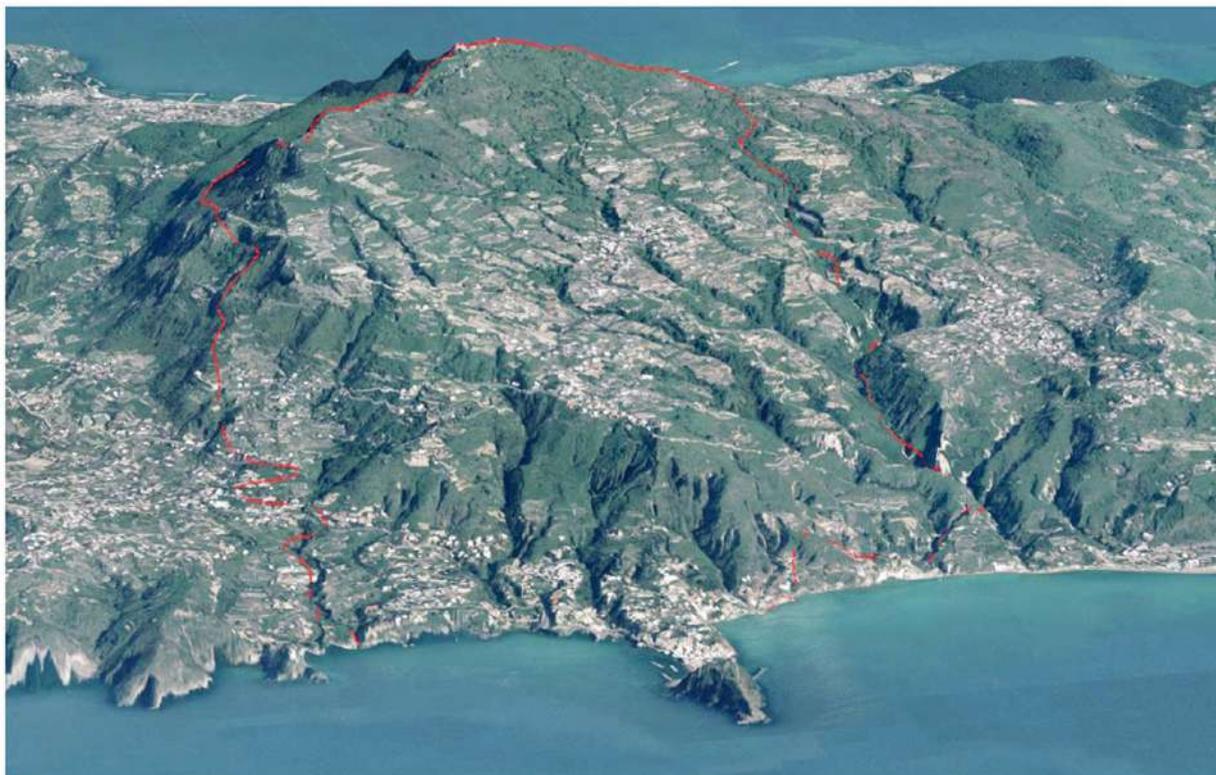




Guido Ferrara

COMUNE DI SERRARA FONTANA

Stazione di Cura, Soggiorno e Turismo Estiva ed Invernale
Via Roma – 80070 – Serrara Fontana (NA)



PIANO URBANISTICO COMUNALE L.R. N. 16 DEL 22.12.2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 2019



studio di progettazione ambientale ferrara associati

DR. ARCH. GIULIANA CAMPIONI FERRARA / PROF. ARCH. GUIDO FERRARA
VIA ORCAGNA 53 - 50121 FIRENZE / C.F. E IVA 04897570489 / tel. 055.2476221
[HTTP://www.ferrarassociati.it](http://www.ferrarassociati.it) / E-MAIL: info@ferrarassociati.it



Comune di Serrara Fontana
Provincia di Napoli

PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. n. 16 del 22.12.2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco Dr. Ing. Rosario Caruso

Il Vicesindaco Sig. Cesare Mattera

Ufficio Tecnico Comunale
Dr. Arch. Alessandro Vacca

Consulenza per la Relazione agronomica e la Carta dell'uso agricolo
Dr. Agronomo Francesco Mattera

Consulenza per l'assetto normativo
Prof. Urbanista Sebastiano Conte

Consulenza geologica
Dr. Geologi Lucia Monti, Franco Ortolani e Silvana Pagliuca

Gruppo di progettazione



studio di progettazione ambientale ferrara associati

DR. ARCH. GIULIANA CAMPIONI FERRARA / PROF. ARCH. GUIDO FERRARA
VIA ORCAGNA 53 - 50121 FIRENZE / C.F. E IVA 04897570489 / tel. 055.2476221
[HTTP://www.ferrarassociati.it](http://www.ferrarassociati.it) / E-MAIL: info@ferrarassociati.it

PUC DI SERRARA FONTANA 2019 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I- GENERALITÀ

- Art. 1 – Finalità del Piano
- Art. 2 – Elaborati e contenuti
- Art. 3 – Campo di applicazione del Piano
- Art. 4 – Strumenti e modalità attuative
- Art. 5 – Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani

CAPO II –MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 6 – Indici e parametri urbanistici
- Art. 7 – Destinazione d’uso degli ambienti
- Art. 8 – Categorie di intervento edilizio e urbanistico

TITOLO II – TERRITORIO APERTO. ZONE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

CAPO I – SUDDIVISIONE IN ZONE

- Art. 9 – Tipologia delle zone del territorio aperto
- Art. 10 - Norme comuni alle zone non soggette a trasformazione urbanistica

CAPO II – ZONE NON SOGGETTE A TRAFORMAZIONE URBANISTICA

- Art. 11 - E1 - Aree agricole testimoniali della coltura identitaria della vite, anche con sistemazioni tradizionali del terreno e residenza sparsa
- Art. 12 – E2 - Aree agricole abbandonate e incolti anche con fenomeni spontanei di rinaturazione
- Art. 13 – E3 - Cave e calanchi con formazioni di natura erosiva quali solchi torrentizi privi di vegetazione e burroni profondi con copertura a macchia mediterranea
- Art. 14 – E4 - Aree boscate
- Art. 15 – E5 - Litorale marino in condizioni di naturalità
- Art. 16 – E6 - Geositi

TITOLO III – AREE INSEDIATE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

CAPO I – AREE INSEDIATE CONSOLIDATE

- Art. 17 - Norme comuni alle zone insediate
- Art. 18 - A1 - Edilizia rupestre e singoli manufatti testimoniali
- Art. 19 - A2 – Insediamenti di origine storica a carattere urbano e direzionale
- Art. 20 - A3 - Nuclei a carattere mediterraneo di alta qualità paesaggistico ambientale
- Art. 21 – B1 - Sistemi insediativi a grappolo a tipologia mista urbano-rurale
- Art. 22 – B2 – Verde privato vincolato
- Art. 23 – B3 - Alberghi, pensioni, ristoranti

- Art. 24 – B4 - Zona turistico-residenziale
Art. 25 – B5 – Impianti termali, piscine, parchi e giardini balneari e ricreativi
Art. 26 – C1 – Edilizia economica e popolare
Art. 27 - D1 - Magazzini, depositi, attrezzature di servizio

CAPO II – STANDARD URBANISTICI

- Art. 28 - ZA – a) Zone per l’istruzione
Art. 29 - ZC – b) Zone per servizi di interesse collettivo
Art. 30 - ZV – c) Zone verdi e sportive d’uso pubblico
Art. 31 - ZP – d) Zone a parcheggio di uso pubblico

CAPO III - ATTREZZATURE GENERALI

- Art. 32 - F1 – Spiagge e attrezzature balneari
Art. 33 – F2 - Zone per servizi tecnologici e isola ecologica
Art. 34 – F3 – Area escursionistica dell’Epomeo

CAPO IV - INFRASTRUTTURE, RETI E MANUFATTI

- Art. 35 - RVE - Rete viaria carrabile esistente
Art. 36 - RVC - Rete viaria carrabile di completamento
Art. 37 - RVR - Rete viaria rurale, dei sentieri, percorsi pedonali e ciclabili e degli itinerari escursionistici

CAPO V – AMBITI SOGGETTI A VINCOLO

- Art. 38 – VP – Vincolo paesaggistico
Art. 39 – VN - Siti Natura 2000 e Vincolo idrogeologico
Art. 40 - VI – Mitigazione della vulnerabilità e riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico e rischio frane
Art. 41 - Vincolo militare
Art. 42 – VC – Vincolo cimiteriale
Art. 43 - VS – Vincolo di rispetto stradale e di elettrodotto
Art. 44 – ZA - Zona d’attenzione per potenziale reperibilità di beni archeologici

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

- Art. 45 – Indicazioni di dettaglio planivolumetrico per il recupero e messa a norma dei parcheggi di Cava Grado, Cava Ruffano e Serrara centro, dei collegamenti pedonali attrezzati e del sistema di fruizione turistica della Strada provinciale
- Art. 46 - Rinvio al Regolamento Urbanistico Edilizio e ad altre disposizioni
Art. 47 – Utilizzazione delle aree fabbricabili
Art. 48 – Cantine e cellai interrati e in grotta
Art. 49 – Transitorietà dell'uso del suolo
Art. 50 – Deroghe
Art. 51 – Disposizioni per il risparmio energetico

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – Finalità del Piano

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte costitutiva del Piano Urbanistico Comunale di Serrara Fontana, di cui costituiscono la disciplina urbanistica ed edilizia che si applica all'intero territorio comunale unitamente alle previsioni contenute negli elaborati grafici allegati secondo gli obiettivi e in relazione ai compiti specificati all'art. 23 della L.R. 22/12/2004, n. 16.

2. In vista di tale finalità, dettano prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del PUC e definiscono salvaguardie direttamente operative aventi lo scopo di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al comma precedente.

3. La Tavola n. 11 del PUC riporta le *“Previsioni programmatiche di dettaglio in materia paesistica per pratiche di Condonò edilizio ai sensi dell'Art. 19 PTP Isola d'Ischia vigente e del Protocollo d'Intesa Regione – Soprintendenza BAA di cui al DPR Campania n. 2707/2001”* redatte nel gennaio 2004 per conto del Comune di Serrara Fontana dall'urbanista Prof. Sebastiano Conte e dall'Arch. Salvatore Cenatiempo e riguardanti lo stato di fatto rilevato il 31 dicembre 2003, in ottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 3 dell'Art. 23 della L.R. n. 16 del 22.12.2004 e successive varianti e integrazioni e ai sensi della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39. Per le caratteristiche degli abusi denunciati e per la loro localizzazione territoriale non si ravvisa la necessità di predisporre comparti edificatori di cui agli art. li 33 e 34 della citata L.R. n. 16/04, né di indicare speciali modalità di recupero urbanistico ed edilizio: infatti il PUC ha tenuto conto delle previsioni programmatiche citate, integrandole opportunamente con quelle di carattere generale derivanti dall'analisi diagnostica di dettaglio dello stato di fatto del territorio presente al 2019, di cui alle Tavv. 1-9 e 23.

Art. 2 – Elaborati e contenuti

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Serrara Fontana è costituito dalle tavole grafiche e dagli elaborati qui elencati:

Relazione tecnica del PUC, con allegato censimento dell'edilizia rupestre

Carta dell'utilizzazione agricola dei suoli e delle attività colturali in atto

Normativa tecnica del PUC

Rapporto ambientale preliminare (scoping) della VAS

Relazione ambientale della VAS

Valutazioni d'incidenza sui SIC e ZPS Natura 2000 dell'Isola d'Ischia

Relazione non tecnica della VAS

PROGETTO PRELIMINARE E STRATEGICO

Tav. 1 – Inquadramento territoriale e stato della pianificazione sovraordinata – scala 1:25.000

Tav. 2 – Caratteri originali del territorio - scala 1:10.000

Tav. 3 – Indagini geologiche – scala 1:10.000

Tav. 4 – Carta dei rischi – scala 1:5.000

Tav. 5 - Vincoli sovraordinati 1 – Autorità di bacino – scala 1:10.000

Tav. 6 – Vincoli sovraordinati 2 – Piano paesistico, SIC Natura 2000 e vincoli militari – Scala 1:10.000

Tav. 7 – PRG vigente (1977) e successive varianti – scala 1:5.000

Tav. 8 – Carta fondamentale del paesaggio – scala 1:5.000

Tav. 9 – Carte di valutazione paesaggistica – scala 1:10.000

Tav. 10 – Linee strategiche delle previsioni di piano – scala 1:5.000

PROGETTO DEFINITIVO E OPERATIVO

Tav. 11.- Localizzazione e tipologie degli insediamenti abusivi oggetto di condono edilizio – scala 1:5000

Tav. 12.- Ambiti soggetti ai vincoli di cui al Capo V delle presenti Norme – scala 1:5.000

Tav. 13.- Destinazioni d'uso del suolo su supporto CTR – scala 1:5000

Tav. 13 bis.- Destinazioni d'uso del suolo su supporto catastale – scala 1:5000

Tav. 13 ter.- Destinazioni d'uso del suolo su foto aerea – scala 1:5000

Tav. 14.- Gerarchizzazione della rete viaria, dei sentieri e dei percorsi equestri, pedonali e ciclabili – scala 1:5000

Tav. 15.- Destinazioni d'uso del suolo su supporto CTR – Monte Epomeo – scala 1:2000

Tav. 16.- Destinazioni d'uso del suolo su supporto CTR - S. Angelo e Succhivo– scala 1:2000

Tav. 17.- Destinazioni d'uso del suolo su supporto CTR - Serrara e Fontana– scala 1:2000

Tav. 18.-Percorsi e arredi tipo da prevedersi a cava Grado e Ruffano – scala 1:1000

Tav. 19.- Aree belvedere e parcheggi tipo da prevedersi fra Ciglio e Serrara – scala 1:1000

Tav. 20.- Fattibilità della piazza di accoglienza Cava Ruffano – scala 1:500; 1:200; 1:50

Tav. 21.- Fattibilità del parcheggio auto a Serrara centro – scala 1:500; 1:200

Tav. 22.- Fattibilità per il progetto della Piazza di Ciglio - scala 1:500; 1:200

Tav. 23.- Carta dell'uso agricolo e delle attività culturali in atto.

