



COMUNE DI TRAMONTI
Provincia di Salerno

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

LrC n. 16/2004 - Regolamento n. 5/2011

Regolamento n. 7/2019

Novembre 2023

Il Sindaco

Domenico Amatruda

Il Responsabile Area Tecnica e R.U.P.

Arch. Bartolomeo Giordano

Il Progettista

Arch. Antonio D'AMICO

Supporto elaborazioni grafiche

Ing. Marcella Toraldo

Ing. Giuliana D'Andria

**E2. Norme tecniche
di attuazione (NTA)**



Indice

Titolo I – Disposizioni generali	5
Articolo 1. Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale	5
Articolo 2. Contenuti ed obiettivi del PUC	5
Articolo 3. Articolazione del Piano Urbanistico Comunale	6
Articolo 4. Componente strutturale del PUC	7
Articolo 5. Componente programmatico-operativa del PUC	7
Articolo 6. Coordinamento con il regolamento urbanistico edilizio comunale - RUEC	8
Articolo 7. Atti di Programmazione degli Interventi – API.....	8
Articolo 8. Natura ed efficacia delle disposizioni del PUC	8
Articolo 9. Monitoraggio	8
Titolo II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI Norme per la tutela delle risorse, le trasformazioni e gli usi del territorio	9
Capo I – Piani sovraordinati	9
Articolo 10. Prescrizioni dei piani sovraordinati.....	9
Capo II - Sistema del paesaggio e delle risorse naturali, ambientali e agricole	10
Articolo 11. Norme generali	10
Articolo 12. Zone E – Zone agricole.....	10
Articolo 13. Aree agricole ordinarie	10
Articolo 14. Aree agricole di tutela	11
Articolo 15. Zona E1 – Attività agricole	12
Capo III - Sistema insediativo e delle emergenze storico-architettoniche;	13
Articolo 16. Articolazione del sistema insediativo e norme generali	13
Articolo 17. Zone A – Centro storico	13
Articolo 18. Zone B1 – Tessuti saturi.....	14
Articolo 19. Zone D - Attività produttive esistenti.....	16
Articolo 20. Attrezzature pubbliche	16
Articolo 21. Zone F1 - Attrezzature per l'istruzione materna e dell'obbligo	17
Articolo 22. Zone F2 - Attrezzature di interesse comunale	17
Articolo 23. Zone F3 - Attrezzature per le aree verdi e gli impianti sportivi.....	17
Articolo 24. Zone F4 - Attrezzature per parcheggi	18
Articolo 25. Zone F5 - Attrezzature di interesse territoriale	18
Articolo 26. Zone F6 - Attrezzature speciali	19
Articolo 27. Zone H - Attività turistico-ricettive esistenti	20
Articolo 28. Edifici di interesse storico, architettonico, tipologico di rilevanza territoriale.....	20

Capo IV - Sistema delle infrastrutture e della mobilità	20
Articolo 29. Sistema delle infrastrutture e della mobilità	20
Articolo 30. Strade esistenti	21
Articolo 31. Strade da potenziare (SP)	21
Articolo 32. Adeguamento delle strade interpoderali e stradette forestali	21
Articolo 33. Viabilità di progetto (ATv)	22
Articolo 34. Distributori di carburante	22
Capo V – La Rete Ecologica Comunale - REC.....	23
Articolo 35. Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale.....	23
Titolo III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE Norme per la trasformazione fisica e funzionale negli ambiti di intervento e per la realizzazione delle opere e degli interventi Pubblici	26
Articolo 36. Norme generali.....	26
Articolo 37. Ambiti di trasformazione (AT).....	26
Articolo 38. Attuazione degli ambiti di trasformazione.....	27
Articolo 39. Le tipologie di Ambiti di Trasformazione	28
Articolo 40. ATr – Ambiti di trasformazione residenziali.....	28
Articolo 41. ATp – Ambiti di trasformazione per attività produttive	29
Articolo 42. ATst – Ambiti di Trasformazione per “standard” territoriali	29
Articolo 43. ATsu – Ambiti di Trasformazione per “standard” comunali.....	30
Articolo 44. Piani Urbanistici Attuativi	31
Articolo 45. Comparti edificatori.....	31
Articolo 46. Disciplina della perequazione/compensazione.....	32
Titolo IV – Disposizioni di tutela e vincoli	33
Articolo 47. Efficacia dei vincoli.....	33
Articolo 48. Aree sottoposte a Vincolo Archeologico (VA).....	33
Articolo 49. Fascia di rispetto cimiteriale	33
Articolo 50. Fasce di rispetto stradale.....	33
Articolo 51. Fasce di rispetto dagli elettrodotti.....	34
Titolo V – Definizione dei termini, delle grandezze e degli indici Urbanistico-Edilizi	35
Articolo 52. Definizioni urbanistiche	35
Articolo 53. Definizioni edilizie.....	36
Articolo 54. Applicazione degli indici	38
Articolo 55. Destinazioni d'uso.....	39
Articolo 56. Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	40
Articolo 57. Manutenzione ordinaria	40

Articolo 58. Manutenzione straordinaria	40
Articolo 59. Interventi di restauro e risanamento conservativo	41
Articolo 60. Interventi di ristrutturazione edilizia	42
Articolo 61. Interventi di nuova costruzione	43
Articolo 62. Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	43
Articolo 63. Adeguamento funzionale degli alloggi.....	43
Articolo 64. Cambio di destinazione d'uso	44
Titolo VI – Norme transitorie e finali.....	45
Articolo 65. Norme transitorie	45
Articolo 66. Norme di salvaguardia	45
Articolo 67. Piani Urbanistici Attuativi vigenti.....	45
Articolo 68. Attuazione degli interventi relativi a Permessi di Costruire rilasciati.....	45
Articolo 69. Norme finali	45

Titolo I – Disposizioni generali

Articolo 1. Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale

- Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC, in coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. n. 16/2004 e al Regolamento Regionale 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.
- Il PUC costituisce il momento centrale per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, assicurando il perseguimento degli obiettivi stabiliti dall'art.2 della L.R.16/04 e s.m.i. e dalla L.R. 13/08, che di seguito si richiamano, costituendo parte integrante della presente attività di pianificazione:
 - promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
 - salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
 - tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
 - miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
 - potenziamento dello sviluppo economico locale;
 - tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
 - tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse;
 - attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;
 - attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14.
- Il PUC è stato predisposto in conformità con la disciplina di cui agli artt.22 e succ. della L.R. n. 16/04 e di cui al Regolamento reg. 5/2011, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia.
- Il PUC definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni di cui al P.U.T. per l'Area Sorrentino Amalfitana, del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP).
- Il PUC di Tramonti, redatto in conformità e nel rispetto delle previsioni degli strumenti di cui al precedente comma 4, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale.

Articolo 2. Contenuti ed obiettivi del PUC

- Coerentemente con i principi e le finalità enunciate nel precedente articolo, il PUC si pone quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio calibrate su di un arco temporale lungo, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
- Il PUC assume, quali obiettivi generali: l'innovazione della struttura economica comunale, la sostenibilità dell'assetto del territorio e l'attuazione della convenzione europea del paesaggio, da perseguire attraverso azioni che, valorizzando le risorse e le identità locali, garantiscano la compatibilità tra lo sviluppo delle competitività e la sostenibilità, salvaguardando gli equilibri

ambientali e le risorse naturali, storico-culturali e paesaggistiche e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.

- In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R.C.16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR (nonché delle Linee Guida per la Pianificazione paesaggistica in Campania) e del PTCP, costituiscono oggetto del PUC:
 - la definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovralocale;
 - la definizione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano;
 - l'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché la definizione dei criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
 - la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
 - la determinazione della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
 - la indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
 - la promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
 - la definizione dei sistemi di mobilità di beni e persone;
 - la definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
 - la definizione delle norme tecniche riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.
- Il PUC si articola in quattro sistemi:
 - sistema insediativo e delle emergenze storico-architettoniche;
 - sistema del paesaggio e delle risorse naturali, ambientali e agricole;
 - sistema delle infrastrutture e della mobilità;
 - sistema dei valori e delle possibilità culturali e turistiche.

Gli obiettivi fondamentali dei quattro sistemi sono definiti nelle successive disposizioni (sia a carattere strutturale che operativo) a cui devono essere orientati sia la pianificazione che la programmazione comunale attuativa e/o settoriale.

- Il PUC, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, con il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del piano:
 - definisce gli obiettivi di sostenibilità;
 - valuta gli effetti delle azioni di piano;
 - prevede un processo continuo di verifica degli effetti ai fini della salvaguardia ambientale.
- In coerenza con le disposizioni delle direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE le previsioni del PUC vengono inoltre sottoposte a valutazione di incidenza per le aree comprese in SIC e/o ZPS.

