mq;
- UI_t (**UI terziarie**) se sono qualificate o qualificabili di cat. C (con la eccezione della cat. C/3) nei registri catastali, oppure se destinate totalmente o parzialmente (più del 50% di SU) ad attività terziarie (studi professionali, negozi, ecc.) ;
- UI_p (**UI produttive**) se sono qualificate o qualificabili di cat. C/3 nei registri catastali oppure se destinate totalmente e/o prevalentemente (più del 70% di SU) ad attività artigianali produttive o di servizio (laboratori, ecc.);
- UI_{ass} (**UI assistenziali**) se sono qualificate o qualificabili di cat. B/2 (o strettamente similari) nei registri catastali oppure se destinate totalmente e/o prevalentemente (più del 70% di SU) ad attività di cura ed assistenza (ambulatori , poliambulatori , case di cura, ospedali , case di assistenza anziani , ecc.);

PF = Parete finestrata

Si definisce finestrata una parete che, alternativamente:

- presenti aperture definibili "vedute" ai sensi del Codice Civile;
- sia bucata da "luci ingredienti" aventi superficie complessiva superiore al 3 % di quella della parete;
- abbia una lunghezza superiore a m. 9.00
- presenti balconi incassati che, per le loro caratteristiche, siano computabili nella SU.

PNF = Parete non finestrata

Si definisce non finestrata una parete che, contemporaneamente:

- sia priva di vedute ;
- presenti luci ingredienti aventi una superficie complessiva non superiore a 3% della parete stessa;
- sia lunga non più di m 9.00
- sia priva di balconi, sia aperti che incassati.

Si definisce altresì non finestrata una parete nella quale non si possono realizzare vedute, per servitù o altro onere risultanti dai registri immobiliari, o perché realizzata sul confine.

SI =Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

AC = *Ampio cortile*

Spazio interno delimitato da pareti aventi una VL non inferiore a 3.00 m/m

C = *Cortile*

Spazio interno delimitato da pareti aventi una VL non inferiore a 2.00 m/m

P= *Patio*

Spazio interno di un edificio ad un solo piano o allo ultimo piano di un edificio a più piani, delimitato da pareti aventi una VL non inferiore a 1.20 m/m

CH = *Chiostrina*

Spazio interno delimitato da pareti aventi una VL non inferiore a 0.60 m/m

CF =Commistione funzionale

Si intende per commistione funzionale la contemporanea presenza in un stesso lotto e/o volume edificato di differenti destinazioni d'uso, sia pubbliche che private, eventualmente disciplinate da differenti norme.

OUP = Opere di urbanizzazione primaria

Sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, l'arredo delle aree a verde .

OUS = Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parchi per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

OPS = Opere di allacciamento ai pubblici servizi

Sono i condotti di fognature, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie di collegamento con le reti principali e le zone già urbanizzate, ecc.

RS = *Residence*

Si definiscono "residence" gli edifici in cui:

- gli alloggi siano in numero non inferiore a 10
- ciascun alloggio abbia una SU non superiore a 60 mq
- siano previsti locali di uso collettivo non pubblico aventi una SU non inferiore al 40% di quella globalmente destinata agli alloggi.

SU = *Standards urbanistici*

Sono costituiti dalle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; sono dimensionati per ciascun ambito di rilevamento e/o gestione in rapporto al carico urbanistico previsto per ciascun ambito.

Appendice B

definizione degli Interventi Edilizi

Gli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico e dalle relative norme di attuazione che disciplinano ciascuna zona vengono così definiti:

MO= Manutenzione ordinaria

- gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

MS =Manutenzione straordinaria

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

RS =Restauro o risanamento conservativo

- gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

RE =Ristrutturazione edilizia

- gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la

modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente: dovranno essere conservati gli allineamenti, le sagome planimetriche e le altezze.