Art. 3 – Campo di applicazione del Piano

1. Il PUC di Serrara Fontana, sulla base dei disposti della L.R. 22/12/2004 n. 16, detta la disciplina urbanistico-edilizia per tutto il territorio comunale, articolata variamente per i diversi ambiti del territorio urbano consolidato, degli immobili assoggettati a tutela, delle aree e degli edifici a rischio di compromissione e di incidente rilevante, delle aree destinate all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico – ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, secondo le prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati grafici allegati.

2. Gli elaborati in scala 1:10.000 hanno funzione di lettura semplificata del Piano. Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e dei certificati di destinazione urbanistica e degli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli nell'urbano consolidato valgono esclusivamente gli elaborati in scala 1:5.000 per le aree extraurbane e 1:2000 per le aree urbane di Serrara, Fontana, S. Angelo e Succhivo di cui alle Tavv. 16 e 17. Gli immobili che alla data di adozione del Piano abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti.

3. Gli elaborati grafici di cui alle Tavv. 18, 19, 20, 21 e 22 non hanno valore conformativo e pertanto costituiscono solo indicazioni di soluzioni di fattibilità tipo, utili unicamente a livello indicativo per la stesura dei progetti definitivi dei singoli interventi; essi sono stati redatti allo scopo di aprire un processo di condivisione delle scelte con i Soggetti con Competenza in materia Ambientale (SCA).

4. Le disposizioni dettate dalla presenti norme non possono costituire strumento di sanatoria di abusi edilizi eseguiti prima della loro entrata in vigore, salvo quanto prescritto dagli artt. 36 e 37 del DPR 6/6/2001, n.380, e ss.mm.ii..

Art. 4 – Strumenti e modalità attuative

1. Il Piano si attua mediante piani esecutivi o attuativi, laddove prescritti dalla presente normativa, o direttamente con permesso di costruire semplice o convenzionato o con Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.), Comunicazione semplice o con perizia asseverata, secondo la normativa vigente in materia.

2. I Piani esecutivi o attuativi (PUA) sono:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui alla L. 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni
- b) Piani di Recupero (PR) di cui alla L. 5.8.78, n. 457
- c) Piani di Zona (PZ) di cui alla L. 18.4.62, n. 167
- d) Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) di cui alla L. 17 8.1942, n. 1150 e successive modificazioni
- e) Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui alla L. 22.10.1971, n. 865
- f) Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui alla L. 17.2.1992 n. 179
- g) Programmi di recupero urbano (PRU) di cui all'art. 11 della L. 4.12.1993, n. 493.

3. Per la procedura di formazione ed approvazione di tali piani si rinvia alle disposizioni recate dalle singole legislazioni statali nonché dall'art. 26 della L.R. n.16/2004 e dal Regolamento Regionale n.5 del 4.8.2011.

4. Le zone territoriali omogenee per le quali é prescritta la preventiva formazione ed approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) sono individuate nelle tavole di zonizzazione e nelle presenti Norme. Nei casi in cui l'ambito territoriale soggetto alla formazione di piano esecutivo, come individuato nelle tavole di piano, abbia una superficie territoriale non superiore a mq. 5.000, al fine di semplificare il procedimento, è possibile evitare la formazione ed approvazione di un piano urbanistico attuativo assoggettando gli interventi per singoli lotti a permesso di costruire convenzionato, mediante il quale venga garantita la partecipazione, per la quota parte di rispettiva competenza, alla obbligatoria cessione di standard o alla corrispondente monetizzazione.

5. Laddove la formazione di un piano attuativo non sia prescritta dalla Norme delle singole zone territoriali omogenee è ammesso l'intervento edilizio diretto, con permesso di costruire, nonché, nei casi previsti dalla legge, con la denuncia di inizio di attività, o la segnalazione certificata di inizio di attività, con le modalità prescritte dalla legge e specificate nel Regolamento Urbanistico Edilizio.

6. Nei casi di cui precedente comma è riconosciuta alla proprietà la facoltà di assoggettare la propria iniziativa a piano attuativo, chiedendone l'approvazione al Comune specialmente quando si tratti di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 5 – Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani

1. Il Piano, in relazione alle strategie fondamentali assunte per la gestione dei soprassuoli fa riferimento generale ai seguenti piani, progetti e studi di settore che sono stati o saranno

avviati, e progressivamente sviluppati dalla Città Metropolitana di Napoli e degli altri enti territoriali interessati:

- Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli (PTC)
- Studi di approfondimento in materia di assetto idrogeologico e difesa del suolo relativi alle fasce fluviali, all'analisi e valutazione di pericolosità, alla definizione degli aspetti normativi;
- Piani stralcio per l'assetto del territorio (PAI)
- Piano provinciale dei trasporti (PPT)
- Piani provinciali di settore (PSP)
- Sistema informativo territoriale (SIT)
- Piani di gestione delle aree SIC Natura 2000

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 – Indici e parametri urbanistici

1. L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dal PUC è disciplinata dagli indici e parametri come di seguito definiti.

2. Superficie territoriale (ST). È la superficie complessiva degli ambiti che potranno essere soggetti a strumenti di pianificazione attuativa o esecutiva. Essa è comprensiva di tutte le superfici fondiariae destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Negli ambiti che potranno essere assoggettati a piano esecutivo, qualora risulti la preesistenza di edifici ritenuti nella loro consistenza edilizia razionalmente inseribili nel contesto, senza che ne derivi compromissione della previsione attuativa, è ammesso il loro scorporo, unitamente all'area di pertinenza, dall'ambito di pianificazione esecutiva. Qualora il lotto nel quale essi sono edificati abbia una residua potenzialità edificatoria, questa potrà essere utilizzata anche autonomamente nell'ambito di un permesso di costruire convenzionato, nel quale sia garantito l'obbligo della cessione delle aree a standard, almeno nelle quote relative al verde attrezzato e al parcheggio pubblico.

3. Superficie fondiaria (SF). È la superficie del singolo lotto edificabile, al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva, oppure dell'area oggetto dell'intervento quando non sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva. Essa è data dalla somma della superficie copribile o coperta dal fabbricato e dalle aree scoperte annesse e pertinenziali. Al fini dell'esercizio dell'attività di trasformazione urbanistica relativa a nuove edificazioni, è ammessa la possibilità che siano asservite, ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF), soltanto aree contigue a quella interessata dall'intervento, purché le stesse siano disciplinate da uguale normativa urbanistica. Tale asservimento, sempre tra aree con uguale normativa urbanistica, potrà essere previsto anche laddove le aree non risultino contigue, purché siano comprese nella stessa porzione di zona territoriale omogenea, come individuata nella tavola di zonizzazione, oppure nell'ambito della normativa prevista per le zone agricole. Nel caso di lotto unitario ricadente a cavallo di due diverse zone territoriali omogenee, purché entrambe edificabili e di identica destinazione d'uso, è ammessa, in via eccezionale, la facoltà di accorpamento per un'unica edificazione sommando le superfici lorde di pavimento (SLP) indotte dallo sviluppo dei rispettivi indici; tale facoltà non è applicabile nel caso in cui una delle due zone sia soggetta a piano esecutivo. Allo stesso modo è ammessa l'utilizzazione della edificabilità di un mappale non

asservito prima ad edificazione (o con residuo margine di edificabilità) per l'eventuale ampliamento di un fabbricato già esistente su altro mappale di cui sia stata esaurita l'edificabilità, indipendentemente dalla titolarità delle rispettive proprietà. In tal caso è necessario un vincolo trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. La normativa delle singole zone o quella dei piani esecutivi può stabilire una misura minima del lotto edificabile. In tal caso ove singole proprietà non raggiungano la superficie minima possono accorparsi porzioni di terreno contiguo di più proprietari per raggiungere la misura minima del lotto, purché venga progettato e realizzato un fabbricato unico che impegni il lotto unitario così conseguito.

4. Superficie lorda di pavimento (SLP). È la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti. Questo parametro viene assunto a criterio per la determinazione della edificabilità, in alternativa a quello volumetrico, commutando il valore standard del vano (100 mc) in SLP, dividendo il detto volume per l'altezza lorda di ml. 3,20, come desumibile dall'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444 (volume di mc. 80 e superficie lorda di mq. 25). Va computata, altresì, la SLP sottesa ad una struttura che, indipendentemente dai materiali utilizzati, dia luogo alla configurazione di un volume, salvo che si tratti di strutture temporanee di durata non superiore a 120 giorni. Il parametro di altezza assunto per la commutazione del valore del vano in SLP non costituisce disposizione normativa sul calcolo delle altezze interpiano degli edifici esistenti, né per la determinazione della loro volumetria. Questa ultima, per i fabbricati esistenti, corrisponde a quella effettivamente esistente e computabile in quanto tale in base ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati ove prescritti dalle norme vigenti all'epoca.

5. Indice di utilizzazione fondiaria (UF). È la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (SF), ed è espresso in mq/mq.

6. Superficie coperta (SC). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte (costituite da balconi, pensiline, cornicioni e simili) Sono anche escluse dal conteggio le scale esterne scoperte e non chiuse, come pure i vani ascensori esterni ai fabbricati.

7. Rapporto di copertura (RC). È il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

8. Altezza dell'edificio (HE). È la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (nell'ambito del rettangolo di inviluppo del sedime dell'edificio), oppure dal piano del terreno sistemato, se a quota inferiore, e la quota del più alto punto di ingombro con l'estradosso della copertura.

9. Distanza fra i fabbricati (DF). È la distanza minima fra pareti fronteggianti dei fabbricati. Nessun lato del fabbricato potrà distare dai lati fronteggianti dello stesso o di altri fabbricati meno delle misure minime prescritte. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50. Sono invece sempre considerati i portici e le logge. È previsto un minimo assoluto. Si applica anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni, salvo che si tratti di rientranze con pareti sfinestrate o di chiostrina o cavedio. Nel caso di edifici non aventi lati prospettanti, la distanza minima deve essere pari alla metà

dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml.5,00. È ammessa la costruzione in aderenza quando sussista accordo convenzionale fra le parti, con reciproco impegno a costruire:

- Con caratteristiche architettoniche identiche o compatibili
- In aderenza
- Con le stesse altezze (HE) verso ogni proprietà pubblica (tolleranza 5%).

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L.241/90.

10. Distanza dai confini (DC). È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il confine del lotto edificabile. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,20. Sono invece sempre considerati i portici e le logge. In nessun punto la distanza può essere inferiore alla misura minima stabilita. È ammessa la costruzione sul confine con altre proprietà private, in aderenza, quando sussista accordo convenzionale fra le parti, alle stesse condizioni e con le medesime modalità stabilite al precedente punto 6.9. Laddove la normativa di zona consenta la demolizione e ricostruzione, quest'ultima è ammessa nello stesso sedime del fabbricato preesistente, anche in deroga ai limiti di distanza stabiliti per le nuove edificazioni. È ammessa la costruzione in deroga alla distanza dai confini, quando sussista accordo convenzionale fra le parti, limitatamente alla installazione di box per la raccolta dei rifiuti ed agli arredi da giardino.

11. Distanza dal ciglio stradale (DS). È la distanza della proiezione del fabbricato, misurata come superficie coperta (SC), dalla linea di limite delle sedi stradali, sia veicolari, sia pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, oppure dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Sono stabilite distanze minime per le singole zone dalle presenti NTA o dalle tavole del PUC. Laddove sia prescritto dalle norme delle singole zone o di un PA il fronte dei vari edifici deve essere allineato verso la strada o altro spazio pubblico o sul filo stradale o dello spazio pubblico o lungo una linea parallela allo stesso, secondo le indicazioni fissate dal PA. Laddove non vi sia tale prescrizione l'allineamento è libero nel senso che la posizione dell'edificio rispetto allo spazio pubblico può essere scelta liberamente dall'edificante nel rispetto del limite minimo di DS. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme fissate sull'allineamento devono adeguarsi all'obbligo di allineamento nel caso di intervento di ampliamento (per la porzione nuova) o di demolizione e ricostruzione (per l'intero), quando le norme di zona prescrivano tale obbligo.

12. Superficie scoperta a verde (SV). È la porzione del lotto di pertinenza del fabbricato che va tenuta nella condizione naturale, senza pavimentazione permanente in manti di asfalto o con altro materiale. Nelle norme per le singole zone per la nuova edificazione è stabilita una misura minima, indicata in termini percentuali in relazione alla superficie fondiaria del lotto (SF). È ammessa la sistemazione a prato o con ghiaia sciolta, salvo gli spazi esterni scoperti destinati alla sosta di autovetture che possono avere una capacità di drenaggio, con l'utilizzazione di pavimentazione drenante (ad es.: masselli del tipo forato). Nelle zone soggette a piano esecutivo questo parametro va calcolato in riferimento alla intera Superficie Territoriale (ST) e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a standard con pavimentazione drenante e non nei singoli lotti, con esclusione delle aree a standard destinate a costruzioni.

13. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1). Comprende le aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere (Cfr. art. 4, comma 1, L. 29.9.1964 n. 847):

- a - strada al servizio diretto della zona
- b - spazi di sosta e di parcheggio pubblico
- c - aree di verde attrezzato primario

Sono, altresì, opere di urbanizzazione primaria, anche se non sempre richiedono aree con quell'unica destinazione specifica, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e relative opere di allacciamento alle infrastrutture esistenti. Le cabine di trasformazione, di distribuzione e analoghi volumi squisitamente tecnici indispensabili all'espletamento di tali servizi, purché complementari alle infrastrutture sopra menzionate, vengono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti purché aventi SLP inferiore ai 50 mq. Al disopra di tale limite la SLP deve essere considerata per intero. Entro tale limite di superficie lorda di pavimento (SLP) essi non sottostanno alle prescrizioni dettate dagli indici urbanistici e dalle distanze minime DC, DE, DS prescritte dalle norme di ogni singola zona.

14. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2). Comprende le aree destinate alle opere di livello comunale ed intercomunale di cui all'art. 4, comma 1, legge 29.9.1964 n. 847, come modificato dall'art. 44 della L. 22.10.1971 n. 865 e precisamente:

- a - asili nido
- b - scuole materne
- c - scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d - attrezzature collettive religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi)
- e - attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative)
- f - spazi per il verde pubblico attrezzato a livello di quartiere
- g - spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- h - delegazioni comunali, attrezzature amministrative
- i - mercati di quartiere, stazioni bus
- l - aree necessarie per i parcheggi pubblici.

15 Superficie per parcheggio pubblico (P). E' la quantità minima di area da riservare a parcheggio pubblico in relazione a quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

16. Superficie per parcheggio privato (Pp). E' la quantità minima di area da riservare a parcheggio privato in relazione a quanto stabilito dai disposti della Legge 24/3/1989, n. 122 (10 mq ogni 100 mc di costruzione, pari a 10 mq ogni 31,25 mq di SL); tale area deve essere suddivisibile in posti macchina ed è considerata al netto degli spazi di manovra, salvo che nelle zone agricole.

Art. 7 – Destinazione d'uso degli ambienti

1. Nelle norme di ogni singola zona si fa riferimento alle destinazioni d'uso degli edifici, o delle singole porzioni di essi. Tali destinazioni hanno rilevanza ai fini della computabilità secondo quanto disposto nel presente articolo.

2. All'interno di ciascuna categoria di destinazione d'uso gli ambienti vengono suddivisi secondo la seguente classificazione:

A – Con funzione principale: sono i locali in cui si prevede permanenza di persone e che, date le loro peculiari caratteristiche, generalmente definiscono la destinazione d'uso dell'edificio in cui si trovano. Le SLP dei locali con funzione principale vengono sempre computati nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF) o territoriale (UT).

B – Con funzione di disimpegno interno all'appartamento o con funzione accessoria, come ad esempio i disimpegni, i ripostigli, i servizi igienici, i locali da gioco per uso familiare, le cantine, le lavanderie, le stierie, le centrali termiche di condizionamento, i locali per autoclave, ecc. Le SLP dei locali di cui al punto B vengono computate nel calcolo degli indici UT e UF solo se appartengono a piani fuori terra o emergenti per più di ml.1,00 dalla quota del terreno, nonché, anche quando siano interrati per la quota che supera il limite del 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) computabile ai sensi della precedente lettera A. Laddove sia previsto un collegamento interno diretto tra gli ambienti di tipo B e quelli di tipo A, deve essere previsto un locale filtro di separazione munito di porta interna, in maniera da garantire fisicamente la separazione. Con funzione di autorimessa di solo parcheggio sia pubblico che privato: le SLP dei locali destinati a parcheggio non sono mai computate ai fini della determinazione degli indici UF e UT se relativi a parcheggio pubblico o di uso privato se si trovano ai piani interrati o seminterrati, con altezza utile non superiore a ml.2,70. Vengono computate agli altri piani solo nella misura eccedente quanto previsto dall'art.18 della L. 6.8.1967, n.765, come modificato dall'art. 2, comma 2°, della L.24.3.1989, n.122 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) pari a 10 mq ogni 31,25 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) (valore determinato dividendo il volume di 100 mc. per l'altezza lorda di ml.3,20, come desumibile dall'ultimo comma dell'art.3 del D.M.2.4.1968, n.1444 - volume di mc. 80 e superficie lorda di mq. 25), purché di altezza utile interna non superiore a ml.2,20. Lo standard obbligatorio di parcheggio privato nelle nuove costruzioni viene determinato con le modalità di cui alla presente disposizione (10 mq ogni 31,25 mq di SLP), anche per gli edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale.

C – Con funzione accessoria esterna alla superficie lorda di pavimento ed alla superficie utile, come ad esempio balconi, terrazzi, logge. Restano esclusi per intero dal calcolo della SLP. Le predette strutture vanno, invece, computate quale SLP al fine del rispetto degli indici UT e UF, qualora presentino chiusure laterali e coperture, con qualsiasi materiale realizzate, atte a consentire utilizzazioni od attività con permanenza di persone, indipendentemente dalla destinazione d'uso. Restano esclusi dal calcolo della SLP gli accessori costituiti da tettoia per il ricovero della legna o di altri materiali, purché addossata ad uno dei muri perimetrali dell'edificio (non quello prospiciente la strada pubblica), e non sporgente oltre m.1,20 dal filo esterno dell'edificio e per una superficie coperta non superiore a mq.6,00, con altezza massima di ml.2,50. Tale disciplina si applica anche al box per la raccolta dei rifiuti, che può essere collocato nell'area di pertinenza dell'edificio, anche in struttura muraria, di altezza non superiore a m.1,50 e di SLP non superiore a mq.2,50, con strutture modulari per la raccolta differenziata ed in relazione alle esigenze dei singoli insediamenti. Nel caso di nuova edificazione, il box di cui al precedente periodo va incluso nel volume dell'edificio, e non viene computata la relativa SLP, indipendentemente dall'altezza, sempre nel limite massimo di mq.2,50. Restano, altresì, esclusi dal calcolo della SLP i vani di collegamento e distribuzione agli alloggi (vano scale e ascensore, androni di accesso alle scale). Per gli edifici alberghieri a cui sono riferiti gli Art.li 19, 23, 24 e 25 seguenti restano esclusi dal calcolo dalla SLP anche i corridoi, fino ad una larghezza di ml. 2,00, con la conseguenza della loro non trasformabilità in superficie utile per altre funzioni della struttura.

Art. 8.- Categorie di intervento edilizio e urbanistico

1. Ai fini della gestione del patrimonio edilizio esistente, le categorie di interventi da prevedere sono definite dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

2. Piani attuativi: ai sensi dell'art.26 della L.R. 16/04, il PUC individua le aree in cui sono necessari i relativi piani di dettaglio urbanistico per gli interventi di riqualificazione ambientale, ovvero:

- a) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- b) 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.

3. L'amministrazione comunale ai sensi dell'art.26 della L.R. 16/04 provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA sui terreni di proprietà privata. 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.

TITOLO II – TERRITORIO APERTO. ZONE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

CAPO I – SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 9 – Tipologia delle zone

1. Il territorio esterno al perimetro dell'ambito urbano consolidato e degli ambiti di trasformazione, già suddiviso in ambiti individuati in cartografia scala 1:5.000 nelle Tavv 8 e 10 del PUC, è definito in termini normativi dalle Tavv. 13 e 14 del PUC in scala 1:5.000 riferita all'intero territorio comunale e dalle Tavv. 16 e 17 (che prevalgono su quelle scala 1:5000) per le singole zone di Sant'Angelo e Succhivo e di Serrara e Fontana in scala 1:2000.

Art. 10 - Norme comuni alle zone non soggette a trasformazione urbanistica

1. Nelle zone non soggette a trasformazione urbanistica, che a Serrara Fontana di norma sono assimilabili a quelle di alto valore ambientale, paesaggistico ed ecologico di cui alle prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999, è vietato:

- a) esercitare qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica del territorio, ivi comprese l'apertura di nuove strade, nonché la modifica piano altimetrica di quelle esistenti, la costruzione di nuovi elettrodotti e sistemi a rete non interrati;
- b) esercitare attività agricole che comportino l'impianto di serre permanenti;
- c) esercitare qualsiasi attività industriale;
- d) introdurre veicoli a motore, ad eccezione di quelli utilizzati per motivi di servizio da parte dei residenti e aventi diritto; il traffico motorizzato è comunque consentito sulle strade carrabili;
- e) abbandonare rifiuti al di fuori dei siti previsti per la predisposizione posti di raccolta degli stessi;

f) praticare il campeggio al di fuori delle località allo scopo individuate dal PUC, di norma in stretta connessione con le attività agrituristiche;

g) esercitare attività sportive che compromettano l'integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi, quali: automobilismo, trial, motociclismo, motocross, deltaplano a motore, ecc., salvo nei luoghi allo scopo destinati dal PUC.

2.- Valgono le disposizioni del vigente Piano Paesistico dell'Isola d'Ischia di cui al D.M. 8.2.1999, in base alle quali:

a) È vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori. La collocazione della cartellonistica pubblicitaria dovrà essere regolamentata da apposito piano redatto a cura dei singoli Comuni, da sottoporre all'approvazione della competente Soprintendenza.

b) È vietata l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone.

c) È vietata l'installazione di tende che impediscano la veduta panoramica dai luoghi accessibili al pubblico.

d) Tutte le vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, e godibili da luoghi accessibili al pubblico, sono oggetto di tutela e vengono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto previste dal punto 1) art. 23 del R. D. n. 1357/40.

e) Le aree risultanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizioni di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo dovrà essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione ambientale.

f) I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non dovranno essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, dovranno essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

g) Per i fenomeni franosi ed erosivi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari, venga certificato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

h) I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

i) Le pavimentazioni delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici, o comunque di spazi non edificati devono escludere la impermeabilizzazione, utilizzando materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.

3. Nelle suddette zone sono di norma consentite le seguenti attività:

a) effettuare sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, nel rispetto dei criteri e delle modalità indicati nei successivi articoli; sono altresì consentite le modifiche alle destinazioni d'uso di manufatti edilizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e infrastrutture purché sempre finalizzate all'esercizio dell'attività agricola e silvicolturale, ivi compresa l'attività agrituristica. Sulla base delle norme delle singole zone di cui agli articoli seguenti sono, infine, ammessi interventi su vecchi edifici esistenti lungo i sentieri dei percorsi pedonali o ciclabili, finalizzati alla realizzazione, anche mediante

cambio di destinazione d'uso, di rifugi e posti ristoro per i frequentatori dei percorsi, i quali garantiscano anche la messa a disposizione del pubblico dei servizi igienici essenziali;

b) effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade rotabili, dei sentieri con adattamento alla pratica di mountain-bike, degli elettrodotti, acquedotti ed altri servizi a rete e/o di telecomunicazione esistenti in conformità alle attuali caratteristiche tipologiche e formali;

c) esercitare interventi sui popolamenti forestali ed effettuare rimboschimenti secondo le norme in vigore;

d) esercitare il pascolo;

e) eseguire le opere strettamente funzionali alla cura delle attività antincendio;

f) effettuare interventi di rinaturalizzazione e recupero di aree degradate;

g) praticare l'escursionismo e la pratica del mountain-bike;

h) raccogliere prodotti del bosco e del sottobosco secondo le norme in vigore;

i) esercitare l'attività agricola, con il supporto delle prescrizioni e suggerimenti di cui al rapporto "*Carta dell'utilizzazione agricola dei suoli e delle attività colturali in atto*" con specifico riferimento al paragrafo "*Le vocazioni e le suscettività colturali del Comune di Serrara Fontana*", che costituisce parte integrante della presente normativa.

CAPO II – ZONE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 11 – E1 – Aree agricole testimoniali della coltura identitaria della vite, anche con sistemazioni tradizionali del terreno e residenza sparsa

1. Alla presenza di vaste superfici dominate dalla viticoltura è legata la continuità dell'insediamento sparso, la prosecuzione delle pratiche agronomiche tradizionali, la conservazione di "segni" del lavoro dell'uomo quali i muri di sostegno dei terrazzamenti spesso realizzati su pendenze e ad altitudini notevoli (parracine). Si tratta di zone a bassa densità insediativa, dotate di un patrimonio edilizio sparso nella maggior parte dei casi storicamente legato alla gestione delle aziende agricole con manufatti di rilievo architettonico, di norma facilmente accessibili, di cui alle prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 11 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999. La connotazione di spazio rurale abitato e l'interesse ambientale e panoramico rende queste aree disponibili anche per attività ricreative che non comportino impatto né per dimensione né per specifica natura.

2. Per la viticoltura, considerata un'attività di interesse primario non solo dal punto di vista economico e occupazionale ma anche dal quello della conservazione del paesaggio come fattore identitario della popolazione, il PUC propone una politica indirizzata a contenere i processi di frammentazione delle proprietà fondiarie, a incentivare le pratiche colturali anche nelle forme *part-time* e a dare sostegno attivo alle aziende, orientandole ad una produzione qualitativamente elevata e contrassegnata da marchio e all'esercizio di attività tipiche di una agricoltura multifunzionale capace di produrre redditi significativi quali la raccolta e la vendita diretta dei prodotti agricoli e l'offerta di ospitalità nelle forme dell'agriturismo e del campeggio.

3. Nelle zone E1 è vietato:

- l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti, con particolare riguardo alle "parracine";

- l'esercizio di attività agricole incompatibili con le norme di produzione con le tecniche dell'agricoltura biologica secondo i regolamenti vigenti dell'U.E.; la realizzazione di nuovi

impianti arborei esclusi quelli degli alberi da frutto, di olivi, mandorli, fichi, agrumi, anche in consociazione tra loro;

- il traffico motorizzato al di fuori delle strade carrabili;
- l'abbandono di rifiuti;
- l'inserimento di recinzioni lungo i confini di proprietà che abbiano un qualsiasi impatto sul paesaggio;
- la costruzione di serre permanenti di qualunque tipo;
- l'esercizio di attività che compromettano l'integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi.