Articolo 3. Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

- Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto previsto dalla Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da:

- **componente strutturale** (nel seguito anche disposizioni strutturali, Piano strutturale o PSC) con validità a tempo indeterminato;
- **componente programmatico-operativa** (nel seguito anche disposizioni programmatico-operative, Piano programmatico o Piano operativo) dirette a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio nell'arco quinquennale e correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.

L'insieme delle due componenti costituisce un unico strumento di governo del territorio di cui deve essere garantita la coerenza.

Articolo 4. Componente strutturale del PUC

- La componente strutturale del PUC delinea le scelte strategiche per il governo del territorio nel medio e lungo periodo e definisce i contenuti validi a tempo indeterminato del PUC relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali, alla prevenzione dei rischi naturali, alla riqualificazione e trasformabilità del territorio comunale, in coerenza con il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La componente strutturale del PUC:

- individua gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, vegetazionali, faunistici), storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definisce le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;
- individua le scelte per la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali, per la promozione dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, per la manutenzione ed il risanamento idrogeologico del territorio, per la individuazione della rete fondamentale dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale;
- definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica;
- indica i territori da preservare da trasformazioni urbanizzativo-infrastrutturali ai fini della realizzazione della rete ecologica comunale, quale specificazione della rete ecologica provinciale e regionale, e per la tutela e valorizzazione delle aree a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- individua le aree vincolate e le relative disposizioni di tutela;
- delinea, eventualmente, le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale per il conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile.

Articolo 5. Componente programmatico-operativa del PUC

- La componente programmatico-operativa definisce, in coerenza con le strategie ed i contenuti della componente strutturale, gli interventi da realizzare in un arco temporale limitato, corrispondente ad un quinquennio.
Essa in conformità con la componente strutturale, e coordinandosi con gli strumenti di programmazione finanziaria dell'Amministrazione:
 - individua le zone di trasformazione, con la definizione delle modalità attuative;
 - attribuisce le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - individua e definisce le attrezzature e servizi da realizzare.
- La componente programmatico-operativa del PUC, riferita anche a porzioni di territorio comunale, si coordina con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004.
- La componente programmatico-operativa del PUC deve essere verificata ed aggiornata con cadenza quinquennale.

Articolo 6. Coordinamento con il regolamento urbanistico edilizio comunale - RUEC

- Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – RUEC – individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Per tutto quanto non stabilito alle presenti norme si rimanda alla LR 16/2004, articolo 28.
- Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti NTA e supportate dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
- Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

Articolo 7. Atti di Programmazione degli Interventi – API

- Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con il PUC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
- Per tutto quanto non stabilito alle presenti norme si rimanda alla LR 16/2004, articolo 25.

Articolo 8. Natura ed efficacia delle disposizioni del PUC

- L'adozione del PUC comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della L.R. n.16/04 (cfr. Titolo VI delle presenti norme).
- Il PUC può essere modificato con le seguenti modalità:
 - approvazione di variante assunta ai sensi della L. R. n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
 - stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla L. R. n.16/2004;
 - procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
- Il PUC del Comune di Tramonti recepisce le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati pertinenti il territorio comunale.

Articolo 9. Monitoraggio

- Il PUC, al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale - mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione; prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.
- Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
- Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
 - Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
 - I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PUC;
 - Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale, in concomitanza con l'aggiornamento degli API;
 - Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli API, dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.

Titolo II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Norme per la tutela delle risorse, le trasformazioni e gli usi del territorio

Capo I – Piani sovraordinati

Articolo 10. Prescrizioni dei piani sovraordinati

Il territorio di Tramonti è interessato dai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Piano Urbanistico-Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT), approvato con Legge Regionale n. 35 del 27/06/1987 (B.U. Campania 20 luglio 1987, n. 40). Il comune di Tramonti fa parte della **sub-area 5**;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PsAI) ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Unit of Management Regionale Destra Sele). Il Piano è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n° 190 del 16 Agosto 2016.

Si richiamano in questa sede le norme più rilevanti che interessano il territorio comunale:

- Parchi territoriali (Zona territoriale 8 del PUT)
 - Attrezzature turistiche complementari (Zt 10 PUT)
 - Attrezzature sportive integrate (Zt 13 PUT)
 - Aree di inedificabilità per la scarsa stabilità del suolo $\equiv$ R3 e R4 del PsAI ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele. In particolare tali aree:
 - Costituiscono gli spazi esposti a dissesto idrogeologico e al rischio per le persone, le cose ed il patrimonio ambientale.
- Nelle aree R3 e R4:
- Non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, fatta eccezione per i seguenti interventi:
 - il rifacimento di eventuali muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, prescrivendo l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - l'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti.
 - Sono sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento, da attuare con interventi di ingegneria naturalistica ed in accordo con quanto indicato nel quaderno delle opere tipo predisposto dalla competente Autorità di Bacino:
 - manutenzione e ripristino delle reti di drenaggio superficiale;
 - interventi di regimazione idraulica superficiale attraverso riapertura e/o la sagomatura dei fossi,
 - correzioni d'alveo, realizzazione di opere di stabilizzazione dei corsi d'acqua minori (briglie, soglie, difese di sponda);
 - sistemazione delle aree in erosione o in frana possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
 - controllo e manutenzione delle opere (cunette, canali, briglie, muri, viminate vive, ecc.) al fine di garantirne la stabilità e l'efficienza idraulica;
 - manutenzione opere di sostegno e consolidamento delle frane;
 - realizzazione opere di consolidamento al piede;

- manutenzione strade secondarie e con particolare attenzione al disciplinamento delle acque di ruscellamento superficiale e alla stabilità delle scarpate di controripa e sottoscarpa;
 - rimodellamento e chiusura fessure di taglio;
 - disaggio massi e rimozione volumi instabili;
 - estirpazione radici pericolose per apertura giunti;
- Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi previsti dalle norme del vigente PsAI.

Capo II - Sistema del paesaggio e delle risorse naturali, ambientali e agricole

Articolo 11. Norme generali

- Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati per il Sistema ambientale, è necessario attuare azioni e strategie che consentano il riconoscimento e la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali intrinseci del territorio.
- Il sistema ambientale non va inteso secondo una visione esclusivamente vincolistica, ma come il complesso dei valori storici, paesaggistici, naturalistici ed identitari, che siano il punto di partenza per le esigenze di tutela, salvaguardia e conservazione. I valori ambientali, naturalistici, paesaggistici che caratterizzano il territorio comunale possono costituire un motivo di sviluppo in termini economici, e di arricchimento in termini culturali.
- In tutti gli ambiti del territorio rurale e naturale sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenze e pertinenze agricole;
 - residenze ordinarie, se preesistenti;
 - usi connessi all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;
 - usi connessi all'integrazione e diversificazione delle attività agro-silvo-pastorali, ivi inclusa l'ospitalità rurale, l'allevamento, l'apicoltura, le attività zootecniche, piccoli laboratori caseari o per la prima lavorazione dei prodotti;
 - funzioni connesse con il turismo rurale, naturalistico, escursionistico, culturale, con attività di ricerca e didattiche relative all'ambiente naturale ed agricolo (centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per l'escursionismo, centri di documentazione ambientale, attrezzature sportive, ricreative, didattiche e culturali, all'aria aperta o localizzati in manufatti esistenti).
- Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela ambientale e/o paesaggistica.

Articolo 12. Zone E – Zone agricole

- Tali zone corrispondono alle Zto E del D.M.1444/1968.
- Le Zone agricole sono articolate in:
 - aree agricole ordinarie, di cui all'articolo 13 delle presenti NTA
 - aree agricole di tutela, di cui all'articolo 14 delle presenti NTA

Articolo 13. Aree agricole ordinarie

Queste aree corrispondono alle Zone E ricadenti in Zona Territoriale 1b del PUT di cui alla LR 35/1987.

- Oltre a quanto prescritto dall'articolo 11, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme, di cui all'art. 17 del PUT:
 - non è ammessa edificabilità, sia pubblica che privata;

- sono ammessi, per l'edilizia esistente a tutto il 1955, interventi - secondo le norme tecniche di cui al titolo IV del PUT - di:
 - 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
 - 2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);
- sono ammessi, per l'edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV del PUT, di sola manutenzione ordinaria;
- è ammessa la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali di cui al precedente articolo 15 che dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui al titolo IV del PUT;
- sono ammessi, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al titolo IV del PUT, rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;
- è ammessa la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell'area;
- è ammessa la realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa.

Articolo 14. Aree agricole di tutela

Queste Aree corrispondono alle Zone E ricadenti in Zona Territoriale 4 del PUT "riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado" di cui alla LR 35/1987.

