

# **Piano Urbanistico Comunale**

## **Comune di Gioi**



# **NTA**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Novembre 2017

**Sindaco**

Andrea Salati

**Vicesindaco**

Valerio Rizzo

**Responsabile del procedimento**

geom. Raffaele Barbato

**Comune di Gioi | Area Tecnica**

Raffaele Barbato | Urbanistica e Edilizia Privata

**Responsabile tecnico - scientifico del PUC**

Mariasilvia Agresta, urbanista | progettista del PUC



**studio agresta / architettura + urbanistica**

via Carlo Forlanini, 17 - 20133 - Milano (MI) / via Puoti, 2 - 84056 - Gioi (SA)  
tel. 02.70004343 / 333.4215806 / e-mail mariasilvia.agresta@gmail.com

## Sommario

PARTE PRIMA .....	6
DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PUC E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	6
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI COMUNI .....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).....	6
Art. 2 - Norme generali .....	6
Art. 3 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	7
Art. 4 - Atti e piani di settore .....	7
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>7</b>
Art. 5 - Finalità del PUC .....	7
Art. 6 - Struttura e contenuto del PUC .....	8
Art. 7 - Disposizioni transitorie.....	9
Art. 8 - Eventuali contrasti tra gli atti del PUC .....	9
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>9</b>
Art. 9 - Attuazione del PUC e rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa.....	9
Art. 10 - Piani Attuativi in fase di attuazione.....	11
Art. 11 - Progetti di intervento unitario (PIU).....	12
Art. 12 - Titoli abilitativi.....	12
Art. 13 - Convenzioni.....	12
Art. 14 - Definizioni di parametri e indici urbanistici.....	12
Art. 15 - Destinazioni d'uso .....	12
Art. 16 - Variazione della destinazioni d'uso e incentivi.....	15
Art. 17 - Definizioni degli interventi edilizi.....	16
Art. 18 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	16
Art. 19 - Energia da fonti rinnovabili.....	16
PARTE SECONDA .....	18
DISPOSIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO STRUTTURALE.....	18
<b>TITOLO IV - AREE DI TUTELA E VINCOLI.....</b>	<b>18</b>
Art. 20 - Aree di tutela e vincolo.....	18
Art. 21 - Il Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVDA) – Raccordo normativo di coordinamento .....	18
Art. 22 - Aree SIC. Siti di Importanza Comunitaria .....	18
Art. 23 - Articolazione della Rete Ecologica Comunale .....	19
Art. 24 - Aree di tutela paesistica ai sensi D.Lgs. n. 42/2004 “Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio” e s.m.i. ....	19
Art. 25 - Specchi d'acqua, sponde fluviali, aree di canali e rogge .....	20
Art. 26 - Aree a rischio archeologico .....	20
Art. 27 - Perimetro del centro storico.....	20
Art. 28 - Emergenze storico – architettoniche .....	21
Art. 29 - Alberi d'interesse monumentale.....	22
Art. 30 - Vincoli da attrezzature e infrastrutture .....	22
Art. 31 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	22
Art. 32 - Fascia di rispetto stradale .....	23
Art. 33 - Fascia di rispetto dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .	23
Art. 34 - Fascia di rispetto dal depuratore.....	24
Art. 35 - Fascia di rispetto dai corsi d'acqua .....	24
Art. 36 - Vincoli idrogeologici.....	24
Art. 37 - Vincoli di polizia idraulica .....	24
Art. 38 - Controllo dell'inquinamento acustico .....	25
<b>TITOLO V - DISCIPLINA DELLE ZONE.....</b>	<b>25</b>
Art. 39 - Tessuto urbano consolidato .....	25