4. Sono di norma consentite le seguenti attività:

- il recupero delle aree agricole abbandonate anche terrazzate o ciglionate, su terreni declivi;
- gli interventi di difesa del suolo, rinaturalizzazione e restauro ambientale;
- gli interventi sulle formazioni vegetali che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità della vegetazione spontanea della zona;
- le attività antincendio;
- le attività agrituristiche e di *Bed & Breakfast* purché limitate all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nonché la realizzazione di piccoli nuclei di campeggio "à la ferme", con le specifiche di cui al seguente comma 8 e con i dispositivi di cui alla L.R. n. 15/2008;
- la realizzazione di corridoi biologici verdi (*green ways*) e gli interventi di adeguamento della sentieristica esistente per consentire l'esercizio di attività escursionistiche pedonali e ciclabili;
- gli interventi di manutenzione della rete di percorrenze esistenti;
- la realizzazione di monorotaie finalizzate esclusivamente alla manutenzione e alla conduzione agricola del territorio terrazzato a parracine od a ciglioni, senza alterazione dei luoghi, ma con adeguamento del percorso rotabile all'andamento altimetrico.

5. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente riconosciuto: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali e/o unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, e non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa.

6. E' consentito altresì l'aumento del 10% del volume dei locali tecnici per la conduzione dei fondi agricoli dei coltivatori diretti e degli I.A.P. (Imprenditori Agricoli Professionali). I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). La concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti o I.A.P. e deve prevedere la obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.

7. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

8. In base ai disposti di cui al Regolamento delle attività agrituristiche di cui al D.P. Giunta Regione Campania n. 18 del 28.12.2009, la relazione tecnico economica che accerta il rapporto di connessione delle attività agrituristiche e la prevalenza dell'attività agricola, corredata dai documenti indicati nell'articolo 7 della legge regionale n. 15/2008, riporterà le seguenti informazioni:

- a) descrizione dell'azienda agricola, con l'indicazione dell'ordinamento produttivo, della produzione lorda vendibile e del tempo/lavoro occorrente per l'ordinaria gestione dell'azienda;
- b) descrizione dell'attività agriturbistica prevista, con l'indicazione della capacità ricettiva, del periodo di esercizio e dell'offerta dei prodotti aziendali;
- c) consistenza dei fabbricati aziendali, con l'indicazione della loro utilizzazione per l'esercizio dell'attività agricola e dell'attività agriturbistica; per l'attività agriturbistica devono essere specificate l'altezza minima e massima dei locali e le superfici illuminanti;
- d) connessione delle attività agriturbistiche e prevalenza dell'attività agricola;
- e) presenza dei prodotti aziendali nella somministrazione di pasti, alimenti e bevande, comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico.

9. Sono consentite strutture temporanee destinate a serre, a servizio dell'attività agricola con particolare riguardo alla coltivazione di ortaggi e fiori, che possono essere messe in opera solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, siano assicurate stabilmente al suolo con ancoraggi rimovibili, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte e siano rimosse al termine del periodo invernale. Non sono soggette ad autorizzazione gli impianti di monorotaia di cui al precedente comma 4, né le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mq. 20 e con altezza massima in colmo pari o inferiore a metri 2,20, fermo restando il limite massimo di utilizzo per quattro mesi continuativi, come nell'esempio riprodotto di seguito.

Tipologia: Serra mod. classica



Codice serra:020°

Descrizione:

Serra per orto e giardinaggio

Dimensioni:

2,50 x 4,50 mt; h= 2,20 mt

Archi in tubo di acciaio zincato diametro 32 mm

Art. 12 – E2 – Aree agricole abbandonate e incolte anche con fenomeni spontanei di rinaturalizzazione

1. Le zone ad incolti e cespuglieti sparsi sono presenti a macchia di leopardo su vaste estensioni del territorio comunale. Si tratta di ambienti che, pur assoggettati da parte dell'uomo ad usi modificatori delle condizioni originarie soprattutto grazie alla pratica della

viticoltura, a seguito di abbandono di pratiche colturali, pascolo, incendio, costituiscono nondimeno veri e propri ecosistemi seminaturali che svolgono un ruolo prioritario per la conservazione della biodiversità floristica e faunistica. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 11 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. In riconoscimento di ciò il PUC attribuisce loro un ruolo significativo per la formazione della rete ecologica di livello comunale in quanto, unitamente alle aree E4 ed E5, possono venire a costituire aree di collegamento ecologico di interesse primario ai fini di una gestione sostenibile del paesaggio e del territorio.

3. In queste aree è consentito il recupero delle attività agricole anche su terrazzamento e ciglionamento e terreni declivi – con eventuale ricostruzione delle parracine - fino al punto da suggerire a successive varianti del PUC di classificarle come aree E1 ai sensi del precedente Articolo; sono consentiti altresì tutti gli interventi necessari per la conservazione della diversità biologica sia floristica che faunistica, la tutela del paesaggio e la manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale e dei sentieri segnalati e delle loro attrezzature di servizio. E' consentito la manutenzione e l'esercizio di tutti gli attraversamenti pedonali esistenti, con la possibilità di un loro collegamento aereo a mezzo di ponti di corda ad uso esclusivamente pedonale nelle località precisate dalle Tavv. 13, 13 bis, 13 ter del PUC, ovvero Pizzi Bianchi e Cava Scura, questi ultimi in accordo con le previsioni del PUC del limitrofo Comune di Barano d'Ischia.

4. In queste aree sono comunque proibiti di norma tutti gli interventi di cui al seguente elenco:

- attività selvicolturali svolte con l'impiego di specie alloctone;
- realizzazione di costruzioni, strade carrabili o parcheggi;
- alterazione dei profili naturali del terreno da sbancamenti e movimenti di terra;
- interventi che siano causa di erosione, asfissia del suolo;
- interventi che causino danni alla flora ed alla fauna locale.

5. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente riconosciuto: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali e/o unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa.

6. E' consentito altresì l'aumento del 10% del volume dei locali tecnici per la conduzione dei fondi agricoli dei coltivatori diretti e degli I.A.P. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). La concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti e I.A.P, e deve prevedere la obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.

7. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di

strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

8. Sono consentite strutture temporanee destinate a serre, a servizio dell'attività agricola, che possono essere messe in opera solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, siano assicurate stabilmente al suolo con ancoraggi rimovibili, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte e siano rimosse al termine del periodo invernale. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mq. 20 e con altezza massima in colmo inferiore a metri 2, fermo restando il limite massimo di utilizzo per quattro mesi continuativi. Sono comunque consentite maggiori estensioni delle serre stagionali, previa autorizzazione ordinaria.

Art. 13 – E3- Cave e calanchi con formazioni di natura erosiva quali solchi torrentizi privi di vegetazione e burroni profondi con copertura a macchia mediterranea

1. Con la dicitura “cave e calanchi” il PUC indica quelle formazioni tipiche del contesto geologico-tettonico ischitano caratterizzate da una fisiografia evolutiva con valloni profondi di natura erosiva e copertura vegetale a dominanza di specie della macchia mediterranea, tratti di prateria xerofila e di vegetazione alofila, ivi compresi gli impluvi torrentizi a rischio idraulico. Tali formazioni, largamente presenti sul territorio comunale, presentano spiccati caratteri di rarità e integrità ecologica e costituiscono sotto il profilo naturalistico componenti essenziali della rete ecologica e dei collegamenti mare-monte, oltre a rappresentare un elemento essenziale per la percezione visiva del territorio. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

3. In vista delle loro peculiari caratteristiche di regimazione idraulica, il PUC sottrae cave e calanchi ad ogni tipo di utilizzo, salvo la libera percorrenza e la manutenzione della rete sentieristica. Fa inoltre divieto di modificare lo stato dei luoghi con particolare riguardo a movimenti di terra, a scavi e riporti, facendo salvi gli interventi necessari ad assicurare la gestione naturalistica della copertura vegetale, nonché le opere mirate al consolidamento dei versanti giudicati in pericolo di crollo, alla sistemazione idraulica delle pendici, agli interventi di mantenimento e ripristino della copertura vegetale ed all'avvio dei processi di rinnovazione naturale. Laddove vi siano state nel passato alterazioni antropiche abusive del naturale andamento, ad esempio mediante sversamenti di terreno e materiali di risulta, il PUC prevede interventi di restauro ambientale per il ripristino delle condizioni originarie.

4. Considerato altresì l'alto valore di rappresentatività di un ambiente singolare ed originale come quello descritto, il suo legame con la storia e la cultura dell'isola, nonché il suo potenziale educativo e ricreazionale allo stato attuale assolutamente inespresso, il Piano promuove la riapertura, l'integrazione e l'adeguamento dei sentieri tradizionali di percorrenza interna e di fiancheggiamento delle cave e dei calanchi, l'allestimento di tabelle informative rinnovate stagionalmente e di cannocchiali panoramici disposti in punti particolarmente significativi, con particolare riguardo ai geositi ivi presenti di cui al successivo Art. 16. E' consentito la manutenzione e l'esercizio di tutti gli attraversamenti pedonali esistenti, con la possibilità di un loro collegamento aereo a mezzo di ponti di corda ad uso esclusivamente pedonale nelle località precisate dalle Tavv. 13, 13 bis, 13 ter

del PUC, ovvero Pizzi Bianchi e Cava Scura, questi ultimi in accordo con le previsioni del PUC del limitrofo Comune di Barano d'Ischia.

5. Gli edifici esistenti presenti in queste aree sono esclusi di norma da qualunque utilizzo di tipo residenziale, salvo che non siano stati monitorati da apposita istruttoria tecnica relativa alle opere necessarie alla mitigazione o eliminazione del rischio idraulico, istruttoria che dovrà essere sottoposta per competenza al parere sia dall'Autorità di Bacino che del Comune di Serrara Fontana.

Art. 14 – E4 - Aree boscate

1. Dal punto di vista forestale le aree boscate presenti nel territorio di Serrara Fontana risentono dell'attività antropica che nel corso dei secoli le ha assoggettate ad esigenze diverse quali l'approvvigionamento di legname da ardere o da costruzione, il pascolo, rimboschimenti con specie inidonee, ecc. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Il PUC individua le superfici coperte da bosco, ne valuta la fondamentale importanza quali ambienti in cui la diversità biologica e paesaggistica può trovare massima espressione, ne considera il ruolo fondamentale di difesa dell'assetto idrogeologico, di prevenzione rispetto a processi di creazione, ripristino e consolidamento delle reti ecologiche, di tutela delle comunità biotiche, di introduzione ed affermazione del processo educativo afferente gli aspetti strutturali del paesaggio.

3. In conseguenza di quanto sopra, il PUC favorisce lo sviluppo di una selvicoltura naturalistica e sistemica atta a raggiungere sufficienti condizioni di naturalità, a facilitare l'evoluzione dell'ecosistema verso assetti autonomamente stabili, ad avvalorare il mantenimento delle funzioni protettive escludendo l'enucleazione delle aree di maggior valore.

4. In queste zone E4 sono comunque proibiti di norma tutti gli interventi di cui al seguente elenco:

- trasformazione delle colture forestali in altra forma di soprassuolo;
- attività selvicolturali svolte con l'impiego di specie alloctone;
- realizzazione di costruzioni, strade o parcheggi;
- attività di pascolo;
- diminuzione della diversità sia di habitat che floristica;
- danni alla fauna.

5. In tutte le formazioni boschive, e soprattutto nell'alto fusto, è fatto obbligo di conservare una buona copertura di sottobosco mantenendo alta la permanenza delle specie presenti, compatibilmente con le potenzialità ecologiche della tipologia considerata.

Art. 15 – E5 – Litorale marino in condizioni di naturalità

1. Il PUC individua come "litorale marino in condizioni di naturalità" quegli areali in cui si concentrano alcune delle massime emergenze naturalistiche e geomorfologiche del territorio di Serrara Fontana coperte dalla normativa dei Siti di interesse comunitario (SIC). Si tratta di contesti a semiologia naturale molto ricca – prevalentemente caratterizzati da

costa alta e rocciosa, macchia mediterranea e lembi significativi di vegetazione alofila che, nonostante la presenza di erosione costiera, detrattori, usi impropri, ecc., riveste un alto valore paesistico e scenografico e rappresenta un prezioso habitat per la fauna. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. In queste zone è di norma fatto divieto di modificare lo stato dei luoghi con particolare riguardo a qualunque prelievo di materiali, a movimenti di terra, a scavi e riporti, ecc., ed è altresì proibita ogni attività di utilizzo, di permanenza antropica o di prelievo o di intervento sulle risorse di qualunque tipo.

3. In particolare è vietato:

- l'alterazione dell'andamento naturale del terreno;
- il traffico motorizzato al di fuori delle strade carrabili;
- abbandonare rifiuti;
- praticare il campeggio;
- esercitare attività che compromettano l'integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi;
- installare ed esercitare servizi per la balneazione che non siano di tipo reversibile e non permanente.

4. In particolare sono consentite le seguenti attività:

- gli interventi di difesa del suolo e di restauro ambientale, con il divieto di taglio delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea
- le azioni finalizzate alla conservazione del manto vegetale costiero esistente, con particolare attenzione per la vegetazione psammofila e alofila, sia di costa sabbiosa che rocciosa e per quella della macchia mediterranea, lungo le fasce di spiaggia e retro spiaggia;
- le azioni finalizzate alla riqualificazione e ricostituzione della vegetazione costiera purché effettuate con specie autoctone secondo requisiti fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;
- le attività escursionistiche supportate da interventi di adeguamento della sentieristica esistente;
- la realizzazione di accessi connessi al sistema degli itinerari escursionistici e a punti di appoggio per la balneazione dotati di servizi igienici di tipo reversibile e non permanente.