- In conformità all'art. 17 della LR 35/1987, sono ammessi i seguenti interventi:
 - la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al titolo IV della LR 35/1987;
 - i rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area.
- È ammessa la realizzazione di nuova edilizia rurale nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq
 - Altezza massima di metri 7,50
 - Unità minima di intervento: 10.000 mq
 - Ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcile, depositi ecc.), sono ammesse edificazioni con l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq.
- Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:
 - per gli edifici dei quali sia documentata l'esistenza a tutto il 1955:
 - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni, variazione di destinazione d'uso, interventi pertinenziali di tipo A, come definiti dalle presenti norme e dal RUEC;
 - adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la

realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - b) incremento di superficie utile netta pari al 15% di quella esistente fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
 - o per gli edifici realizzati dopo il 1955 legittimamente eseguiti o condonati: manutenzione ordinaria e straordinaria, variazione di destinazione d'uso, interventi pertinenziali di tipo A, come definiti dalle presenti norme e dal RUEC con esclusione di incrementi di superficie utile o volume.
- Fermo restando quanto prescritto dalle presenti NTA, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
 - o la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
 - o la realizzazione di rampe di collegamento fra i terrazzamenti di larghezza non superiore a m 2,50 e nel rispetto delle norme tecniche di cui alla LR 35/1987; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - o la realizzazione di piccoli vettori meccanici temporanei per la movimentazione di prodotti agricoli in fondi non direttamente serviti dalla viabilità ovvero di piccoli impianti di sollevamento, di natura precaria e volti a soddisfare la necessità contingente di movimentare prodotti agricoli e/o attrezzi agricoli in siti impervi o comunque privi di accessibilità carrabile.

Articolo 15. Zona E1 – Attività agricole

Il PUC individua ambiti occupati da attività agricole preesistenti, identificati come zona E1. Per la zona E1 vige la normativa di cui all'articolo 14.

Capo III - Sistema insediativo e delle emergenze storico-architettoniche;

Articolo 16. Articolazione del sistema insediativo e norme generali

- Il sistema insediativo del PUC è composto da tutti i nuclei urbani che insistono sul territorio comunale, compreso gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e privato di servizio alla residenza. Attraverso l'analisi effettuata nel Quadro Conoscitivo, si è giunti al riconoscimento delle regole insediative e dei processi di trasformazione, nonché delle invarianti strutturali.
- Il sistema insediativo individua l'articolazione della città esistente nelle seguenti zone, specificate nei successivi articoli:
 - **A - Centro storico**
 - **B1 - Tessuti saturi**
 - **C - Ambiti di trasformazione residenziale**
 - **D - Attività produttive esistenti**
 - **F1 - Attrezzature per l'istruzione materna e dell'obbligo**
 - **F2 - Attrezzature di interesse comunale**
 - **F3 - Attrezzature per le aree verdi e gli impianti sportivi**
 - **F4 - Attrezzature per parcheggi**
 - **F5 - Attrezzature di interesse territoriale**
 - **F6 - Attrezzature speciali**
 - **H - Attività turistico ricettive esistenti**
- Con riferimento a ciascuna componente, il PUC indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:
 - Salvaguardia e riqualificazione delle Frazioni, nuclei e singole emergenze storiche;
 - Innalzamento diffuso del livello di qualità urbana della città principalmente attraverso la riqualificazione e il potenziamento degli spazi pubblici;
 - Rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni;
 - Incremento dell'offerta di servizi di qualità di livello urbano e territoriale (alla produzione, culturali, per il tempo libero).

Articolo 17. Zona A – Centro storico

- Il PUC indica come zone **A** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- Sono compresi gli insediamenti storici delle frazioni, i complessi edilizi e le ville sub-urbane, le masserie, gli edifici di culto di valore storico ed etnoantropologico del territorio comunale.
- Il PUC considera caratteri strutturali dei tessuti storici:
 - Il risanamento conservativo complessivo dell'organizzazione urbana
 - La tutela e conservazione dei beni culturali ed ambientali
 - L'articolazione dei caratteri tipo morfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi e degli spazi aperti; i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti, cortine stradali e volumi edificati
 - Il carattere funzionale complesso degli ambiti.
- Gli obiettivi per i tessuti storici individuati dal PUT sono:
 - il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici delle frazioni;
 - la massima quantità di servizi ed attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
 - la permanenza e lo sviluppo delle attività turistico-ricettive, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;

- il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
 - la sostanziale inedificabilità degli spazi scoperti pubblici e privati;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - la messa in sicurezza degli abitati.
- Per tali aree è obbligatorio che il PUC si attui mediante redazione obbligatoria di Piani Particolareggiati di Restauro e Risanamento conservativo estesi all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso. Fino all'approvazione dei suddetti Piani sono consentiti interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria;
 - Manutenzione Straordinaria;
 - interventi di consolidamento ed adeguamento statico.
- Nei tessuti insediativi di interesse storico-ambientale sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenze, ivi incluse eventuali residenze e pertinenze agricole, se preesistenti;
 - residenze speciali (universitarie, case albergo, comunità, etc.);
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, con divieto di esercizio di medie e grandi strutture di vendita e di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti;
 - garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
 - servizi sociali di proprietà e gestione pubblica o privata;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali con esclusione - previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/1994;
 - attrezzature private o pubbliche a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo;
 - sale di spettacolo (utilizzabili anche per manifestazioni culturali, attività congressuali o concerti) con capienza non superiore a 200 persone, compatibilmente con quanto la normativa prevede in materia di sale di uso pubblico nelle zone A di centro storico;
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi, pensioni ed attività extralberghiere (con esclusione della tipologia della casa vacanza nel caso di gestione imprenditoriale e/o variazione permanente e non di carattere meramente temporaneo e stagionale).
- Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa;
- E' fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/1967, della L.n 122/1989, dell'art.6 della L.R.19/2001;
- Per le aree agricole, gli impianti frutticoli (agrumeti e vigneti, soprattutto), gli oliveti ed i giardini ornamentali esistenti è fatto obbligo la loro conservazione e curarne la loro manutenzione e valorizzazione.

Articolo 18. Zone B1 – Tessuti saturi

Il PUC ricomprende nelle zone **B1** gli ambiti che ricomprendono gli edifici e le relative pertinenze, sia coperte che scoperte, ad uso prevalentemente residenziale, sviluppatasi in media a partire dalla seconda metà del

secolo scorso e che presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o attrezzatura piuttosto insoddisfacenti, così da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie, interventi specifici di riqualificazione urbana e interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni urbane.

- Il PUC disciplina gli interventi ammissibili nei tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione assumendo quali principali finalità il mantenimento, il consolidamento o l'immissione di valori urbani, prioritariamente individuati nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici. A tali fini il PUC considera quali elementi strutturanti della propria proposta progettuale:
 - la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- E' impedita l'edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota delle dotazioni urbanistiche.
- Sono consentiti, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.
- In tutti i tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenze, ivi incluse eventuali residenze e pertinenze agricole, se preesistenti;
 - residenze speciali (universitarie, case albergo, comunità, etc.);
 - garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
 - autorimesse o garage non pertinenziali;
 - servizi sociali di proprietà e gestione pubblica o privata;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali, specie di servizio alle famiglie, con esclusione - previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature private o pubbliche di uso pubblico, a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo, ecc.;
 - sale di spettacolo (utilizzabili anche per manifestazioni culturali, attività congressuali o concerti);
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi, pensioni ed attività extralberghiere (con esclusione della tipologia della casa vacanza nel caso di gestione imprenditoriale e/o variazione permanente e non di carattere meramente temporaneo e stagionale);
 - esercizi commerciali.
- Destinazioni diverse in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa.
- E' fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/1967, della L. 122/1989, dell'art.6 della L.R.19/2001.
- In dette zone il PUC si attua per intervento diretto.

Articolo 19. Zone D - Attività produttive esistenti

Le zone D sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a destinazione prevalentemente produttiva.

- Il PUC disciplina gli interventi ammissibili nei tessuti prevalentemente produttivi di recente formazione assumendo quali principali finalità il mantenimento, il consolidamento o l'immissione di valori urbani, prioritariamente individuati nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici. A tali fini il PUC considera quali elementi strutturanti della propria proposta progettuale:
 - la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- E' impedita l'edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota delle dotazioni urbanistiche.
- Sono consentiti, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
- In tutti i tessuti prevalentemente produttivi di recente formazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività artigianali, specie di servizio alle famiglie, con esclusione - previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti;
 - uffici privati e studi professionali.