Art. 40 - Perimetro del centro abitato.....	25
Art. 41 - Zona A - Ambiti del centro storico.....	25
Art. 42 - Zona A1 - Edifici di valore storico e architettonico .....	27
Art. 43 - Zona A2 - Edifici di interesse storico .....	28
Art. 44 - Zona A3 - Edifici di edilizia tradizionale .....	28
Art. 45 - Zona A4 - Edifici recenti interni al centro storico.....	29
Art. 46 - Immobili abbandonati in centro storico e in ambito agricolo.	
Definizione degli incentivi .....	30
Art. 47 - Zona B - Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di integrazione .....	30
Art. 48 - Zona B1 - Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente .....	31
Art. 49 - Zona B2 – Ambiti residenziali di integrazione.....	31
Art. 50 - Zona D - Ambiti produttivi di edificazione esistente e/o di integrazione .....	32
Art. 51 - Aree inedificate o inedificabili ed immobili in disuso .....	33
Art. 52 - Messa in sicurezza di edifici pericolanti .....	33
<b>TITOLO VI - AMBITI SOGGETTI ALLA PROGETTAZIONE UNITARIA E COORDINATA .....</b>	<b>34</b>
Art. 53 - Definizione degli Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata .....	34
Art. 54 - Zona C - Ambiti prevalentemente residenziali di completamento .....	34
Art. 55 - Trasferimenti dei diritti edificatori .....	35
Art. 56 - Ambito di completamento C.1. Gioi – Località S. Paolo / a.....	36
Art. 57 - Ambito di completamento C.2. Gioi – Località S. Paolo / b.....	39
Art. 58 - Ambito di completamento C.3. Cardile – Via Chiaie .....	42
Art. 59 - Ambito di completamento C.4. Cardile – Via S. Nicola (SP47b).....	45
Art. 60 - Ambito di completamento C.5 Cardile – Via S. Nicola (SP47b) / Contrada Felitto	48
Art. 61 - Ambiti di progetto della città pubblica .....	51
Art. 62 - Ambito di progetto della città pubblica PP.1 Gioi – Ingresso località S. Paolo .....	52
Art. 63 - Ambito di progetto della città pubblica PP.2 Gioi – Ingresso località Chiaie .....	54
Art. 64 - Ambito di progetto della città pubblica PP.3 Gioi – Piazza A. Maio.....	56
Art. 65 - Ambito di progetto della città pubblica PP.4 Gioi – Parcheggio delle scuole .....	58
Art. 66 - Ambito di progetto della città pubblica PP.5 Cardile – Parcheggio della scuola Paladino	60
<b>TITOLO VII - AMBITI AGRICOLI / SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI NATURALI, SEMINATURALI E AGRICOLI</b>	<b>62</b>
Art. 67 - Zone E - Ambiti agricoli.....	62
Art. 68 - Zona E1 - Ambiti agricoli ordinari .....	64
Art. 69 - Zona E2 – Ambiti ad elevata naturalità.....	66
Art. 70 - Zona E3 - Ambiti agricoli di tutela paesaggistica dei centri urbani .....	67
Art. 71 - Edifici rurali di interesse storico in ambito agricolo (EA1) .....	68
<b>TITOLO VIII - IMPIANTI .....</b>	<b>69</b>
Art. 72 - Zona IT - Impianti tecnologici .....	69
Art. 73 - Zona IT2 - Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	70
<b>TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE AREE ADIBITE A SERVIZI .....</b>	<b>71</b>
Art. 74 - Definizione di servizio .....	71
Art. 75 - Tipologie di servizio e disposizioni complementari.....	71
Art. 76 - Modifica delle destinazioni specifiche adibite a servizi .....	72
Art. 77 - Attuazione dei servizi .....	72
Art. 78 - Dotazione di aree a servizi e incentivi.....	72
Art. 79 - Monetizzazione della dotazione di aree a servizi .....	73
Art. 80 - Ambiti equivalenti .....	73
Art. 81 - Servizi e attrezzature di interesse generale (s1) .....	74
Art. 82 - Servizi e attrezzature per la cultura (s2).....	74

Art. 83 - Scuole e attrezzature scolastiche (s3) .....	74
Art. 84 - Servizi socio-sanitari e assistenziali (s4) .....	75
Art. 85 - Servizi e attrezzature sportive (s5) .....	75
Art. 86 - Luoghi per il culto e servizi religiosi (s6) .....	75
Art. 87 - Attrezzature speciali (s7) .....	76
Art. 88 - Parchi e giardini pubblici.....	76
Art. 89 - Boschi attrezzati .....	77
Art. 90 - Viabilità .....	77
Art. 91 - Parcheggi pubblici o di interesse pubblico .....	77
Art. 92 - Percorsi.....	78
PARTE TERZA .....	79
<b>TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>79</b>
Art. 93 - Norme di salvaguardia.....	79
Art. 94 - Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA .....	79

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PUC E CAMPO DI APPLICAZIONE

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI COMUNI

##### Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC)

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono di carattere generale e comuni a tutti gli atti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale (PUC). La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le presenti disposizioni non hanno termini di validità, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC, e possono essere sempre modificate, con le modalità di cui ai "Quaderni del Governo del Territorio n. 1 - Manuale operativo del regolamento 4 agosto 2011, n. 5 di attuazione della LR 16/2004 in materia di Governo del Territorio" tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti componenti del PUC.