Art. 16 – E6 - Geositi

1. In ottemperanza alle indicazioni del Catasto Regionale dei geositi del PTR della Regione Campania (L.R. n. 13 del 13.10.2008) il PUC individua i geositi presenti nel territorio di Serrara Fontana, di norma ubicati in località ove sono chiaramente espresse delle testimonianze geologiche che si prestano ad essere comprese e godute dalla cittadinanza, da gruppi scolastici di vari ordini e gradi, da appassionati e da turisti. Il loro valore risiede negli aspetti estetici e paesaggistici, ma sempre in congiunzione con aspetti di apprendimento naturalistico che vanno facilitati mediante opportune azioni di guida alla lettura scientifica. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Ai fini della conservazione dei geositi sono vietate tutte le attività e le azioni che possono determinare degradazione, alterazione o occultazione dei caratteri propri del bene.

3. Per quanto riguarda specificamente la tutela dei luoghi a valenza geo-archeologica (geositi del Gruppo Gga) si precisa che i siti geo-archeologici che, coincidendo spazialmente con aree di interesse archeologico già protette dalle competenti Soprintendenze o ricadendo all'interno di queste, non necessitano di essere assoggettati a misure aggiuntive di tutela. Per eventuali casi, in cui le misure di tutela già vigenti risultassero inadeguate a proteggere anche i beni geologici compresenti nell'area, ulteriori misure e norme potranno essere stabilite dalla commissione regionale istituita con D.G.R. 1148 del 29.06.07. Le misure di tutela per i siti geo-archeologici che non coincidono con aree già vincolate e protette per motivi archeologici saranno definite dalla commissione regionale precedentemente richiamata.

4. L'accesso ai geositi è da intendersi libero, con l'uso esclusivo dei sentieri pedonali esistenti, fatti salvi i diritti dei proprietari dei fondi e eventuali norme territoriali specifiche più restrittive, come nel comma che segue.

5. Nel caso ricadano nelle zone a protezione naturalistica, ed in particolare entro i siti della Rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria SIC e Zone di protezione speciale ZPS), valgono tutte le norme e le prescrizioni dei relativi piani di gestione, ove esistenti.

6. Valgono per i geositi tutte le prescrizioni per le cave di cui all'Art. 13.

7. I geositi identificati nelle Tavv. 13, 14, 16 e 17 costituiscono aree di reperimento per la possibile istituzione del Geoparco dell'isola d'Ischia, in quanto ciascuno di essi possiede particolare importanza in termini di qualità scientifica, rarità, rilevanza estetica o valore educativo e il loro interesse non appartiene solo alla sfera del patrimonio geologico, ma si estende necessariamente a quella del patrimonio archeologico, naturalistico, storico, culturale. Si rinvia nel merito all'Art. 18 delle presenti Norme, relativo all'edilizia rupestre e singoli manufatti testimoniali e all'Art. 48, relativo alle cantine e cellai interrati e in grotta.

TITOLO III – AREE INSEDIATE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

CAPO I – AREE INSEDIATE CONSOLIDATE

Art. 17.- Norme comuni alle zone insediate

1. Nelle zone non soggette a trasformazione urbanistica, che a Serrara Fontana di norma possono corrispondere a quelle di alto valore ambientale, paesaggistico ed ecologico di cui alle prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999, è vietato:

a) Per tutti gli edifici le antenne televisive di qualunque tipo devono essere unificate per edifici o gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

b) Per gli immobili di cui alla lett.c) dell'art. 136 del D.Lgs.22.1.2004, n.42, valgono le seguenti prescrizioni. Tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici devono

essere compatibili con il decoro ambientale: i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o di rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo; le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato. È vietato l'uso di alluminio anodizzato.

c) Per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico e ambientale, con esclusione degli edifici di recente impianto, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. I materiali da impiegare dovranno essere di tipo tradizionale per murature, infissi esterni, grondaie e doccioni pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne. I manti di copertura tradizionali in coppi non possono essere sostituiti con altro materiale. L'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossata deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte stesse. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti e i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici. Le opere lapidee non vanno tinteggiate ma devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive.

d) I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.

e) Le pavimentazioni delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici, o comunque di spazi non edificati devono escludere la impermeabilizzazione, utilizzando materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.

2. Nelle suddette zone sono di norma consentite le seguenti attività:

a) effettuare sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, nel rispetto dei criteri e delle modalità indicati nei successivi articoli; sono altresì consentite le modifiche alle destinazioni d'uso di manufatti edilizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e infrastrutture purché sempre finalizzate all'esercizio dell'attività agricola e silvicolturale, ivi compresa l'attività agrituristica. Sulla base delle norme delle singole zone di cui agli articoli seguenti sono, infine, ammessi interventi su vecchi edifici esistenti lungo i sentieri dei percorsi pedonali o ciclabili, finalizzati alla realizzazione, anche mediante cambio di destinazione d'uso, di rifugi e posti ristoro per i frequentatori dei percorsi, i quali garantiscano anche la messa a disposizione del pubblico dei servizi igienici essenziali;

b) effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade rotabili, dei sentieri con adattamento alla pratica di mountain-bike, degli elettrodotti, acquedotti ed altri servizi a rete e/o di telecomunicazione esistenti in conformità alle attuali caratteristiche tipologiche e formali.

c) rendere possibile la modifica della destinazione d'uso dei piani terreni aperti sulle pubbliche strade e piazze a quella di servizio commerciale per punti di vendita al minuto e quella del primo piano a quella di uffici.

Art. 18.- A1 – Edilizia rupestre e singoli manufatti testimoniali

1.- I massi tufacei che nel corso delle vicende tettoniche dell'Isola d'Ischia sono caduti lungo il versante occidentale del monte Epomeo hanno costituito la materia prima utilizzata per realizzare dimore, cantine, cellai, palmenti, eremi, luoghi di culto. Queste opere, solo in

parte dimenticate o ridotte in abbandono, costituiscono oggi testimonianza di eccezionale valore ed interesse paesistico, antropologico e architettonico di una civiltà dell'abitare che ha elaborato una diretta sintonia con le capacità produttive del territorio. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 16 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2.- Il patrimonio architettonico rupestre di Serrara Fontana è stato assoggettato dal PUC a specifico censimento trascritto nella Relazione tecnica e riportato nella cartografia di piano ed è assoggettato a tutela, anche in assenza di provvedimenti specifici assunti dal Ministero BB.CC.AA.

3.- Per detto patrimonio, le categorie di intervento ammissibile sono quelle della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

Art. 19 – A2 – Insediamenti di origine storica a carattere urbano e direzionale

1. Sono individuate con apposita linea perimetrale e segno grafico le aree costituenti i centri storici di Serrara e Fontana, classificate come zona territoriale omogenea A ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente riconosciuto: adeguamento igienico-tecnologico e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. ed occupate stabilmente da almeno 3 anni entro la misura del 20% della superficie residenziale esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

3. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali. In queste aree è consentita l'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. Sono, altresì, consentiti gli interventi straordinari di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. n. 19 del 28.12.2009 e successive modifiche ove compatibili con le prescrizioni del Piano paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

4. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra degli edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale.

5. Il PUC promuove in queste zone la formula di *Paese Albergo*, ovvero una struttura "orizzontale" che mette a disposizione camere e/o appartamenti dislocati in immobili differenti all'interno di un borgo, vicini tra loro. Le stanze o gli appartamenti destinati agli ospiti sono ricavati dalla ristrutturazione e dall'adattamento di abitazioni preesistenti non abitate e non necessariamente nello stesso edificio.

6. I comparti urbani e le aree di pertinenza del *Paese Albergo*, entro cui sarà opportuno il cambio di destinazione d'uso di alcuni manufatti, possono essere sottoposte a Piano Attuativo e/o di Recupero ai sensi del 2° comma del precedente Art. 4 nei casi in cui più unità immobiliari siano coinvolte in modo congiunto e funzionale nella nuova sistemazione, o riguardino in tutto o in parte le aree libere e gli spazi aperti limitrofi, nel rispetto dei seguenti indici:

UF = pari all'esistente

RC = non superiore all'esistente

HE = non superiore all'esistente

SV > 30% SF

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione) con un minimo di un posto macchina ogni unità immobiliare. Questo parametro non è necessario se si tratta di nuclei non raggiungibili con automezzi.

DISTANZE:

DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui, oppure minimo di 5,00 metri. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a m.5,00.

DE = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui, oppure minimo di 10,00 metri. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a m.10,00.

DS = allineamento edifici esistenti o di nuova volumetria se previsti dal Piano Attuativo e/o di Recupero, secondo i parametri di cui al 2° comma.

7.- Entro le aree A2 sono consentiti interventi di riqualificazione e arredo urbano delle pubbliche strade, piazze, marciapiedi, scale e luoghi di sosta; nuove attrezzature pubbliche su suoli ed edifici di proprietà comunale e privata per l'adeguamento agli standard urbanistici; sono previsti anche interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

Art. 20 - A3 – Nuclei a carattere mediterraneo di alta qualità paesaggistico ambientale

1. E' individuata con apposita linea perimetrale e segno grafico l'area costituente il centro storico di alto valore paesaggistico e architettonico di Sant'Angelo, che costituisce località esclusiva di visita, riposo e soggiorno di livello internazionale, caratterizzato da spettacolari visuali sulla costa meridionale dell'isola e dall'emergenza del blocco di lava trachitica sormontata da torre medioevale, classificata come zona territoriale omogenea A ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 12 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa.

2. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

3. E' esclusa in queste aree l'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché la esecuzione degli interventi straordinari di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. n. 19 del 28.12.2009 e successive modifiche anche se compatibili con le prescrizioni del Piano paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

4. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra degli edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale.

Art. 21 – B1 - Sistemi insediativi a grappolo a tipologia mista urbano-rurale

1. E' individuata con apposita linea perimetrale e segno grafico l'area costituente una serie di insediamenti di origine rurale aggregatisi nel tempo sia ad ovest lungo la Strada Provinciale da Ciglio a Cratela, sia a nord, da Pantano a Calimera a Noia a Casa Migliaccio. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 11 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-tecnologico e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle unità abitative e/o case rurali di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. ed occupate stabilmente da almeno 3 anni entro la misura del 20% della superficie residenziale esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

3. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

4. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra degli edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale.

5. Il Comune promuove in queste zone la formula di *Paese Albergo*, ovvero una struttura "orizzontale" che mette a disposizione camere e/o appartamenti dislocati in immobili differenti all'interno di un borgo, vicini tra loro. Le stanze o gli appartamenti destinati agli ospiti sono ricavati dalla ristrutturazione e dall'adattamento di abitazioni preesistenti non abitate e non necessariamente nello stesso edificio.

6. I comparti urbani e le aree di pertinenza del *Paese Albergo*, entro cui sarà opportuno il cambio di destinazione d'uso di alcuni manufatti, possono essere sottoposte a Piano Attuativo e/o di Recupero ai sensi del 2° comma del precedente Art. 4 nei casi in cui più unità immobiliari siano coinvolte in modo congiunto e funzionale nella nuova sistemazione, o riguardino in tutto o in parte le aree libere e gli spazi aperti limitrofi, nel rispetto dei seguenti indici:

UF = pari all'esistente

RC = non superiore all'esistente

HE = non superiore all'esistente

SV > 30% SF

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione) con un minimo di un posto macchina ogni unità immobiliare. Questo parametro non è necessario se si tratta di nuclei non raggiungibili con automezzi.

DISTANZE:

DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui, oppure minimo di 5,00 metri. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a m.5,00.

DE = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui, oppure minimo di 10,00 metri. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a m.10,00.

DS = allineamento edifici esistenti o di nuova volumetria se previsti dal Piano Attuativo e/o di Recupero, secondo i parametri di cui al 2° comma.

7.- Entro le aree B1 sono consentiti interventi di riqualificazione e arredo urbano delle pubbliche strade, piazze, marciapiedi, scale e luoghi di sosta; nuove attrezzature pubbliche su suoli ed edifici di proprietà comunale e privata per l'adeguamento agli standard urbanistici; sono previsti anche interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

8.- Sono consentite strutture temporanee destinate a serre, a servizio di attività agricola, che possono essere messe in opera solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, siano assicurate stabilmente al suolo con ancoraggi rimovibili, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte e siano rimosse al termine del periodo invernale.

Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mq. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a metri 2, fermo restando il limite massimo di utilizzo per quattro mesi continuativi.

Art. 22 – B2 - Verde privato vincolato

1. Si tratta di aree non edificate incluse all'interno del perimetro urbano consolidato, costituenti elementi di qualificazione ambientale e di delimitazione verso l'esterno. Il PUC esprime l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione, quali frange di delimitazione dell'edificato e come zone di opportuna interruzione del tessuto edilizio.

2. Attesa la loro ubicazione e la condizione di non dissomiglianza con altri ambiti pur inclusi nell'urbano edificato e la particolare qualità ambientale e panoramica che caratterizza queste zone, pur nella continuità e valorizzazione dei tradizionali usi del suolo, possono pertanto essere attuati interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica quali orti, giardini, piscine e la realizzazione di attrezzature ricreative leggere all'aperto.