Articolo 20. Attrezzature pubbliche

Il PUC individua le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968. Tali aree si articolano nei seguenti ambiti:

- F1 - Attrezzature per l'istruzione materna e dell'obbligo
 - F2 - Attrezzature di interesse comunale
 - F3 - Attrezzature per le aree verdi e gli impianti sportivi
 - F4 - Attrezzature per parcheggi
 - F5 - Attrezzature di interesse territoriale
 - F6 - Attrezzature speciali
- Con deliberazione del Consiglio Comunale è possibile variare, sulla base di documentate esigenze, l'utilizzazione dell'attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, assicurando comunque il rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di standard urbanistici. Tale procedura è attivabile anche su richiesta di privati, previa stipula di apposita convenzione.
 - La componente operativa del PUC individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, indicazioni e prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione delle attrezzature territoriali necessarie a soddisfare esigenze pregresse e quelle indotte dalle nuove trasformazioni.
 - Le attrezzature pubbliche, indipendentemente dalla destinazione, devono comunque rispettare la normativa di settore di riferimento.

- La componente operativa del PUC individua le aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche di interesse locale. Nelle more della realizzazione delle attrezzature pubbliche in parola, è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze, etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 21. Zone F1 - Attrezzature per l'istruzione materna e dell'obbligo

Le zone **F1** comprendono le aree ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo quali scuole materne, elementari e medie, ovvero destinate alla integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse.

- Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Sono esclusi dalla facoltà di ampliamento di cui alle precedenti disposizioni, gli edifici che ricadono all'interno dei perimetri dei tessuti degli insediamenti storici, nonché gli edifici vincolati e assoggettati dal PUC esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo così come previsto nelle norme che riguardano l'ambito del PUC in cui l'area e/o l'immobile ricade.
- E' sempre consentito, a prescindere dai limiti di cui sopra, l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata.
- Il PUC si attua mediante la preventiva formazione di PUA da redigere nel rispetto dei parametri previsti dai precedenti commi. Nelle more dell'approvazione del PUA è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 22. Zone F2 - Attrezzature di interesse comunale

Le zone **F2** comprendono le aree ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere, quali centri sociali, biblioteche, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati comunali, chiese e edifici parrocchiali, etc. Nelle tavole del PUC si indica, per ciascuna area la destinazione attuale, tuttavia sarà la programmazione attuativa comunale a individuare l'utilizzazione specifica più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune.

- Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- E' sempre consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata.

Articolo 23. Zone F3 - Attrezzature per le aree verdi e gli impianti sportivi

Le zone **F3** comprendono le aree destinate a giardini pubblici, parchi di quartiere, le aree attrezzate per la pratica sportiva di base e lo sport agonistico, all'aperto o parzialmente al coperto; le aree libere da attrezzature sportive devono essere sistemate a verde e in prossimità degli ambiti, devono essere localizzate zone di parcheggio, in misura adeguata all'afflusso di pubblico stimato.

- Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita la sola realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo del verde stesso.
- Nei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore a 20 mq, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la eventuale gestione sociale del parco pubblico.
- Non sono ammessi interventi che comportano modificazioni all'andamento attuale del suolo diversi da quelle indispensabili per l'accessibilità ciclo-pedonale all'area.
- E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata delle tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

Articolo 24. Zone F4 - Attrezzature per parcheggi

Le zone **F4** comprendono le aree, le superfici e/o i volumi destinati a parcheggi ad uso pubblico.

- Le aree di parcheggio non collocate su sede viaria, qualora le dimensioni lo consentano, dovranno essere opportunamente alberate con essenze a fogliame permanente caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e non risultino attrattive per gli uccelli (ad es. acacie e simili), ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
- È ammissibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di spazi e/o tariffe per orari e tra residenti e forestieri. Mediante convenzioni di tal tipo è anche ammissibile la riserva, a vantaggio di alberghi ubicati a breve distanza, di una quota di posti auto non superiore alla superficie corrispondente allo standard di parcheggio pubblico per la ricettività turistica di cui alla LR 35/1987 (3 mq/20 mq superficie utile lorda alberghiera).
- Per i parcheggi esistenti, già realizzati da soggetti privati e/o pubblici e inclusi nel computo delle superfici al soddisfacimento dello standard urbanistico di legge per i parcheggi, è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale a condizione che i proprietari stipulino con il Comune apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di spazi e/o tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
- Nelle aree ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PSAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti, al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale rispetto al livello di rischio esistente o pianificato e al livello di mitigazione da conseguire.

Articolo 25. Zone F5 - Attrezzature di interesse territoriale

Le zone **F5** comprendono gli edifici o le aree destinati o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale. Sono comprese strutture che hanno impianto morfologico ben distinguibile per forma e tipologie architettoniche unitarie e di pregio, oppure parchi e attrezzature individuati dal Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino-Amalfitana, di cui alla LR 35/1987.

Articolo 26. Zone F6 - Attrezzature speciali

- L'ambito comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici – esistenti e di progetto (serbatoi idrici, impianti di depurazione, deposito nettezza urbana, isole ecologiche, sottostazioni per l'approvvigionamento energetico, le reti di telefonia fissa e mobile, ascensori pubblici ecc.).
- Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. Negli altri casi sono ammessi interventi di nuova edificazione e attrezzatura del territorio.
- La componente operativa del PUC individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, indicazioni e prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione dei necessari servizi ed impianti generali e tecnologici. In tali casi le previsioni del PUC si attuano mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.
- Nelle more dell'approvazione del PUA o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- E' inoltre consentita la realizzazione di vettori meccanici di risalita per il trasporto pubblico di persone (funicolari) in attuazione del PUT di cui alla LR 35/87. A tale scopo la componente operativa ovvero la pianificazione/progettazione attuativa indicherà le aree per gli edifici adibiti a stazioni di testata ed i percorsi delle linee di comunicazione, che potranno subire modifiche, nel corso dei successivi approfondimenti, in virtù di esigenze ambientalistiche o tecniche. La progettazione esecutiva del complesso dovrà garantire idoneo inserimento paesaggistico, previa attenta valutazione dell'impatto ambientale dell'opera.
- E' consentita la realizzazione nell'intero territorio Comunale di ascensori pubblici completamente interrati ai fini di garantire l'accesso ad aree di uso comune nonché tutti i manufatti necessari ai fini del rispetto della normativa di legge per opere interrate in riferimento alla accessibilità, alla ventilazione naturale e forzata, alle vie di fuga e quant'altro previsto in materia di sicurezza.
- E' consentita la realizzazione, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, di scale mobili e monorotaie ai fini di garantire l'accesso ad aree di uso comune e per il superamento delle barriere architettoniche.
- In ogni caso tutti gli interventi inerenti la viabilità e/o altre infrastrutture di trasporto ed opere pubbliche dovranno essere conformi alle previsioni di cui agli artt. 15 e 23 della LR35/1987.
- L'ambito comprende anche le aree destinate agli attuali impianti cimiteriali, con esclusione di eventuali, ampliamenti che dovessero rendersi necessari e che dovranno essere previsti nell'ambito della componente operativa.
- Nell'ambito, oltre alla realizzazione di progetti pubblici regolarmente approvati, è consentita la realizzazione degli interventi privati, il tutto nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento comunale cimiteriale, dal DPR 10 settembre 1990, n. 285 e dalla Legge regionale 24 novembre 2001, n. 12, come da ultimo modificata dalla Legge regionale n. 7 del 25 luglio 2013, nonché dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

Articolo 27. Zone H - Attività turistico-ricettive esistenti

Il PUC ricomprende nelle zone **H** le aree adibite a strutture e/o attrezzature turistico-ricettive.

- Il territorio comunale di Tramonti deve orientarsi verso un'offerta turistico-culturale sempre più ricca e diversificata. Il processo di valorizzazione delle eccellenze del territorio deve tendere ad utilizzare l'intera dotazione patrimoniale materiale e immateriale, mirando alla riqualificazione e fruizione dei numerosi beni culturali.
- Il PUC sottopone le aree e gli edifici esistenti a destinazione d'uso alberghiera a vincolo di destinazione di cui alla L.R.16/2000, anche se non individuate dalla cartografia di Piano.
- Per le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate successivamente all'adozione del PUC il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio/formazione del relativo titolo abilitante.
- Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, volti a riqualificare la struttura turistico ricettiva e ad assicurarne i necessari adeguamenti funzionali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, gli adeguamenti funzionali, la realizzazione di pertinenze urbanistiche.
- Negli edifici con destinazione d'uso ad albergo è sempre consentita l'esecuzione di lavori in attuazione di normative prescrittive di leggi Nazionali e Regionali in materia di antinfortunistica, antincendio, di igiene, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnici.
- Eventuali interventi di consolidamento a parti strutturali dell'edificio dovranno essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa antisismica.
- Relativamente ai commi precedenti sono ammessi interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, consolidamento ed adeguamento statico.