2. Ai sensi della Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e s.m.i., nonché ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i., e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

3. Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** e per gli **Atti di Programmazione degli Interventi (API)**.

4. Gli **Atti di Programmazione degli Interventi (API)**, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni.

5. La **componente programmatica** rappresentata dagli API, nonché i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.

6. Le **disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni, direttive e/o prescrizioni** per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC); in particolare:

- le disposizioni del PUC hanno **valore di indicazioni** quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC;

- le disposizioni del PUC hanno **valore di prescrizione** quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi;

- le disposizioni del PUC hanno **valore di prescrizione** per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali.

##### Art. 2 - Norme generali

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni del PUC medesimo, è possibile l'**edificazione diretta**, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.

3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PUC da sottoporre a successiva **pianificazione attuativa** (Piano Urbanistici Attuativi - PUA), detta a quest'ultima, le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità

insediativa complessiva, le destinazioni d'uso principali e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.

4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio, dalle presenti Norme, e dai Regolamenti Comunali.

### **Art. 3 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

1. Il PUC recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenute all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
  - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
  - il Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, per tutte le aree ricadenti all'interno del relativo territorio (PNCVDA);
  - Il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – ex Autorità di Bacino Regionale Sinistra Sele (PSAI) (Piano aggiornato a novembre 2016);
- e tutti gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla normativa regionale e nazionale.

2. I contenuti degli strumenti sopra citati si integrano e ove prescritto prevalgono, nei modi e nei limiti previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PUC medesimo.

### **Art. 4 - Atti e piani di settore**

Gli atti e i piani di settore costituiscono l'espressione della potestà pianificatoria comunale, e del connesso dovere di esercitare detta potestà, così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani devono essere coordinati con gli atti di PUC i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PUC sono regolati dalla legge.

Gli atti e i piani di settore vigenti del Comune di Gioi sono:

- il Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
- Studio geomorfologico tecnico;
- Piano di Assestamento della proprietà silvo pastorale (PAF).

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art. 5 - Finalità del PUC**

1. Il Piano Urbanistico Comunale, con le presenti disposizioni "Norme Tecniche di attuazione" (NTA), è, di concerto con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), lo strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Gioi esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti; e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

2. Il PUC, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi; definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali e storico-culturali disponibili; determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione; stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee indicandone le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone; garantisce la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

## **Art. 6 - Struttura e contenuto del PUC**

1. Il PUC si compone, per la sua componente strategica, di disposizioni strutturali e, per la sua componente operativa, di disposizioni programmatiche come previsto all'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 16/2004.

**2. Le disposizioni strutturali-strategiche del Piano Strategico** sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, ovvero il quadro conoscitivo e strutturale delle "invarianti" del territorio in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

**3. Le disposizioni programmatiche-operative del Piano Operativo**, sono tese a definire gli **Atti di Programmazione degli Interventi (API)** di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate. In relazione agli obiettivi di sviluppo, le disposizioni programmatiche/operative recepiscono il dimensionamento del Piano, la disciplina delle aree individuate con l'indicazione di: destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi, nonché gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell'arco dei successivi tre anni.

4. Gli elaborati del PUC e le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) costituiscono il **secondo TOMO del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** ai sensi dell'art. 28, comma 2, della legge regionale n. 16/2004.

5. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- Preliminare di Piano (relazione illustrativa ed elaborati grafici);
- ALLEGATO 1 | Corrispondenza elaborati PUC di Gioi con le richieste delle linee guida della Provincia di Salerno;
  
- PUC | Relazione illustrativa;
- ALLEGATO 2 | "Tavoli di confronto per la definizione dei carichi insediativi (fabbisogno residenziale)" della conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Cilento: Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni sud est (verbale del 06/06/2013) della Provincia di Salerno;
  
- PUC | Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
  
- PUC | Elaborati grafici:
  - Quadro Conoscitivo (QC)
    - Tav. 01 - Inquadramento territoriale (scala 25.000);
    - Tav. 02 - Il sistema infrastrutturale | stato di fatto (scala 25.000);
    - Tav. 03 - Il sistema ambientale e delle tutele paesaggistiche | stato di fatto (scala 25.000);
    - Tav. 04 - Carta di uso dei suoli agricoli e delle risorse paesaggistiche (scala 10.000);
    - Tav. 04a - Carta dell'uso del suolo dello spazio costruito | Gioi (scala 2.000);
    - Tav. 04a - Carta dell'uso del suolo dello spazio costruito | Cardile (scala 2.000);
    - Tav. 05 - Rete ecologica Comunale (scala 10.000);
    - Tav. 06 - Carta dei vincoli (scala 10.000);
    - Tav. 07 - Carta delle proprietà pubbliche (scala 10.000);
    - Tav. 08a - Stato di attuazione del PRG 2007 | Gioi (scala 2.000);
    - Tav. 08b - Stato di attuazione del PRG 2007 | Cardile (scala 2.000).
  - Piano Strategico (PS)
    - Tav. 01 - Invarianti territoriali e indirizzi strategici (scala 10.000);
    - Tav. 02a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica (scala 5.000);
    - Tav. 02b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica (scala 5.000);

- Tav. 02c - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica (scala 5.000);
- Tav. 02d - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica (scala 5.000);
- Tav. 02e - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica (scala 5.000);
- Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi (scala 2.000);
- Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile (scala 2.000);
- Tav. 04 - Carta degli ambiti equivalenti (scala 10.000);
- Tav. 05a - Carta del rischio idrogeologico | Attenzione frana (scala 10.000).
- Tav. 05b - Carta del rischio idrogeologico | Rischio frana (scala 10.000).
- Tav. 05c - Carta del rischio idrogeologico | Rischio idraulico (scala 10.000).
- PUC | Piano Operativo Comunale (POC) “Atti di Programmazione degli Interventi (API)”;
- ALLEGATO 3 | Carta Archeologica del Comune di Gioi:
  - Relazione illustrativa
  - Tav. 01 - Carta del rischio archeologico (scala 10.000).

### **Art. 7 - Disposizioni transitorie**

1. Il PUC recepisce le previsioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi e di programmazione negoziata già approvati, ma non ancora attuati, alla data di approvazione del presente Piano, sino al termine di validità fissato dalle relative convenzioni.

2. Per le aree interessate dagli strumenti di cui al comma precedente, in caso di difformità con la norma del PUC, prevale la disciplina contenuta nelle relative convenzioni.

### **Art. 8 - Eventuali contrasti tra gli atti del PUC**

Nel caso in cui si dovessero riscontrare negli elaborati cartografici di cui al precedente art. 6, delle indicazioni contrastanti tra tavole e le disposizioni d’attuazione, prevalgono:

- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- la normativa rispetto agli elaborati cartografici.

Non sono da considerarsi varianti, bensì rettifiche, le correzioni di elaborati cartografici di cui al presente articolo che incidano sui perimetri degli **Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata** di cui al successivo titolo V, esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale topografico - catastale; dette rettifiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 9 - Attuazione del PUC e rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa**

1. Il PUC si attua, per tempi e fasi, mediante le sue due diverse componenti: **Piano Strutturale e Piano Programmatico/Operativo**, nel rispetto degli strumenti previsti dalle normative vigenti in materia.

2. In particolare, il Piano si attua tramite:

- **attività edilizia libera** (nessun titolo abilitativo) ai sensi dell’art. 6 comma 1 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell’Edilizia - TUE) che definisce una serie di **interventi di edilizia libera** che possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**;

- **intervento edilizio diretto con titolo abilitativo semplice** nelle forme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- **permesso di costruire convenzionato** qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, ai sensi dell'art. 28-bis DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia);
- **Piani Urbanistici Attuativi** (PUA, artt. 26 e 27 LR 16/2004 e s.m.i.) di iniziativa pubblica o privata, nelle forme previste dalla legislazione nazionale e regionale, con le specifiche di cui alle presenti norme;
- strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica.