3. Nelle zone B2 è vietato:

- l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle eventuali sistemazioni idrauliche agrarie esistenti;
- l'esercizio di attività agricole incompatibili con le norme di produzione con le tecniche dell'agricoltura biologica secondo i regolamenti vigenti dell'U.E.;
- l'abbattimento di piante di alto fusto, salvo specifico parere di conformità del Comune di Serrara Fontana;
- il traffico motorizzato al di fuori delle strade carrabili;
- l'abbandono dei rifiuti;
- la costruzione di serre permanenti;
- l'esercizio di attività che compromettano l'integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi.

4. Sono di norma consentite le seguenti attività:

- il recupero delle aree agricole abbandonate anche terrazzate o ciglionate e su terreni declivi;
- gli interventi di difesa del suolo, rinaturalizzazione e restauro ambientale;
- gli interventi sulle formazioni vegetali che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità della vegetazione della zona;
- le recinzioni lungo i confini di proprietà;
- le attività antincendio;
- la realizzazione di corridoi verdi (*green ways*) per attività escursionistiche pedonali e ciclabili utilizzando prevalentemente tracciati rurali esistenti, eventualmente affiancati da un sistema di siepi e quinte arborate in parte esistenti e in parte di nuovo impianto.

Art. 23 – B3 - Alberghi, pensioni, ristoranti

1. Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di attrezzature alberghiere, ricettive o di ristorazione esistenti, con architetture a tipologia edilizia moderna o relativamente recente. Sono altresì presenti edifici a destinazione residenziale per il custode o per il conduttore dell'esercizio. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 13, nonché dell'art.17 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Per gli impianti termali è consentito l'adeguamento agli standard previsti dalla normativa di settore, anche con ampliamenti entro il massimo del 20% (venti per cento) della volumetria esistente; è consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali e/o unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

3. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

4. E' prevista in queste aree l'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché la esecuzione degli interventi straordinari di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. n. 19 del 28.12.2009 e successive modifiche, ove compatibili con le prescrizioni del Piano paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

5. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella turistico-ricettiva. Al piano terra degli edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato, nonché per attività ricreativa e sociale.

Art. 24 – B4 - Zona turistico-residenziale

1. E' individuata con apposita linea perimetrale e segno grafico l'area costituente una serie di insediamenti concentrati e sparsi a prevalente uso turistico-residenziale con presenza puntuale di ville, grandi parchi termali, piscine a cielo aperto e campi sportivi. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 12 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Sono di norma consentite le seguenti attività:

- ripristino ed adeguamento funzionale degli impianti termali attivi e non, anche attraverso la ricollocazione delle opere idrauliche connesse all'impianto;
- interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, termale, nonché per i campeggi esistenti ed attivi e per gli immobili a destinazione agroturistica;
- recupero degli spazi aperti interclusi quali aree agricole, orti, giardini privati;
- gli interventi di difesa del suolo, rinaturazione e restauro ambientale;
- gli interventi sulle formazioni vegetali che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità della vegetazione spontanea della zona;
- le attività antincendio;
- le attività ricettive di ogni tipo purché limitate all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione di corridoi verdi (*green ways*) e gli interventi di adeguamento della sentieristica esistente per consentire l'esercizio di attività escursionistiche pedonali e ciclabili.

3. Per gli impianti termali è consentito l'adeguamento agli standard previsti dalla normativa di settore, anche con ampliamenti entro il massimo del 20% (venti per cento) della volumetria esistente; è consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali e/o unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa.

4. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

1. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra degli edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale.

5. E' prevista in queste aree l'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché la esecuzione degli interventi straordinari di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. n. 19 del 28.12.2009 e successive modifiche, ove compatibili con le prescrizioni del Piano paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

Art. 25 – B5 – Impianti termali, piscine, parchi e giardini balneari e ricreativi

1. Si tratta di aree caratterizzate prevalentemente dalla presenza di attrezzature termali, ricettive, di ristorazione esistenti, in presenza di spazi aperti attrezzati con piscine, giardini e campi sportivi e ricreativi, di norma con architetture a tipologia edilizia moderna o relativamente recente e in qualche caso in presenza di unità abitative residenziali. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Per gli impianti termali è consentito l'adeguamento agli standards previsti dalla normativa di settore, anche con ampliamenti entro il massimo del 20% (venti per cento) della volumetria esistente; è consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-funzionale e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle case rurali e/o unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. entro la misura del 20% della superficie esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

3. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

4. E' prevista in queste aree l'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nonché la esecuzione degli interventi straordinari di ampliamento, demolizione e ricostruzione previsti dalla L.R. n. 19 del 28.12.2009 e successive modifiche ove compatibili con le prescrizioni del Piano paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

5. La destinazione d'uso prevalente sia della zona che degli edifici è quella turistico-ricettiva e termale, con la presenza di unità abitative residenziali. Al piano terra degli

edifici sono ammesse destinazioni per attività commerciali di vicinato, nonché per attività ricreativa e sociale.

Art. 26 – C1 – Edilizia economica e popolare

1. Il PUC equipara queste destinazioni d'uso ad un servizio pubblico e ne rinvia la regolamentazione al successivo Art. 29.

Art. 27 - D1 - Magazzini, depositi, attrezzature di servizio

1. Si tratta di aree o edifici esistenti destinati alle attrezzature di deposito e di servizio al commercio, magazzini, depositi, sili, rimesse, macelli, celle frigorifere, uffici e mostre connesse alle diverse attività insediate, nonché alla presenza di una o più abitazioni per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. In queste zone sono vietate attività nocive o comunque moleste di qualsiasi genere e natura. Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'Ufficio Ecologico Provinciale e delle leggi vigenti in materia.

3. Il PUC prende atto dell'esistenza di alcune aree di deposito di materiali all'aperto attualmente collocate entro le cave e calanchi di cui all'art. 13 delle presenti Norme. Per esse non valgono i successivi commi del presente articolo, mentre si prescrive che le attività oggi presenti abbiano comunque un carattere di temporaneità. La continuazione dell'attività di deposito potrà essere consentita, previa eliminazione di strutture e infrastrutture e di altri detrattori ambientali in contrasto con l'ambiente circostante, fino alla data della sua cessazione da stabilire in apposite convenzioni fra i gestori del servizio di deposito e l'Amministrazione comunale.

4. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-tecnologico e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. ed occupate stabilmente da almeno 3 anni entro la misura del 20% della superficie residenziale esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

5. Sono consentiti inoltre, sempre su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

CAPO II – STANDARD URBANISTICI (ART. 3 D.M. 1444/68)

Art. 28 - ZA – a) Zone per l'istruzione

1. Comprende le aree già destinate ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 18 e del 5° comma dell'Art. 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. Sono riservate alla realizzazione di edifici scolastici relativi alla istruzione pre-obbligo ed a quella dell'obbligo, nonché di attrezzature ad essi connessi e complementari.

3. È ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto dei seguenti indici minimi:

DE = 10,00 ml

DC = 5,00 ml

DS = 5,00 ml

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

4. È ammessa anche in queste zone l'abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SLP.

Art. 29 - ZC – b) Zone per servizi di interesse collettivo

1. Sono edifici esistenti destinati alla gestione di attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, amministrative, religiose, per pubblici servizi e similari. Il PUC distingue nelle tavole di piano le aree esistenti (sigle in **nero**) dalle aree di previsione (sigle in **rosso**) per il raggiungimento degli standard. Fra esse possono essere inclusi servizi sanitari, ospedali e ambulatori (**Hs**), aree di aggregazione all'aperto, centri informazioni, studi e musei delle attività tipiche locali, centri culturali, biblioteche, mercati comunali, mattatoio, impianto oleario (**Ap**), ufficio postale (**Pt**), chiese e centri parrocchiali (**Ch**), cimiteri (**Ci**), attrezzature di maneggio (**Ma**), attrezzature sportive al coperto (**Sp**), edilizia economica e popolare (**Ee**), campeggio (**Ca**), isola ecologica (**Ie**), depuratore (**De**). Per gli edifici esistenti, valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e del 5° comma dell'Art. 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. E' consentito sul patrimonio edilizio legalmente esistente: adeguamento igienico-tecnologico e/o igienico-sanitario attraverso ampliamento delle unità abitative di superficie residenziale non superiore ai 75 mq. ed occupate stabilmente da almeno 3 anni entro la misura del 20% della superficie residenziale esistente; si attua per semplice intervento diretto, non potrà interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999 e potrà essere concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere quella degli edifici al contorno.

3. Sono consentiti inoltre, sempre sul patrimonio edilizio legalmente esistente e per intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici;

ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

4. L'edilizia economica e popolare (**Ee**) costituisce un servizio pubblico di carattere sociale, necessario al completamento di alcune frazioni attualmente non sufficientemente configurate o dotate di servizi pubblici, tenuto conto delle necessità abitative prevedibili per il prossimo decennio.

5. Le previsioni dell'area **Ee** si attuano mediante piano urbanistico attuativo (PUA) esteso a tutta la superficie della zona delimitata nella planimetria di azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UF = 0,4 mq/mq

RC = 20% SF

SV > 40% SF

HE = 9,50 metri

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione).

Standards urbanistici pari a 18 mq ogni 31,25 mq di SLP, limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota.

DISTANZE:

DC = 5,00 metri

DF = 10,00 metri

DS = 5,00 metri, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di PUA.

6. Di norma, la realizzazione dei servizi pubblici é demandata all'Amministrazione Comunale, ma non sono da escludere le iniziative assunte da privati nei limiti ed alle condizioni stabiliti dalla legislazione vigente in materia. Tutti gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri fuori terra; le aree libere e quelle pertinenziali anche da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze d'alto fusto.

5. È ammesso l'intervento edilizio diretto nei casi diversi dall'edilizia economica e popolare nel rispetto dei seguenti indici:

HF = adeguata esigenze

UF = 0,65 mq/mq

DC = 5,00 ml

DE = 10,00 ml

DS = 5,00 ml

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

6.- Per il Palazzo Iacono nel centro storico di Serrara è previsto un intervento di iniziativa pubblica per la creazione di un **polo di attrazione turistico integrato** costituito da: a) punto di visita panoramico sul balcone della piazza esistente e, all'interno del Palazzo b) mostra-mercato permanente dei prodotti eno-gastronomici del territorio agricolo di Serrara Fontana; c) centro multimediale informativo e di orientamento, da realizzarsi con le prescrizioni di cui al precedente comma 5. La finalità dell'intervento sono da realizzare con

apposito progetto di fattibilità promosso dal Comune di Serrara Fontana, anche mediante accordi e politiche di indirizzo afferenti la proprietà privata dell'immobile, eventualmente in sinergia con le iniziative connesse alla valorizzazione dei prodotti del settore agro-alimentare e in particolare dei programmi in corso di elaborazione da parte del GAL (Gruppo di Azione Locale) nell'ambito del programma d'iniziativa comunitaria LEADER+ di Serrara Fontana e Barano d'Ischia. Il progetto potrà realizzarsi tramite un'apposita convenzione con la proprietà privata dell'immobile e, in caso di non raggiungimento di un accordo soddisfacente fra le parti, mediante l'acquisizione in proprietà pubblica del Palazzo Iacono.

Art. 30 - ZV – c) Zone verdi e sportive d'uso pubblico

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di piazze ed aree pedonali attrezzate, luoghi di aggregazione, nuclei elementari di verde, dei parchi di quartiere, delle aree gioco bambini, delle aree sportive, del maneggio. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e del 5° comma dell'Art. 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. In esse sono consentite minime costruzioni (di norma non permanenti) atte ad integrare tali destinazioni (attrezzature per giochi dei bambini, con chioschi, ritrovi, edicole per giornali) oppure impianti sportivi (piccoli campi sportivi in genere, quali bocce, tennis, calcetto, basket, pallavolo, minigolf, pattinaggio, con relative strutture di servizio), nonché piste da ballo all'aperto.

3. Il Comune può rilasciare titolo ad intervenire su tali aree a società, ad associazioni sportive, nonché a privati per la realizzazione di attrezzature e servizi per il gioco e lo sport, chioschi e ristoranti. In tali casi il permesso di costruire può essere rilasciato solo mediante stipula di convenzione o atto d'obbligo dal quale risulti:

- a) l'impegno del richiedente a cedere a titolo gratuito al Comune l'area e le attrezzature realizzate entro un numero di anni non superiore a 50;
- b) l'impegno del richiedente a mantenere la destinazione d'uso prevista dal progetto ed in particolare a garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura anche attraverso un controllo del Comune sull'organizzazione ed i prezzi dell'attività.

4. Quando si tratti di terreni di proprietà di parrocchie o dei benefici parrocchiali l'interesse pubblico è soddisfatto dall'attività di interesse comune che viene esercitata in dette strutture. In tali casi gli interventi possono essere eseguiti dagli Enti proprietari con stipula della convenzione di cui al comma precedente il cui contenuto sia limitato a quanto stabilito dalla lettera c) del medesimo, con esclusione degli obblighi di cui alle lettere a) e b).

5. Per gli edifici esistenti sono consentiti su intervento diretto: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro su tutti gli edifici; ristrutturazione edilizia per gli edifici di recente impianto (costruzioni post 1945); risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali.

6. Nelle singole aree di verde pubblico attrezzato, come individuate e perimetrate nelle tavole del PUC non è consentito inserire nuove costruzioni. Eventuali necessità di servizio igienico, spogliatoi, ecc. potranno essere esperite tramite installazioni provvisorie rimovibili.

7. Le previsioni dell'area **Pa** prevista nella vetta del Monte Epomeo si attuano mediante piano urbanistico attuativo (PUA) esteso a tutta la superficie della zona delimitata nella planimetria di azionamento.