Articolo 28. Edifici di interesse storico, architettonico, tipologico di rilevanza territoriale

- Alle risorse di interesse storico-culturale architettonico, il PUC riconosce il ruolo di fattori di caratterizzazione territoriale e fondamenti dell'identità collettiva. Il Comune si impegna a garantirne la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano. Non possono essere autorizzati interventi di trasformazione del territorio che ostacolano la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti.
- Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati dal presente articolo devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli apposti sulla struttura edilizia o determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

Capo IV - Sistema delle infrastrutture e della mobilità

Articolo 29. Sistema delle infrastrutture e della mobilità

- Il sistema infrastrutturale è rappresentato dall'insieme di tutte le infrastrutture presenti all'interno del sistema territoriale, non soltanto quelle su gomma. Le reti infrastrutturali sono dunque strutture connettive fisiche, puntuali o lineari, il cui scopo è quello di offrire possibilità per la mobilità, l'energia, i mezzi di comunicazione, smaltimento rifiuti etc., tutti elementi che sono anche alla base del settore economico.

- Il tema della mobilità è strettamente connesso a molti degli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale: la qualità ambientale, la vivibilità del centro abitato, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, la connessione tra le parti del territorio, l'inclusione sociale. Il PUC punta a favorire l'integrazione delle reti locali con le reti sovralocali di progetto, come la prevista funivia Angri – Maiori che dovrebbe avere alcune fermate nel territorio comunale di Tramonti.
- A livello urbano il PUC punta a favorire l'integrazione e la messa in sicurezza e la definizione degli spazi destinati alla viabilità carrabile, alla sosta e ai pedoni. Con attenzione particolare per una corretta percorribilità pedonale che si intersechi il meno possibile con la viabilità carrabile.
- Oltre le disposizioni degli articoli seguenti, nelle aree destinate alla viabilità ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PSAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti.

Articolo 30. Strade esistenti

- Per la viabilità urbana esistente, il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo l'integrazione di tutte le strade esistenti con la realizzazione di marciapiedi e stalli per la sosta dove possibile, pubblica illuminazione e alberature.
- Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
- Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.

Articolo 31. Strade da potenziare (SP)

- Negli elaborati del PUC sono indicate le strade interessate da progetti di adeguamento della viabilità esistente. I progetti riguarderanno:
 - la risagomatura della strada;
 - l'eventuale ampliamento della sede, anche mediante esproprio delle aree contermini;
 - la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali;
 - la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico.
- Il potenziamento degli assi viari adiacenti o a servizio degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (AT), così come predisposto dalla componente operativa del PUC e dalle Schede allegate, dovrà essere integrato al progetto d'intervento.

Articolo 32. Adeguamento delle strade interpoderali e stradette forestali

- Gli interventi di adeguamento della rete viaria ricadente nella Zona territoriale 1b del PUT (Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado) interessano rispettivamente:
 - strade interpoderali, ricadenti nella zona di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;
 - stradette forestali, ricadenti nella zona di tutela silvo-pastorale.
- Tali interventi di adeguamento sono finalizzati a garantire il passaggio di mezzi per il primo soccorso e per operazioni tecniche.
- I progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo, e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - sezione stradale ridotta (massimo metri 3 tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;

- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

Articolo 33. Viabilità di progetto (ATv)

- Nelle tavole del “piano strutturale” del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e /o quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel “piano strutturale” hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell’inclusione nel “piano operativo” del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all’interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
- I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare, per gli ampliamenti a valle, appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti; qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno. I parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione, a ringhiere o con tubolari di ferro, in pietrame calcareo senza bauletto ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente.
- Ferme restando le prescrizioni di cui ai punti precedenti, per la viabilità minore:
 - La sezione stradale deve essere ridotta (massimo metri 3 tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture.
 - Lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.
- Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, è ammessa la prosecuzione delle attività agricole o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

Articolo 34. Distributori di carburante

Queste zone comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio di progetto.

Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell’art. 12 della LRC n.8 del 30/07/2013 e dell’art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012:

- Indice di fabbricazione fondiario (If): 0,15 mc/mq.
- Altezza massima (Hmax): 5 m.
- Superficie permeabile (Sp): ≥50% della superficie fondiaria scoperta.
- Modalità di attuazione: intervento diretto.

Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi:

- Indice di fabbricazione fondiario (If): 0,5 mc/mq.
- Altezza massima (Hmax): 13 m.
- Superficie permeabile (Sp): ≥50% della superficie fondiaria scoperta.
- Modalità di attuazione: intervento diretto.

Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 03/04/2007 e 28/06/2002.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Capo V – La Rete Ecologica Comunale - REC

Articolo 35. Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale

- La rete ecologica comunale quale progetto strategico paesaggistico–ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l’impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.
- Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:
 - nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali;
 - nella progettazione e/o nell’attuazione delle previsioni del PUC e dei PUA.
- Per la realizzazione della rete ecologica devono essere attuate le seguenti strategie e rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono; in particolare, realizzare le nuove recinzioni mediante siepi vive, muri a secco, grate o una combinazione di questi elementi, di altezza complessiva non superiore a 2,50 m e riconvertire secondo dette tipologie quelle diverse esistenti. In ogni caso il basamento non può avere un’altezza superiore a 1,0 m.
 - prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica. Ad esempio al fine di rendere permeabile la inevitabile cesura determinata dalle infrastrutture lineari, è necessario che la progettazione degli interventi preveda almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree;
 - favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.
- Il PUC, specificando ed articolando le previsioni del PUT individua nelle zone “N”, “Ap”, “AO” i principali elementi costitutivi della rete ecologica comunale. Inoltre individua, sia nell’ambito delle proprie previsioni strutturali che in quelle programmatico-operative, le nuove aree meritevoli di tutela e/o valorizzazione ai fini ambientali per le loro caratteristiche intrinseche.
- La rete ecologica comunale è così strutturata:
 - Elementi costitutivi fondamentali, articolati nelle seguenti unità ecologiche:
 - Aree a maggior grado di biodiversità:
 - ✓ “Core-Areas” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l’istituzione ex novo o l’ampliamento di aree protette;
 - ✓ “Stepping Stones”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
 - Corridoi ecologici da formare, tutelare e/o potenziare:

- ✓ “Wildlife corridors” (corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da ripristinare e/o tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l’eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;
- Varchi:
 - ✓ Varchi: costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l’isolamento di parti della rete ecologica;
- Aree de-vegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare:
 - ✓ Ambiti di elevata naturalità potenziali che comprendono le aree di minore integrità ambientale del territorio comunale montano e pedemontano da riqualificare ecologicamente e strategiche in chiave di collegamento e mantenimento della rete ecologica comunale.
- Fasce tampone, con funzione di preservazione e salvaguardia della rete ecologica comunale, che comprendono:
 - Aree agroforestali a media biodiversità di filtro e collegamento ecologico:
 - ✓ - Zone cuscinetto (Buffer Zones), comprendenti aree al perimetro delle Core Areas e delle Aree degradate di rilievo strategico, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l’istituzione o l’ampliamento di aree protette.
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici:
 - Aree di pertinenza delle acque e corridoi ecologici fluviali;
 - Nodi strategici per il collegamento della rete ecologica comunale con le altre.
- Per le aree a maggior grado di biodiversità (Core-Areas e Stepping Stones) si assumono i seguenti obiettivi e si fissano le seguenti direttive:
 - Mantenere le Core Areas in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
 - Evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le Core Areas e le aree ad elevata biodiversità potenziale da riqualificare; qualora invece risultassero documentatamente indispensabili, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.
- Per i corridoi ecologici e i varchi si assumono i seguenti obiettivi e si fissano le seguenti direttive:
 - Sviluppare idonee politiche di riqualificazione.
 - Realizzare fasce di naturalità con funzione connettiva e finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti e di opere che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.
 - Evitare, in corrispondenza di ciascun varco, la saldatura dell’urbanizzato mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - Prevedere, nelle situazioni di maggiore criticità, oltre alle disposizioni di cui al precedente punto, anche interventi di rinaturalizzazione per il potenziamento del corridoio ecologico;
 - Dare priorità, in tali zone connettive, a piani di rimboschimento e rinaturalizzazione con utilizzo di specie autoctone.
- Per le zone cuscinetto (Buffer Zones) si assume l’obiettivo della tutela e, ove necessario, riqualificazione delle aree ed in particolare di quegli elementi ecosistemici, costituiti da specie vegetali autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, tali da svolgere funzioni di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.