NC =Nuova costruzione

- quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come prodotto da www.studiotecnicopagliai.it abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili;
- e.6) gli interventi pertinenziali qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

RU =Ristrutturazione urbanistica

- quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

CT =Conservazione tipologica

- E' un intervento teso a conservare e valorizzare le caratteristiche formali distributive e strutturali già ricorrenti negli organismi edilizi, pur consentendone l'adattamento agli usi attuali.
- In particolare tale intervento comprende, oltre a quelli descritti ai precedenti punti, anche quelli di:
 - sostituzione parziale delle strutture portanti verticali interne;
 - sostituzione delle strutture orizzontali curve, eccettuato gli archi e le volte che coprono ambienti compresi nel primo piano completamente fuori terra e in tutti quelli sottostanti.
- Negli interventi di CT non sono ammesse variazioni della posizione delle strutture verticali esterne ed interne, delle strutture orizzontali curve o piane nonché della forma e posizione delle scale esterne ed interne.

CM=Conservazione morfologica

- E' un intervento teso a conservare l'aspetto degli spazi pubblici e privati definiti dalle cortine esterne degli edifici.
- Esso comprende oltre che le operazioni di cui ai precedenti punti anche quelle di:
 - sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti interne;
 - sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali piane o curve eccettuate quelle al di sotto del piano di copertura degli ambienti completamente fuori terra;
- Negli interventi di conservazione morfologica non è ammessa la modifica della forma e della posizione delle aperture originali esterne.
- Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni, che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.
- Sono ammesse eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste da Regolamento Edilizio.

AP =Ampliamento

- E' un intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o di conservazione morfologica (CM) per effetto del quale si realizza un'aggiunta all'edificio esistente di nuovi volumi computabili senza che aumenti il numero delle unità immobiliari. Tali volumi possono anche derivare da modifiche delle strutture interne od esterne e della destinazione d'uso per effetto delle quali si ottenga un aumento della superficie utile (SU), pur restando inalterati sagoma e volume geometrico dell'edificio.

SE =Sopraelevazione

- E' un intervento che determina l'aggiunta all'edificio di uno o più piani che coprono in tutto o in parte quelli esistenti.

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
PREMESSA	1
CAPO I - GENERALITA'	3
Art. 1 –Natura e contenuti del POC – Piano Operativo Comunale -	3
Art. 2 – Attuazione del POC (Piano Operativo Comunale)	4
CAPO II – TERMINOLOGIA e DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI e di MANUTENZIONE del TERRITORIO	5
Art. 3- Definizione dei termini utilizzati	5
Art. 4 - Regime degli interventi edilizi	5
Art. 5 - Criteri di applicazione -	5
Art. 6 - Destinazione d'uso	7
Art. 7- Accorpamento e asservimento	7
Art. 8 - Ubicazione degli interventi	8
Art. 9 - Costruzione sul confine e in aderenza	8
Art. 10 - Allineamenti agli edifici esistenti	9
Art. 11- Ampliamenti e sopraelevazioni.....	9
Art. 12- Modifiche delle quote originarie del terreno.....	11
Art. 13 - Abbattimento delle barriere architettoniche.....	11
Art. 14- Parcheggi pertinenziali.....	11
Art. 15- Lotti minimi nelle zone residenziali.....	12
Art.16- Standard e monetizzazione degli standard.....	12
Art. 17 - Volumi per attività terziarie o produttive	14
Art. 18 - Attrezzature di interesse turistico.....	14
Art. 19 - Edilizia abitativa sociale.....	15
CAPO III ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	17
Art. 20- Attrezzature di interesse comune e generale.....	17
Art. 21- Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici	17
Art.22 Aree libere di proprietà privata.....	17
Art. 23- Verde privato – Verde privato attrezzato per lo sport.....	17
TITOLO II – USO DEL TERRITORIO - ZONIZZAZIONE.....	18
CAPO I ZONIZZAZIONE GENERALE	18
Art. 24–Principi guida della zonizzazione.....	18
Art. 25- Divisione del territorio comunale in zone.....	22
CAPO II ZONE RESIDENZIALI.....	27