Art. 31 - ZP – d) Zone a parcheggio di uso pubblico

1. Comprendono le aree dove esistono o devono essere localizzate le superfici per parcheggio pubblico determinate per quanto riguarda la popolazione residente nella misura stabilita dalla normativa vigente sugli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 (2,5 mq/ab). Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 18 e del 5° comma dell'Art. 13 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. La strada provinciale (SP ex SS 270), che costituisce l'anello fondamentale di visita dell'isola e che a Serrara Fontana offre particolari punti panoramici, non consente attualmente quasi nessuna possibilità di parcheggio. Il PUC individua pertanto alcuni punti particolarmente adatti allo scopo, trattati di norma come luoghi di sosta temporanei per i visitatori, e in qualche caso come luoghi di sosta a lunga permanenza in rapporto agli incroci con i principali tratti escursionistici pedonali.

3. Di norma, la loro realizzazione é demandata all'Amministrazione Comunale, trattandosi di opere pubbliche. È consentita la costruzione di parcheggi in sili su più livelli. Tutte le sopraelencate opere dovranno tener conto dei criteri di tutela paesistica; le nuove volumetrie, salvo diversa specifica prescrizione, non dovranno avere altezza eccedente quella media degli edifici esistenti al contorno ed in ogni caso non potranno superare i 10,0 m. fuori terra; le aree libere e quelle pertinenziali anche da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze d'alto fusto.

4. È ammessa anche l'eventuale realizzazione da parte dei privati possessori delle aree, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni della L. 24.3.1989, n.122, e successive modificazioni ed integrazioni derivanti anche da legislazione regionale.

5. Per quelle che saranno individuate in sede di formazione ed approvazione dei Piani attuativi sarà prevista la realizzazione e cessione al Comune, eventualmente anche con il solo assoggettamento ad uso pubblico perpetuo, sulla base della relativa convenzione, oppure la realizzazione diretta del Comune, o con le modalità di cui al precedente comma negli altri casi.

CAPO III - ATTREZZATURE GENERALI

Art. 32 - F1 – Spiagge e attrezzature balneari

1. Le spiagge di Serrara Fontana, sia quelle di fronte a Sant'Angelo che quelle proprie della spiaggia di Maronti in presenza del fenomeno delle fumarole, costituiscono una risorsa ambientale e paesaggistica da considerarsi strategica per il futuro turistico e ricreativo dell'intera isola d'Ischia. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11, oltre all'art.17 per quanto applicabile del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999

2. Sulla base del combinato disposto dell'art. 5 reg. nav. mar. e dell'art. 3 del D.P.R.

509/1997, “chi intenda occupare zone del demanio marittimo o del mare territoriale o pertinenze demaniali marittime, apportarvi innovazioni o recare limitazioni degli usi cui esse sono destinate, deve formulare apposita domanda indirizzata per utilizzazioni turistico-ricreative e per la realizzazione di punti di ormeggio, alla regione territorialmente competente e in regime di subdelega, ai comuni costieri”.

3. Per l'esame delle domande di utilizzo delle spiagge demaniali marittime concorrenti è prevista la convocazione della “*Conferenza di Servizi*”, ai sensi dell'art. 14 della L. n.241/1990, come modificato dall'art. 9 della L. n.340/2000, cui partecipano insieme, la Regione, il Comune, la Circoscrizione Doganale, l'ufficio del Genio Civile regionale, l'Amministrazione finanziaria e quella marittima, nonché l'Azienda Sanitaria locale, il commando dei Vigili del Fuoco, la Soprintendenza.

4. Nelle singole aree di concessione sia attuali che future non è consentito alcun intervento edilizio ma solo l'organizzazione transitoria dei siti di soggiorno balneare. Pertanto le necessità di servizio igienico, spogliatoi, ecc. potranno essere esperite tramite installazioni provvisorie rimovibili la cui previsione e installazione dovrà essere opportunamente segnata e assentita dal Comune.

Art. 33 – F2 - Zone per servizi tecnologici e isola ecologica

1. Sono zone interessate al funzionamento di impianti di depurazione, centrali, depositi ecologici di materiali inquinanti e similari, isola ecologica, installazioni militari. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9, 13 e 18 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

2. In tali zone operano per intervento diretto solo il Comune o gli Enti preposti all'espletamento, per competenza, dei servizi cui sono preposti, nonché i soggetti legittimati da convenzione con il Comune. Tutte le sopraelencate opere dovranno tener conto dei criteri di tutela paesistica; le nuove volumetrie, salvo diversa specifica prescrizione, non dovranno avere altezza eccedente quella media degli edifici esistenti al contorno ed in ogni caso non potranno superare i 10,0 m. fuori terra; le aree libere e quelle pertinenziali anche da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze d'alto fusto.

3. Le opere realizzate su tali aree dovranno essere conformi ai regolamenti ed alle disposizioni di legge specifiche in materia, ed il rispettivo dimensionamento è commisurato alle effettive necessità.

4.- Nelle aree entro cui vigono le servitù militari valgono le prescrizioni di vincolo di cui al successivo Art. 42.

Art. 34 –F3 - Area escursionistica dell'Epomeo

1. L'area escursionistica dell'Epomeo è di particolare rilievo ambientale, in quanto emergenza dell'horst vulcanico tettonico dell'isola, quota parte del Sito di interesse comunitario SIC IT 8030005 “Corpo centrale dell'Isola d'Ischia” per la presenza di micro-ambienti fumarolici caldo-umidi, vegetazione mediterranea, piante endemiche, avifauna migratoria e significative testimonianze di natura antropica.

2. La cresta dell'Epomeo è una spettacolare formazione di roccia vulcanica in banchi di tufo verde, caratterizzata da accentuata energia del rilievo e massima intervisibilità, meta escursionistica di livello nazionale e internazionale. Sono di norma proibiti tutti gli interventi di trasformazione, sia edilizia che stradale. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

3. Il Comune può limitare, per esigenze di tutela di habitat e specie, l'accesso a determinate zone dell'area. Sono salvi i diritti di accesso dei proprietari, dei legittimi possessori e dei conduttori dei fondi. L'uso di apparecchi sonori all'interno del SIC deve avvenire senza arrecare disturbo alla quiete dell'ambiente naturale e alla fauna. Le chiudende vanno realizzate con modalità tali da assicurare il passaggio della fauna selvatica. Il Comune può incentivare, sospendere o regolamentare il pascolo in aree con presenza di habitat di interesse comunitario per motivate esigenze di conservazione delle risorse naturali.

4. Il Comune può implementare un piano di monitoraggio ambientale e la redazione di un Piano di Gestione Forestale Naturalistico per le aree boschive. Sono comunque da incentivare una serie di azioni che mirino:

- alla gestione sostenibile dei lembi boschivi e prati presenti;
- alla riqualificazione degli ambienti manomessi e alla creazione di una continuità ecologica a vantaggio delle specie più fragili e dell'espansione degli habitat;
- alla classificazione, manutenzione e gestione dei percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione, con mantenimento di condizioni ecologiche idonee per le popolazioni faunistiche presenti.

5. Sulla base dei disposti del citato Piano di Gestione del SIC, è necessaria la valutazione d'incidenza delle infrastrutture potenzialmente dannose per la fauna e per gli habitat di importanza comunitaria, con particolare riguardo all'area militare. Sono comunque consentite e promosse iniziative pubbliche e private orientate a:

- migliorare la rete di itinerari escursionistici, comprendendo sentieri, piste per mountain bike, ecc.;
- creare strutture di fruizione quali foresterie, centri visita, aree sosta e agriturismo attraverso la ristrutturazione di edifici già esistenti;
- mitigare l'impatto del traffico motorizzato sulle valenze naturalistiche del SIC, con la limitazione ai soli mezzi di servizio dell'area militare e di quelli di soccorso;
- sorvegliare attività dannose per la fauna di interesse comunitario quali la caccia di frodo;
- promuovere lo sviluppo sostenibile delle imprese locali mediante attività produttive eco-compatibili, attuate mediante il recupero delle produzioni agricole e zootecniche locali ed il sostegno alle imprese che operano nel settore della sostenibilità.

6. Sulla base dei disposti del citato Piano di Gestione del SIC, la tutela degli habitat di interesse comunitario passa attraverso la sensibilizzazione della popolazione locale e di chi usufruisce del territorio per la fruizione turistica e per lo svolgimento di attività produttive. La conoscenza degli habitat e dei relativi punti deboli porta ad una responsabilizzazione della popolazione locale e più in generale dei fruitori, facilitando le azioni di tutela del territorio. La comunicazione e la diffusione delle informazioni sul sito sarà resa più organica ed efficace grazie ad una vera e propria campagna di comunicazione i cui strumenti saranno integrati da specifico materiale informativo, l'installazione di pannellistica didattica in corrispondenza dei sentieri pedonali, da progettare in modo organico e coordinato nelle diverse direzioni e accessi, in sostituzione della cartellonistica esistente di cui è prevista la sostituzione.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE, RETI E MANUFATTI

Art. 35 – RVP -RVE - Rete viaria carrabile esistente

1. Le Tavv. 13, 14, 15, 16 e 17 del PUC classificano le sedi stradali carrabili esistenti e di completamento, con i relativi snodi, svincoli, allargamenti, ecc. La Tav. 14 del PUC provvede a gerarchizzare le strade di livello provinciale, comunale, militare e vicinale.

2. Per la strada classificata come provinciale, entro 30 metri dal ciglio stradale non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione di attrezzature connesse con i trasporti (pensiline di servizio al trasporto pubblico) purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso nell'autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. I distributori di carburante sono ammessi solo nelle localizzazioni di zona previste dal PUC.

3. La cartellonistica pubblicitaria sulla strada provinciale è subordinata alla redazione di un *piano di settore* da approvare in Consiglio Comunale, con i seguenti dispositivi: un mezzo pubblicitario è costituito da qualunque struttura, rigida o no, idonea ad evidenziare e promuovere le attività di esercizi commerciali, produttivi o di servizio, ovvero ad esporre messaggi pubblicitari in genere. Sono comprese insegne d'esercizio, targhe, preinsegne, frecce direzionali e altre forme di pubblicità quale quella effettuata sugli elementi di arredo urbano, sui veicoli e nelle stazioni di servizio carburanti. I mezzi pubblicitari di cui sopra possono essere installati nelle zone del territorio comunale previste dal piano, nel rispetto delle distanze e delle regole di installazione specificate nel piano stesso e in particolare, se lungo le strade, facendo riferimento alle distanze, alle limitazioni ed ai divieti del Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione. Il piano individua le caratteristiche strutturali e materiche di detti mezzi pubblicitari che dovranno avere dimensioni, forma e colori non in contrasto con le disposizioni di cui sopra. Parimenti il posizionamento di detti mezzi pubblicitari deve essere conforme alle indicazioni contenute nelle disposizioni normative precitate.

4. Nelle aree di pertinenza delle strade RVP e RVE potranno comunque realizzarsi i seguenti interventi: le opere viarie per i mezzi meccanici, i ciclisti, i pedoni e i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.).

Art. 36 - RVC - Rete viaria carrabile di completamento

1. Il PUC prevede, nelle Tavv. 13, 14, 16 e 17, brevi tratti di strada secondaria di livello comunale per il completamento della rete viaria dell'urbano consolidato. Essi saranno accessibili da qualunque punto dei lotti edificati circostanti mediante normali immissioni, senza obbligo di precedenza.

2. La localizzazione dei tratti stradali è identificato dal PUC solo in modo sommario, per quanto compatibile con la tutela paesistica delle aree attraversate, rinviando all'apposito progetto definitivo di identificare il tracciato più opportuno sulla base delle specifiche

condizioni locali. Le previsioni del PUC saranno rese esecutive in sede progettuale secondo i criteri di cui al D.M. 05.11.2001 sulle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Le carte del rischio frane e della pericolosità frane di cui alla Tav. 5 del PUC, che riproducono i vincoli sovraordinati dell'Autorità di Bacino, segnalano l'alta suscettibilità che l'intero tratto stradale da Succhivo a Sant'Angelo sia suscettibile all'innescò, al transito e/o all'invasione da frana. Qualora tale eventualità dovesse aver luogo, il PUC prevede la possibilità di sostituire la viabilità esistente con un tunnel di collegamento diretto fra il parcheggio di Cava Ruffano a quello di Cava Grado, previa verifica e monitoraggio del progetto definitivo da parte degli SCA direttamente interessati.

Art. 37 - Rete viaria rurale dei sentieri, percorsi pedonali e ciclabili e degli itinerari escursionistici

1. Il PUC prevede con apposito segno grafico nelle Tavv. 13, 14, 15, 16 e 17 i principali percorsi per i sentieri escursionistici, da utilizzare da pedoni, e, ove possibile, da cavalieri e da mountain bike. Per il collegamento del centro storico di Serrara con la sede del Comune e i relativi parcheggi di servizio, è indicato anche un breve tratto di marciapiede da realizzare a sbalzo lungo la strada carrabile esistente.

2. La Tav. 14 individua e gerarchizza in particolare quelle strade comunali e vicinali (distinguendole da quelle carrabili precedentemente definite come RVE nelle Tavole di destinazione d'uso del suolo), che svolgono servizio interpodereale e sono comunque finalizzate:

- a) all'impiego da parte di mezzi di soccorso e antincendio;
- b) alla coltivazione delle fasce terrazzate a parracine;
- c) alla manutenzione e alla gestione del patrimonio forestale, ivi inclusa la realizzazione, ove necessario, delle fasce tagliafuoco;
- d) alla percorrenza escursionistica per pedoni, cavalli e mountain bike.

Le strade di cui al presente comma saranno percorribili anche da mezzi motorizzati ma esclusivamente per finalità agricole e forestali e con veicoli di servizio o di soccorso. Il loro mantenimento in esercizio compete ai legittimi proprietari (comune e frontisti) che possono stabilire fra loro particolari accordi per le relative operazioni manutentive.