- Per le aree frammentate si assumono i seguenti obiettivi e si fissano le seguenti direttive:
 - Recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbano, considerando tutti gli aspetti di tipo ecologico, paesaggistico, socio-economico ed urbanistico;
 - Recupero dell'identità dei luoghi attraverso la valorizzazione di elementi naturali e la ricerca di elevata qualità nei nuovi interventi;
 - Valorizzazione, all'interno di tali aree, di elementi urbani significativi, idonei a restituire identità storica, paesaggistica, morfologica e simbolica ai luoghi;
 - Minimizzazione del consumo di suolo agrario.
 - Per i nodi strategici (di norma Core Areas o insulae naturali) in quanto porzioni di territorio che, per la loro posizione all'interno della rete, costituiscono elementi fondamentali per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale, si persegue il più elevato grado di tutela.
- Le interferenze tra le infrastrutture e la rete ecologica costituiscono punti critici nei quali dovranno essere garantiti processi di riqualificazione ambientale. In tali aree, al fine di rendere permeabile la cesura determinata dalle suddette infrastrutture, si prescrive almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree.

Titolo III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Norme per la trasformazione fisica e funzionale negli ambiti di intervento e per la realizzazione delle opere e degli interventi Pubblici

Articolo 36. Norme generali

- Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, si applicano entro il periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004, e sono pertanto correlate alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.
- Le disposizioni di cui al presente titolo definiscono, in coerenza con le disposizioni strutturali del PUC:
 - gli ambiti di intervento strategico, gli ambiti di trasformazione insediativa, gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
 - i Programmi Operativi Comunali prioritari;
 - i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici, attrezzature e servizi.
- La componente programmatico/operativa del PUC contiene altresì gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004.

Articolo 37. Ambiti di trasformazione (AT)

Tali zone, corrispondenti alle zone C di cui al DI 1444/1968, costituiscono gli ambiti di trasformazione o progetti ed interventi prioritari individuati dalla componente operativa del PUC, la cui attuazione può avvenire esclusivamente attraverso piani attuativi o progetti/programmi unitari.

- In tali ambiti di intervento, pertanto, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del PUC è soggetta alla redazione di PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, o a progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione di ambiti di trasformazione con suoli pubblici dove si realizza un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi API.
- I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi lievemente dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede, senza costituire variante. Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.
- Nell'attuazione degli interventi previsti dalla componente operativa del PUC dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:
 - nella creazione di nuove attrezzature dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio;
 - la nuova edilizia residenziale prevista dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, nonché dalle vigenti disposizioni normative in materia;
 - la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo ambientale e paesaggistico. Prima dell'entrata in

vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nelle schede, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
 - cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.
- Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.
 - Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nelle Schede ATU.

Articolo 38. Attuazione degli ambiti di trasformazione

- Gli ambiti di trasformazione costituiscono comparti edificatori e si applicano le previsioni di cui alla Legge Regionale 16/2004, Titolo II, Capo V e del Regolamento Regionale 5/2011, articolo 12.
- Gli ambiti di trasformazione possono essere attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.
- Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal PUC e dai PUA.
- I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad una delle Aree di Trasformazione possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
- Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.
- Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili di cui sopra, avvengono mediante procedure di esproprio.
- Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti dalle disposizioni programmatiche, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

- restauro e risanamento conservativo;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

Articolo 39. Le tipologie di Ambiti di Trasformazione

- Gli ambiti di trasformazione (AT) nei contesti urbani comprendono diverse tipologie di Aree di Trasformazione oggetto di attuazione perequativa. Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche riguardano tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale: le aree già edificate interne ai tessuti urbani e le aree libere intercluse tra zone edificate disomogenee e marginali, necessarie per una crescita fisiologica della città; escludendo solo le aree con accertate incompatibilità ambientali.
- Il PUC di Tramonti individua le seguenti tipologie di Ambiti di Trasformazione:
 - ATr - Ambiti di trasformazione residenziali
 - ATp - Ambiti di trasformazione per attività produttive
 - ATst - Ambiti di trasformazione per "standard" territoriali
 - ATsu - Ambiti di trasformazione per "standard" comunali

Articolo 40. ATr – Ambiti di trasformazione residenziali

Le zone **ATr** comprendono le aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

- Le trasformazioni promosse devono saper creare, ad integrazione alle nuove residenze previste, sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico. Devono proporre trasformazioni di alto valore identitario e saper creare nuovi luoghi urbani. Devono contribuire alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città. Tali ambiti sono, altresì, destinati alla riqualificazione di tessuti urbanistici ed edilizi recenti, incompleti o alla riconversione di aree e manufatti produttivi dismessi, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. In tal modo si intendono riqualificare le parti più incerte e degradate del tessuto urbano e periurbano. Gli interventi previsti devono essere orientati alla valorizzazione dei luoghi oggi prevalentemente percepiti come vuoti urbani, dismessi o privi di un ruolo urbano. Le trasformazioni promosse devono saper recuperare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, in forte misura riequilibrando le attese e i bisogni della popolazione che vi risiede.
- Tali Ambiti comprendono prevalentemente:
 - aree libere in continuità con le zone urbane;
 - aree degradate, dismesse o da valorizzare interne al centro edificato;
 - aree periurbane di incerta funzione;
 - aree in corrispondenza di nodi strategici delle reti stradali o di viabilità non idonea ai flussi veicolari attuali.
- Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di diversità sociale e funzionale. Di conseguenza non sono ammesse trasformazioni che propongono insediamenti monofunzionali e sono previste percentuali di edilizia convenzionata e sovvenzionata. Le funzioni ammesse devono perseguire sempre l'obiettivo della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi idonei. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.
- Parametri (definiti in conformità all'art. 19 PUT):
 - altezza massima del fabbricato (Hm): 10,7 metri
 - altezza massima di interpiano: 3,30 metri

- Densità residenziale territoriale (DRT): 0,25 mq/mq
 - vanno riservati a viabilità e spazi per la circolazione da 0,10 e 0,20 mq/mq;
 - per le attrezzature pubbliche vanno rispettate le quantità minime di cui all'articolo 11 PUT (ad 1 abitante corrispondono 30 mq di superficie utile lorda residenziale costruibile);
- Per gli aspetti non disciplinati dalle presenti norme si rinvia alla normativa del PUT.

Articolo 41. ATp – Ambiti di trasformazione per attività produttive

Le zone **ATp** comprendono le aree destinate alla realizzazione di nuove attività produttive, commerciali, ricreative, direzionali con possibili integrazioni ricettive e artigianali non inquinanti.

- Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
 - Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza di funzioni produttive deve essere prevista una fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
 - Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziario-ricettive devono essere garantiti il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.
 - Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza delle funzioni commerciali deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale.
- Deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale anche in relazione alle superfici verdi e alla densità arborea. Elemento essenziale della proposta trasformativa è considerata l'integrazione con fonti di energia rinnovabili, il recupero delle acque, etc.
- Parametri (definiti in conformità all'art. 19 PUT):
 - numero di addetti per ettaro: minimo 40; massimo = 60
 - rapporto di copertura: minimo 0,20; massimo = 0,40
 - parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mqSi prescrive inoltre di rispettare il seguente valore:
 - Altezza massima del fabbricato (Hm): 4,50 mPer gli aspetti non disciplinati dalle presenti norme si rinvia alla normativa del PUT.

Articolo 42. ATst – Ambiti di Trasformazione per "standard" territoriali

Le zone **ATst** comprendono Aree di trasformazione individuate per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse territoriale; rientrano all'interno di tali ambiti anche quelli destinati ad incrementare le dotazioni di aree pubbliche per realizzare aree verdi e parchi di interesse urbano e territoriale.

- Negli ambiti insistono le prescrizioni relative alle diverse zone territoriali della LR 27 giugno 1987 n.35 interessate e la loro attuazione è subordinata alla redazione di PUA.
- Nelle more dell'approvazione dei PUA è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc.

- Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 43. ATsu – Ambiti di Trasformazione per “standard” comunali

Gli Ambiti **ATsu**, individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, sono destinati prioritariamente all’acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui alla LR 27 Giugno 1987, n. 35, anche attraverso la demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti.

- Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati previo inserimento all’interno degli Atti di programmazione degli interventi ed eventualmente previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, che può riguardare anche più Ambiti di trasformazione.
- I perimetri degli Ambiti di Trasformazione sono riportati negli elaborati della componente operativa del PUC. In sede di PUA possono essere apportate limitate modifiche dei suddetti perimetri sulla base di sopravvenute esigenze, di motivate necessità tecnico-realizzative, di una più precisa individuazione dei confini proprietari e di mutate esigenze connesse ad un obiettivo miglioramento urbanistico delle attrezzature pubbliche da realizzare. Tali modifiche non devono comportare variazioni sostanziali sia dal punto di vista localizzativo sia dal punto di vista dimensionale.
- È ammissibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.
- Le eventuali opere pubbliche, ed in particolare i parcheggi pubblici interrati previsti dalla componente operativa del PUC in zone territoriali del PUT non compatibili, potranno essere realizzati solo a conseguimento della specifica variante al PUT secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia ed in particolare dall’Articolo 15 della L.R. 35/1987.