Art. 26 - Zone residenziali.....	27
Art. 27 - Zone di interesse storico –ambientale , A.....	28
Art. 28 - Gli insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato, B1.....	29
Art. 29 - Gli insediamenti recenti a tessuto edilizio ancora NON consolidato, B2	31
Art. 30 - Zone parzialmente edificate con densità territoriale variabile da saturare o completare,C1	33
Art. 31- Zone di espansione caratterizzate da insediamenti urbani sparsi , C2	35
Art. 32- Zone di espansione destinate a P.E.E.P. già in vigore e da costituire , C3	36
Art. 33 - Aree di nuovo impianto urbano, C4	37
CAPO II ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI – ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....	39
Art. 34 - Zone per insediamenti industriali, D	39
Art. 35 - Zone per insediamenti industriali artigianali esistenti e da completare, D1.....	39
Art. 36 - Zone per insediamenti industriali artigianali agro-alimentare, D2	41
Art. 37 - Zone per insediamenti produttivi commerciali , D3.....	43
CAPO III ZONA TURISTICA	46
Art. 38 – Area turistica , T.....	46
CAPO IV ZONE AGRICOLE PERIURBANE	49
Art. 39 - Aree agricole periurbane , Ep.....	49
Art. 40 - Aree agricole periurbane ordinarie , Ep1	50
Art. 41 - Aree agricole periurbane produttive , Ep2	52
Art. 42 - Aree agricole periurbane di interesse naturalistico , Ep3	54
CAPO V ZONE DI USO AGRICOLO	55
Art. 43 - Aree agricole , E.....	55
Art. 44 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR , E1	57
Art. 45 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR , “E1- sub A1”	58
Art. 46 - Aree agricole in ambito di paesaggio del PTR , “E1- sub A2”	64
Art. 47 - Aree agricole in aderenza con l’abitato Nord-Est , “E2”	66
Art. 48 - Aree agricole di nuova ruralità sugli assi viari extra urbani in direzione mare, “E3 N.R.”)	68
Art. 49 - Aree agricole di nuova ruralità nell’intorno assiale della Via comunale per la Diga dell’Alento , “E4 N.R.”)	71
Art. 50 - Aree agricole ordinarie , E5	74
CAPO VI.....	77
ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PARTICOLARE (Q) e GENERALE (F) – STANDARD URBANISTICI	77
Art. 51- Ambito di applicazione (Aree per soddisfacimento standard urbanistici).....	77

Art. 52 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – impianti tecnologici per la diga- “zona Q”	79
Art. 53 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – servizi alla zona diga - “zona Q1” – “zona Q2”	80
Art. 54 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – servizi alla zona diga – “zona Q3”	81
Art. 55- Standard urbanistici per l’istruzione , S1- zone F1.....	82
Art. 56- Standard di attrezzature di interesse comune, S2 - Zone F2	82
Art. 57 - Standard per spazi pubblici attrezzati , S3 - Zone F3.....	83
Art. 58 - Standard per parcheggi , S4 - Zone F4.....	84
Art. 59 - Parco urbano Zone F5– verde di rispetto, Zone F6 - (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.L. 02/04/1968 n. 1444)	84
Art. 60 – Attrezzature di interesse sanitario e/o di interesse sociale, Zone F7 (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.L. 02/04/1968 n. 1444)	85
Art. 61 - Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche (depuratori – isole ecologiche –serbatoi , etc.), Zone F8- (FUORI CALCOLO Art. 4 comma 5 D.L. 02/04/1968 n. 1444)-	85
CAPO VII ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE , G	86
Art. 62- Ambito di applicazione.....	86
Art. 63- Zone a destinazione viaria, G1	86
Art. 64- Zone cimiteriali , G2	88
Art. 65- Zone per campeggi , G3.....	88
CAPO VIII ZONE SOTTOPOSTE A PROTEZIONE , R	90
Art. 66 - Ambito di applicazione	90
Art. 67- Rispetto stradale , R1	91
Art. 68- Rispetto cimiteriale , R2	94
Art. 69 - Rispetto demanio fluviale/idrico , R3	94
Art. 70- Rispetto demanio fluviale/idrico a tutela ambientale , R4	95
Art. 71- Rispetto stradale ambientale , R5	95
CAPO IX - Applicazione delle procedure integrative prescritte da Normativa superiore	96
Art. 72 - Ambito di applicazione	96
Art. 73- Vincolo idrogeologico, V1	96
Art. 74 - Salvaguardia delle prescrizioni dei Piani Urbanistici sovracomunali , V2	96
Art. 75 - Protezione dal rischio sismico , V4	97
Art. 76 - Protezione dal rischio elettromagnetico , elettrodotti e fasce di rispetto, V5.....	97
TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO.....	98
CAPO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	98
Art. 77 - Modalità di attuazione del Piano	98