3. Un servizio di navette di mobilità sostenibile ad uso pubblico è previsto dal PUC per il collegamento in determinati periodi dell'anno fra Serrara, Fontana e Monte Epomeo, secondo gli schemi di transito riportati nella stessa Tav. 14.

CAPO V – AMBITI SOGGETTI A VINCOLO

Art. 38 – VP – Vincolo paesaggistico

1.-La Tav. 1 del PUC riporta le tre aree in cui il vigente Piano paesistico suddivide il territorio comunale. Le Tavv. 13, 13 bis e 13 tris del PUC in scala 1:10.000 e le Tavv. 15, 16 e 17 in scala 1:5.000 specificano nel dettaglio le ricadute a livello urbanistico delle suddette prescrizioni sulla base delle presenti destinazioni di zona.

Art. 39 VN - Siti Natura 2000 e vincolo idrogeologico

1. Nei SIC presenti nel territorio di Serrara Fontana, come precisati nella Tav. 6 del PUC, in attesa dei relativi dispositivi di tutela di cui ai previsti Piani di gestione, valgono le norme previste nel D.P.R. 8/9/1997, n.357 per quanto attiene la valutazione di incidenza, qualunque sia la dimensione delle opere che vi possano essere previste. Tale obbligo riguarda anche la stessa procedura di VAS dello stesso PUC.

2. Tutti gli impianti e le opere ricadenti in zone incluse entro il vincolo idrogeologico sono soggette a quanto disposto dal R.D. 16/5/1920 n. 1126 e dalla Legge del 27/1/1977 n. 9.

Art. 40 – VI - Mitigazione delle vulnerabilità e riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico e rischio frane

1. Per la mitigazione della vulnerabilità e la riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico sul territorio comunale, il PUC riproduce nella Tav. 5 le prescrizioni emanate dall'Autorità di Bacino, come vincoli operanti anche a livello urbanistico.

2. Con riferimento alle cartografie di cui al comma precedente, il PUC subordina ogni intervento sul territorio comunale alle *Norme di Attuazione e prescrizioni di Piano* del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" (PSAI) ed. 2004-2005 (aggiornamento anno 2010) e successive varianti.

3.- Le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio, nonché lo studio geognostico delle aree destinate alla edificazione per i Comuni classificati sismici di cui al comma 1.2 del titolo II dell'allegato della Legge Regione Campania n. 14 del 20-03-1982 sono contenute nelle Tavv. 3 e 4 del PUC.

Art. 41 – VM – Vincolo militare

1. Sul monte Epomeo la Tav. 6 del PUC indica i confini fissati dal Decreto Servitù militare C.M.R.T.M. n. 7 del 08.01.1979.

2. Entro i suddetti confini è proibito di norma ogni tipo di frequentazione, a piedi, a cavallo, in bicicletta o su mezzi a motore.

3. Entro i confini riportati nelle Tavv. 13 e 14 del PUC valgono le prescrizioni di cui all'Art. 32.

Art. 42.- VC - Vincolo cimiteriale

1. Valgono le prescrizioni previste dall'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265, come modificato, da ultimo, dall'art.28 della L. 1.8.2002, n.166, nonché quelle del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R. 10.9.1990, n.285, in quanto applicabili.

2. La predetta disciplina trova applicazione nella fascia di rispetto evidenziata con apposita retinatura nella Tav. 12 del PUC. In essa vige il divieto di qualsiasi nuova edificazione,

anche laddove la fascia di rispetto non risulti riprodotta sulle tavole del PUC, attesa la sua prevalenza su qualsiasi altra previsione.

3. Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strade, svincoli, corsie di servizio, di aree di parcheggio a raso, di piste ciclabili e pedonali, spazi di verde, nonché alla installazione, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori.

4. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica, gli interventi ammessi per l'edilizia esistente dall'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265, nel testo modificato dall'art.28 della L. 1.8.2001, n.166.

Art. 43 – VS - Vincolo di rispetto stradale e di elettrodotto

1. Sono le parti del territorio sottoposte al divieto di edificazione per la formazione di strade, di rettifiche di allineamenti stradali ecc., nonché delle strade esistenti, secondo quanto stabilito dall'Art. 16 del D.M. 1.4.1968, n. 1404, come modificato dall'art. 26 del DPR 16.12.1992, n. 495, a sua volta modificato dall'Art.1 del DPR 26.4.1993, n.147, relativo al nuovo codice della strada, e successive modificazioni.

2. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni edilizie in volume, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori fuori dai centri abitati secondo la seguente tabella:

- a) 30 m per le strade di tipo B e C, ovvero le strade extraurbane secondarie;
- b) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- c) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F e F-bis.

3. In tali fasce non sono ammissibili costruzioni aventi carattere di stabilità; il limite esterno di tali fasce costituisce anche il limite di edificabilità. In ogni caso le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

4. Nelle fasce di rispetto stradale possono trovare collocazione le canalizzazioni per i vari servizi (come ad esempio reti idriche, fognanti, elettriche, telegrafiche telefoniche, purché nel rispetto della normativa vigente per ogni singolo impianto), cabine di distribuzione elettrica e relativi impianti elettrici, pozzi metanodotti, canalizzazioni irrigue, parcheggi scoperti (purché questi ultimi non comportino la costruzione di edifici), piste ciclabili e pedonali, spazi di verde, e tutte le sistemazione varie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali dell'arteria principale. Per quanto riguarda la cartellonistica lungo le strade si applica quanto già stabilito dall'apposito Regolamento Comunale vigente.

5. La realizzazione delle recinzioni dei fondi di proprietà, è consentita anche nelle fasce di rispetto stradale purché non creino intralcio alla visibilità ed al traffico e purché nel rispetto di quanto disposto dalle norme vigenti.

6. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

7. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del PUC, non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge vigenti in materia di elettrodotti, con particolare riferimento ai limiti fissati dal DPCM 8.7.2003, pubblicato nella G.U. n.200 del 29.8.2003, e corrispondenti a ml.10 per le linee da 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 320 kV ed alle prescrizioni dettate dai DPCM 8.7.2003, n.11719 e 11723.

Art. 44 - ZA – Zona d’attenzione per potenziale reperibilità di beni archeologici

1. Le zone indicate da apposito segno grafico nella Tav. 12 del PUC comprendono le aree potenzialmente interessate dalla eventuale presenza di manufatti archeologici, per quanto parte integrante sia delle aree urbane storicamente insediate, sia della campagna produttiva in cui si esprimono i valori di permanenza e il significato di ruralità del territorio, da ottimizzare nelle differenti specificità paesaggistiche, produttive e storico-insediative. Il complesso mosaico dei sistemi colturali, l’edilizia tradizionale, il quadro di vita, la salute e i prodotti, ne fanno complessivamente un territorio vivo e dinamico.

2. Le condizioni di stato suggeriscono previsioni di intervento differenziate in rapporto al carattere multifunzionale delle attività come struttura responsabile del quadro vivente del paesaggio abitato. Per i lavori di qualsiasi tipo da svolgersi sia negli areali sopraindicati che nel resto del territorio comunale, ove siano rinvenute tracce di manufatti archeologici, si rinvia alle prescrizioni del Capo VI del vigente Codice del Beni Culturali e del Paesaggio.

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

Art. 45 – Indicazioni di dettaglio planivolumetrico per il recupero e messa a norma dei parcheggi di Cava Grado, Cava Ruffano e Serrara centro, dei collegamenti pedonali attrezzati e del sistema di fruizione turistica della Strada provinciale in località Ciglio

1. Le Tavv. 18, 19, 20 e 21 del PUC sono state predisposte allo scopo di suggerire nel dettaglio scala 1:1.000, 1:500, 1:200 le indicazioni planivolumetriche ritenute più opportune per la riqualificazione a livello tipologico dei parcheggi di Cava Grado, di Cava Ruffano e di Serrara centro, con particolare riguardo al recupero funzionale, ambientale e paesaggistico del sistema della viabilità pedonale attrezzata lungo mare e alla dislocazione in altra sede dell’esistente “isola ecologica” a S. Angelo.

2. Le aree interessate da questi interventi di recupero ambientale e paesaggistico sono soggette a PUA, ai sensi dell’art.26 della L.R. n.16/2004 e dell’Art. 8 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 46 – Rinvio al Regolamento Urbanistico Edilizio e ad altre disposizioni

1. Per quant’altro non disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione valgono le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, quelle del Piano di Assetto Idrogeologico vigente, e quelle annesse alla Relazione Geologica allegata al presente PUC,

le cui prescrizioni sono da considerare prevalenti, ove in contrasto, con quelle contenute negli articoli delle diverse zone territoriali omogenee del presente piano.

Art. 47 – Utilizzazione delle aree fabbricabili

1. Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SLP edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724 e D.L.30.9.2003, n.269. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo della edificabilità, verrà computata la SLP come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SLP si otterrà dividendo il volume così determinato per l'altezza di ml. 3,20, salvo che il mantenimento della SLP esistente non risulti più conveniente per la proprietà.

2. Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. Al fine di verificare il grado di utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie, secondo i titoli edilizi rilasciati, si tiene conto di tutta la volumetria o la SLP realizzata (originariamente legittima o successivamente condonata) nel rapporto con la superficie del terreno asservito secondo la rappresentazione fornita nel titolo abilitativo. Per i titoli che verranno rilasciati dopo l'entrata in vigore del PUC sarà obbligatorio il vincolo di asservimento trascritto nei Registri immobiliari dei mappali utilizzati al fine del calcolo della edificabilità assentita. L'atto di vincolo trascritto deve essere depositato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

3. Allo scopo di verificare il grado di asservimento di un suolo ai fini della edificabilità va tenuto presente il titolo originario mediante il quale è stato approvato il volume, a nulla rilevando frazionamenti successivi od eventuali alienazioni, atteso che l'asservimento, ancorché non risultante dagli atti catastali, deriva automaticamente dal titolo abilitativo a suo tempo rilasciato. A maggior ragione non avranno rilevanza i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PUC.

4. Al fine di garantire il controllo degli asservimenti l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a curare la trascrizione, con apposita simbologia, su mappe catastali esistenti presso il medesimo Ufficio la indicazione dei mappali asserviti a ciascun titolo abilitativo, nonché a tenere dei registri per nominativo e per mappali sui quali annotare l'asservimento eseguito al fine del rilascio dei permessi di costruire. Ogni ulteriore edificazione non può non tener conto di quanto già edificato.

5. Detti registri e mappe devono essere tenuti a disposizione della pubblica consultazione.

6. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire, o ogni D.I.A. o SCIA sostitutiva di esso, deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato alla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area servita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

7. I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Comunale.

Art. 48 – Cantine e cellai interrati e in grotta (ipogei)

1. Il territorio comunale è dotato di centinaia di grotte scavate nel tufo dell'Epomeo, quali locali tecnici per la conduzione dei fondi agricoli. Nei molti casi in cui sia assicurata l'accessibilità veicolare meccanizzata possono essere adibite a ricevere visite escursionistiche da parte dei visitatori, con vendita diretta dei prodotti agricoli.

2.- Qualora le condizioni del pericolo di frana e del rischio idraulico lo consentano, è consentito in tutto il territorio comunale l'aumento del 10% del volume di detti locali tecnici, su richiesta esclusiva e gestione dei coltivatori diretti e degli I.A.P. Tali aumenti sono da effettuare con la stessa tipologia costruttiva tradizionale, ovvero mediante scavo in grotta, previa opportuna perizia geologica, ed eventuale rivestimento edilizio nel caso di scavo in roccia non coerente e/o fratturata.

4. I locali possono essere dotati di opportuni sistemi di ventilazione, illuminazione e di serramenti.

5. I locali, qualora non lo fossero, possono essere accatastati e censiti in idonea categoria, per consentirne l'uso come locali tecnici di varia tipologia, comprese quelle relative alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, anche per consentire ai proprietari e/o conduttori l'accesso a forme di finanziamento pubblico all'agricoltura.

6. Ai sensi del D. Lgs. n. 230/95 e s.m.i., nel caso in cui vi siano lavoratori addetti che permangano in modo prolungato entro le strutture in grotta, è prevista periodicamente la misura delle concentrazioni di gas radon; nel caso che si superi il valore limite di 500 Bq/mc saranno previsti gli opportuni interventi di risanamento.

Art. 49 – Transitorietà dell'uso del suolo

1. Nelle zone destinate a nuove previsioni per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, nonché in quelle comprese negli ambiti di trasformazione, fino a quando non si proceda alla trasformazione o alla acquisizione del suolo, ne è ammesso l'uso per scopi agricoli.

2. Per gli edifici preesistenti in tali zone, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 50 – Deroghe

1. Per la realizzazione di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico è consentito il rilascio di permesso di costruire in deroga, nei limiti e con le modalità prescritte dalla legislazione e dal Piano paesistico vigente.

2. Nel territorio del Comune di Serrara Fontana, fra gli edifici di interesse pubblico ammessi alla facoltà di deroga sono compresi anche gli alberghi, e le altre attrezzature ed impianti turistici, di cui ai precedenti artt. 23, 24, 25, in considerazione della loro rilevanza nel contesto socio-economico della comunità locale.

Art. 51 – Disposizioni per il risparmio energetico

1. Tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione dei vecchi edifici, ove consentite, devono essere progettate ed eseguite garantendo il risparmio energetico minimo di classe B.
2. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione consentito dalla normativa vigente, è riconosciuta una edificabilità aggiuntiva, in deroga alle norme di zona, pari al 10% di quella ammessa, se la edificazione viene progettata ed attuata con caratteristiche di classe energetica A+.

Serrara Fontana, 2019

Guido Ferrara