Articolo 44. Piani Urbanistici Attuativi

- In alcune ZTO il PUC prescrive che la trasformazione del territorio possa avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentite attività di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'attività agricola senza edificazione.
- Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne è consentita la formazione su iniziativa privata.
- A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:
 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18/4/1962, n.167;
 - Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5/8/1978 n.457;
 - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
 - Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179;
 - Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui alla legge 4/12/1993 n. 493.

Articolo 45. Comparti edificatori

- L'attuazione del PUC può avvenire mediante comparti edificatori di cui alla vigente normativa Nazionale e Regionale. Il comparto edificatorio può essere attuato da:
 - i proprietari - anche riuniti - degli immobili inclusi nel comparto stesso;
 - il Comune;
 - società miste, anche di trasformazione urbana.
- Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.
- L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alle infrastrutture, a spazi e attrezzature pubbliche e quanto altro stabilito dal PUC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria, garantito nei modi stabiliti dal Comune.
- Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.
- I rapporti fra i soggetti attuatori (o i loro aventi causa) e il Comune sono regolati da convenzione urbanistica, in cui devono essere indicate:
 - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri connessi alla trasformazione urbanistica;
 - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato.

Articolo 46. Disciplina della perequazione/compensazione

1. Il PUC, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, viene attuato anche con sistemi perequativi/compensativi, secondo criteri e modalità definiti dal presente articolo e dai contenuti delle Schede operative allegate agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).
2. La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di quote edificatorie alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il Comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del Comune.
3. La componente operativa del presente PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative/compensative mediante comparti edificatori, seguendo gli indirizzi stabiliti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti ed attraverso la stipula di specifica convenzione urbanistica.
4. Le schede della componente operativa del presente Piano individuano per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.
5. Le quote edificatorie assegnate ai privati sono ripartite, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Le quote edificatorie sono espresse in indici di diritto edificatorio (IDE) che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione.
6. I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.
7. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi (IDE) di cui al comma 5. Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
8. Per quanto concerne le modalità di attuazione delle previsioni per il comparto edificatorio si rimanda alle vigenti disposizioni normative e regolamentari ed in particolare alle previsioni di cui all'articolo 12 del Regolamento Regionale 5/2011.

Titolo IV – Disposizioni di tutela e vincoli

Articolo 47. Efficacia dei vincoli

- Le disposizioni del PUC si intendono in ogni caso subordinate alle normative nazionali e regionali vigenti, ed ai piani settoriali di Enti sovraordinati, in materia di tutela dei beni archeologici, culturali e del paesaggio, di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dei corsi d'acqua, di prevenzione del rischio sismico, vulcanico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
- In virtù dei dispositivi richiamati al comma precedente, a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione PUC, si distinguono aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa.
- Nel caso in cui una porzione di territorio ricada in più fasce di rispetto, prevale la norma più restrittiva.

Articolo 48. Aree sottoposte a Vincolo Archeologico (VA)

In tali aree vigono le disposizioni del D.lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Articolo 49. Fascia di rispetto cimiteriale

- E' l'area esterna al perimetro del cimitero, costituita dalla una fascia di larghezza costante di 100 metri rispetto alla delimitazione esistente e di progetto, così come individuata e proposta negli elaborati grafici del PUC.
- All'interno di tale fascia:
 - non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi del T.U.LL.SS. 1265/1934 e delle vigenti normative in materia;
 - per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- In tale zona, oltre che i normali usi agricoli, è consentita la realizzazione di strade, giardini pubblici e parcheggi - pubblici o di interesse pubblico - scoperti, di chioschi per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri, a titolo precario, della superficie massima di 15,00 mq.

Articolo 50. Fasce di rispetto stradale

- Si distinguono in base alla categoria della strada ed alla posizione rispetto al centro abitato, così come definiti dal codice della strada. Le aree in esse ricadenti hanno una utilizzazione limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.
- Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.
- In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.

- Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Articolo 51. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

- Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del Decreto Ministeriale 29 maggio 2008 “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”.

Titolo V – Definizione dei termini, delle grandezze e degli indici Urbanistico-Edilizi

Articolo 52. Definizioni urbanistiche

- **Densità residenziale territoriale (DRT):** espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadrato (cfr. art. 19 PUT)
- **Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt):** E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie territoriale.
- **Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf):** E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie fondiaria.
- **Indice Urbanistico (IU):** è indicato con il rapporto mq. SLS/ mq. ST. Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di Solaio lordo realizzabile
- **Indice di permeabilità (Ip):** E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.
- **Indice delle Alberature (IA):** E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.
- **Superficie Territoriale (St):** Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.
- **Superficie Fondiaria (Sf):** Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.
- **Superficie Permeabile (SP):** E' la superficie non interessata da opere che ostacolino la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.
- **Volume del fabbricato:** è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio. Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.
Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.
Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate, con pendenza delle stesse non superiore al 30%, che abbia quota "zero" all'imposta. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.
- **Comparto edificatorio:** è uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Esso è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è perimetrato nelle tavole del PUC. Esso è costituito da una o più Aree di Trasformazione (AT) da attuare con Piani Urbanistici Attuativi.
Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso può essere:

- continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
 - discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.
- **Opere di urbanizzazione primaria (URB/1):**
 - strade residenziali; e relativi svincoli;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
 - pubblica illuminazione;
 - verde attrezzato;
 - infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
 - cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
 - piste ciclabili;
 - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
 - fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
 - impianti di depurazione e smaltimento;
 - barriere di protezione dal rumore;
 - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
 - spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
 - altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.
 - **Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):**
 - asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
 - luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - parchi attrezzati e giardini;
 - tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere;
 - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
 - gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
 - **Centro abitato/edificato:** Il perimetro del centro abitato/edificato come definito dalle norme vigenti, anche ai fini dell'applicazione delle norme previste nel Nuovo Codice della Strada.

Articolo 53. Definizioni edilizie

- **Superficie Territoriale (St):** E' la superficie degli ambiti di trasformazione definiti/individuati dalla componente operativa del PUC nella quali il Piano si attua mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA). E' comprensiva della Superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico nelle caratteristiche e nella misura indicata, in ciascun caso, dalle previsioni del PUC.
- **Superficie fondiaria (Sf):** E' la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte - pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

- **Superficie Utile Lorda (SUL):** è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani-ascensore ed è comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.
Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:
 - le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
 - le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
 - le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
 - le superfici dei volumi tecnici;
 - i porticati di uso pubblico
 - le logge e i porticati di uso privato di profondità non superiore a m. 2,00;
 - le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
 - le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
 - le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
 - i pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenti agli alloggi.
- **Superficie Utile (Su):** La superficie utile è la superficie di pavimento al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di logge e balconi.
- **Superficie coperta (Sc):** E' la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) fuori terra dell'edificio.
- **Rapporto di copertura (Rc):** = Sc/Sf - E' il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.
- **Superficie utile abitabile (Suab):** E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi se di profondità non superiore a m 1,20, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** = SU/St E' la massima superficie utile (SU), espressa in metri quadrati, costruibile per ciascun metro quadrato della superficie territoriale (St).
- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** = SU/Sf . E' la massima superficie utile (SU), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** = VC/St . E' il volume massimo complessivo (VC), espresso in metri cubi, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (St).
- **Indice di fabbricabilità fondiario (If):** = VC/Sf . E' il volume massimo complessivo (VC), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (Sf).
- **Altezza dei fronti (Hf):** Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza dei fronti:
 - negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media dell'intersezione della fronte con quella del terreno sistemato;
 - negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 50% - oppure, in caso di inclinazione

maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta - e la quota media dell'intersezione della fronte con quella del terreno sistemato.

- **Altezza massima del fabbricato (Hm):** E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf) dell'edificio.
- **Numero massimo dei piani utilizzabili (Np):** E' costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.
- **Volume del fabbricato (Vc):** E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti alla data di adozione del PUC il computo del volume da calcolare per l'eventuale ricostruzione o ampliamento include la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato, ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.
- **Altezza virtuale (Hv):** = $V.C./SUA$ - E' rappresentata, ai fini dell'Articolo 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).
- **Volumi tecnici (VT):** I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono - per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi - trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.

Articolo 54. Applicazione degli indici

- Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (It, Ut, Drs) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di PUA.
- Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a PUA, i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.
- Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici Uf e/o If.
- Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni: un abitante = una stanza = mc 80 (Vc) = mq 25 SU.