Art.78 - Formazione dei comparti.	98
Art. 79 - Intervento edilizio diretto, IED	99
Art. 80 - Verifica di Compatibilità, VdC.....	99
Art. 81 - Il Comparto edificatorio zonato	101
Art. 82 - Il Comparto edificatorio perequato	102
1) Aree di Trasformazione (AT)	102
2) Aree Standard (AS)	102
3) Parametri delle Aree di Trasformazione e delle Aree Standard	102
4) Il comparto edificatorio perequato.....	102
5) Superficie Territoriale (ST)	103
6) Indice di Edificabilità propria "IEP"	103
7) Diritto Edificatorio Proprio "DEP"	103
8) Incremento del DEP.....	104
9) Cessione del DEP	104
10) Indice urbanistico (IU)	104
11) Quantità di solaio lordo realizzabile: QST	105
12) Caratteristiche delle Aree di Trasformazione	105
13) Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle eventuali Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica.....	105
Art. 83 - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto edificatorio zonato	106
Art. 84 - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell' AT del comparto edificatorio perequato	108
1) Caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo.....	108
2) Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione	109
3) Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto.....	111
4) Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti	111
5) Attuazione del comparto.....	112
6) Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica.....	113
7) Approvazione del Piano Attuativo del Comparto	113
8) Attuazione di Ufficio del Comparto.....	113
Art. 85 - Aree di insediamenti di iniziativa pubblica.....	114
Art. 86 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto zonato.....	114
Art. 87- Attuazione parziale del comparto zonato e/o sua articolazione in sub-comparti.....	114
Art. 88 - Attuazione del comparto zonato.....	115
Art. 89- Approvazione del Piano Attuativo del Comparto zonato	118
TITOLO IV- DISPOSIZIONI FINALI.....	119
CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI	119

Art. 90 - Insediamenti abusivi esistenti al 31/12/1993 ed oggetto di sanatoria.....	119
CAPO II DISPOSIZIONI FINALI	121
Art. 91 - Strade esistenti alla data di formazione del PUC e loro modifiche.....	121
Art. 92 – Autorimesse.....	121
Art. 93 - Provvedimenti antisismici	121
Art. 94 - Volumi aggettanti, balconi e sporti	121
Art. 95 - Scale esterne	122
Art. 96 - Piscine e vasche.....	122
Art. 97 - Negozi.....	122
Art. 98 - Interventi in aree prive di urbanizzazione.....	123
Art. 99 - Interventi in aree vicine od interferenti con altre infrastrutture.....	124
Art. 100 - Modifiche al disegno di Piano	124
TABELLE e APPENDICI.....	125
Appendice A.....	125
Indici e Parametri Urbanistici	125
Appendice B.....	132
definizione degli Interventi Edilizi.....	132