Articolo 55. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività, talvolta articolate in sottoclassi, indicate con una coppia di lettere ed individuate come segue:

- RE - residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
- RP - edilizia residenziale pubblica: quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.
- TR - Attività turistico ricettive: ricadono in questa classe gli alberghi e le residenze collettive turistico-alberghiere.
- CO - Attività commerciali:
 - i. CO1 - strutture di piccola dimensione, aventi una superficie netta di vendita minore di 250 mq;
 - ii. CO3 - attività artigianali di servizio;
 - iii. CO4 - attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

È ammessa la residenza del custode e/o del titolare con un massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento dell'intero intervento.

- AT - Attività terziarie:
 - i. AT1 - uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali.
 - ii. AT2 - attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare, con un massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento, nonché attività commerciali di piccola dimensione.

- AI - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. n.1444/1968):
 - i. AI1 - istruzione;
 - ii. AI2 - servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei;
 - iii. AI3 - servizi e attrezzature di interesse religioso: chiese, centri religiosi, ecc.;
 - iv. AI4 - verde pubblico per parco, gioco e sport;
 - v. AI5 - parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS).

Sono ammesse destinazioni accessorie, nel limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento, se strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale, come pubblici esercizi e residenza del custode, o del personale addetto, quest'ultima entro un massimo 100 mq di superficie lorda di pavimento SP.

- AG - Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli professionali ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.
- VP - Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

Capo III – Tipologie d'intervento

Articolo 56. Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

- Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente sono definite in riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001, nonché alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.
- Le definizioni del presente articolo, seppur non espressamente aggiornate, si riferiscono a quelle contenute nel DPR 380/2001, e nella LR 35/1987. La modifica e/o l'aggiornamento delle stesse si intendono automaticamente recepite nelle presenti NTA, senza che ciò comporti la necessità di variante normativa.

Articolo 57. Manutenzione ordinaria

- Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Rientrano nella presente categoria, ai sensi dell'art.28 della L.R.35/1987:
 - la tinteggiatura o pulitura esterna;
 - la riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - la riparazione di infissi e pavimenti interni;
 - le tinteggiature interne;
 - la sostituzione di rivestimenti interni;
 - la riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Articolo 58. Manutenzione straordinaria

- Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- Rientrano nella presente categoria, ai sensi dell'art.29 della L.R.35/1987, oltre che gli interventi richiamati nel precedente punto, anche le seguenti operazioni:
 - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
 - la sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
 - le demolizioni o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti;
 - la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
 - la sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.
- Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

Articolo 59. Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001, sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Ai sensi dell'articolo 29 comma 4 del D.lgs. 42/2004, per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- Ai sensi dell'articolo 27 della L.R.35/1987, per interventi di restauro si debbono intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio; alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.
- Tale intervento può comportare le operazioni di:
 - rifacimento o ripresa di intonaci;
 - consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
 - consolidamento ed adeguamento statico;
 - riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
 - realizzazione di servizi igienici, di impianti idrici e tecnologici interni alla sagoma dell'edificio;
 - demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
 - apertura di vani porta interni nelle murature portanti;
 - realizzazione di modesti e necessari volumi tecnici pertinenziali interrati per adeguare l'edificio alle sue esigenze d'uso, se compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i

- vigenti vincoli paesistici ed ambientali; la dimensione complessiva di tali volumi non potrà essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) senza variazione delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
 - interventi di adeguamento dei prospetti che tendano al restauro conservativo ed al recupero dell'originario organismo edilizio con il ripristino delle parti alterate, delle originarie aperture e dei loro allineamenti e decorazioni, anche mediante la sostituzione e/o demolizione degli elementi architettonici di più recente e scadente fattura; pertanto devono essere sostituite tutte quelle parti compromesse da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico dell'edificio ed ai materiali prescritti dalle presenti norme; vanno però considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e coerenza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo; l'intervento di adeguamento dei prospetti può anche prevedere: l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile, se contenuti in una appropriata proposta di riqualificazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali;
 - realizzazione di opere esterne per il superamento delle barriere architettoniche, inserite in una proposta generale di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali.
- Nel rispetto dello stato esteriore dei luoghi, delle superfici e delle volumetrie preesistenti, è anche consentito l'inserimento di elementi strutturali e le opere di consolidamento ai fini degli eventuali e necessari adeguamenti strutturali, anche in riferimento alla sopravvenuta classificazione sismica del territorio comunale.
 - Il restauro conservativo degli spazi aperti comporta:
 - interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
 - interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimenti o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
 - eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto;
 - il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irreggimentazione delle acque superficiali;
 - conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti.

Articolo 60. Interventi di ristrutturazione edilizia

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
- Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone

omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

- Ai sensi dell'art. 32 della L.R.35/87, la ristrutturazione degli edifici, ove è consentita, comprende oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria, le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

Articolo 61. Interventi di nuova costruzione

- Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Articolo 62. Interventi di ristrutturazione urbanistica

- Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isoli e della rete stradale.

Articolo 63. Adeguamento funzionale degli alloggi

- L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

Articolo 64. Cambio di destinazione d'uso

- L'intervento consiste nelle modifiche, anche se non comportanti opere edilizie, all'uso o alla funzione attuale dell'immobile o di sue parti, ivi inclusi il piano terreno e/o il piano seminterrato, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dal PUC per l'area e l'edificio.
- Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone omogenee sono specificate negli articoli relativi alle zone ed ambiti di piano.
- Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti Norme, le modifiche, nell'ambito delle singole zone, tra categorie funzionali differenti, e non quelle all'interno della medesima categoria funzionale.
- E' consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle categorie previste dalla normativa vigente e disciplinate dall'art. 23-ter del DPR 380/2001, per ciascuna zona omogenea come indicato dalle presenti norme.
- Le modalità di intervento si attuano secondo le seguenti disposizioni:
 - Attraverso l'articolo 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001, attraverso l'art. 65-bis della legge 96/2017, oltre a quanto previsto dall'art. 1 comma 73 della legge regionale 16/2014;
 - È consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali, anche terranei, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 comma 81 della legge regionale 16/2014, nonché secondo le disposizioni della legge 120/2020, di conversione del decreto-legge 76/2020, art. 10.

Titolo VI – Norme transitorie e finali

Articolo 65. Norme transitorie

- Le disposizioni normative nazionali e regionali richiamate dalle presenti NTA, nel caso di integrazione o modifica, si intendono automaticamente recepite, senza necessità di aggiornamento delle presenti NTA.
- Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa destinazione di zona omogenea, devono essere osservati i parametri edilizi e le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona.

Articolo 66. Norme di salvaguardia

- Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:
 - a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;
 - b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati non compatibili con i piani o le varianti adottati.

Articolo 67. Piani Urbanistici Attuativi vigenti

- I Piani Urbanistici Attuativi approvati e vigenti alla data di adozione del PUC seguono la normativa di cui alle NTA del PUA e si attuano mediante le relative disposizioni normative fino alla data di naturale decadenza.

Articolo 68. Attuazione degli interventi relativi a Permessi di Costruire rilasciati

- È fatta salva l'attuazione degli interventi relativi ai Permessi di Costruire rilasciati, anche se in contrasto con il PUC medesimo, entro la data di adozione del PUC in Giunta Comunale, purché i lavori vengano iniziati e conclusi nel rispetto dei tempi previsti dall'articolo 15 del DPR 380/2001.
- Nel caso di decadenza del titolo edilizio per mancata osservanza dei termini di inizio e/o ultimazione lavori, il nuovo titolo dovrà obbligatoriamente essere conforme al PUC.

Articolo 69. Norme finali

- Le disposizioni e le previsioni del PUC e delle presenti NTA non costituiscono, né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate. Gli interventi previsti dal PUC non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria ai sensi delle vigenti normative in materia.
- In caso di contrasto tra le tavole grafiche costituenti il PUC e le presenti NTA, prevalgono i contenuti stabiliti da queste ultime.
- In caso di eventuale discordanza tra le indicazioni riportate sugli elaborati grafici, prevalgono le indicazioni riportate sui grafici a scala di maggiore dettaglio.
- Gli incrementi volumetrici previsti dalla normativa nazionale e regionale - in via straordinaria e/o derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali - non sono cumulabili ma sono esclusivamente alternativi agli incrementi e/o adeguamenti volumetrici o di superficie, consentiti dalle presenti NTA.
- Gli adeguamenti igienico-sanitari e/o funzionali previsti dalle presenti NTA possono essere concessi una sola volta per ciascuna unità abitativa.
- Le disposizioni del PUC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.
- Per tutto quanto non disciplinato dalle presenti NTA, valgono le disposizioni legislative e regolamentari di rango statale e regionale.