In particolare:

**3. Il Permesso di Costruire convenzionato** è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi planivolumetrici e da una convenzione. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma dovrà prevedere:

- l'individuazione e la cessione al Comune delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del titolare del permesso di costruire (fatta salva la possibilità della loro monetizzazione così come definito ai punti successivi);
- le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- le relative garanzie finanziarie;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione di parcheggi pubblici, ove necessari;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le modalità di esecuzione delle opere.

La convenzione preordinata al permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, secondo la legislazione regionale vigente. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

**4. La pianificazione attuativa** (PUA) dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- miglioramento ecologico-ambientale dei tessuti edificati con tecniche costruttive finalizzate al contenimento dei consumi energetici, e ad un più ecologico trattamento delle acque;
- miglioramento paesistico e dell'abitabilità attraverso la ricostruzione di ambienti di vita, di tessuti con principi insediativi unitari e un coerente disegno degli spazi aperti;

**5.** Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PUC.

**6.** L'attuazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati comporta la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata nel Piano medesimo, **fatta salva la possibilità della loro monetizzazione** così come definito dalle presenti disposizioni, di cui all'art. 79 delle presenti Norme e dal RUEC, ai sensi dell'art. 13 della Prima Parte | Titolo III del RUEC.

**7.** I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
- Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/1962;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978;
- Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942;

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi.

**8.** L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. In particolare, non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale:

- a) Limitate rettifiche delle perimetrazioni;
- b) Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
- c) Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
- d) Incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- e) Variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.

**9.** Gli strumenti di attuazione del PUC dovranno essere corredati dalla documentazione prevista secondo le disposizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia, di cui quanto meglio dettagliato all'art. 32 della Prima Parte | Titolo V "Disciplina amministrativa per gli interventi urbanistici" del RUEC.

**10.** Il PUA è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento con una **superficie territoriale (ST) maggiore o uguale a 2.000 mq per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di tipo c)**, così come definita dal RUEC, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PUC.

**11.** Nell'ambito dei Piani Attuativi, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere **concorsi di progettazione urbanistica o architettonica**.

**12.** I PUA devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone dal PUC. Detti Piani, oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa, devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

**13.** Nei PUA devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PUA dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla LR n. 9/83.

**14.** L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo di Piano Attuativo, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

**15.** Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- Programmi Integrati di intervento, di cui all'art. 16 della L. 179/1992;
- Programmi di Recupero Urbano, di cui all'articolo 11 del D.Lgs. 398/1993, convertito con L. 493/1993;
- Programmi di Riqualificazione Urbana, di cui all'art. 2 della L. 179/1992;
- Programmi di Recupero degli Insediamenti Abusivi ai sensi dell'art.29 della L. 47/1985.

**16.** L'utilizzazione degli strumenti di cui al precedente comma deve comunque essere ricondotta alle norme della pianificazione territoriale ed urbanistica comprese nella disciplina regionale e statale vigente.

**17.** Il PUC si attua, inoltre, con l'ausilio di regolamenti vigenti e in particolare del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC, art. 28 LR 16/2004 e s.m.i.), di igiene, delle fognature, nonché Regolamento Usi Civici e Ruolo Castagnale. Inoltre, fanno parte integrante del PUC i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ove esistenti, ivi inclusi i Piani riguardanti le aree naturali protette e i Piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.

## **Art. 10 - Piani Attuativi in fase di attuazione**

Per le parti del territorio ove è in corso l'attuazione di Piani Attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del PUC sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla stipulazione della convenzione, ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dai piani in vigore al momento della loro approvazione.

## Art. 11 - Progetti di intervento unitario (PIU)

1. I progetti territoriali promossi dal PUC all'interno delle strategie del Piano possono essere attuati attraverso la disciplina dei **Progetti di intervento Unitari** (di cui agli artt. 8,15,17 delle NTA del Piano del PNCVDA vigente) al fine di perseguire il recupero ambientale e paesistico secondo gli indirizzi e i criteri indicati dal Piano del PNCVDA vigente.

2. I **progetti territoriali** promossi dal PUC, di cui al capitolo 2 "Indirizzi strategici" della Seconda Parte della relazione illustrativa e relativi *Box* di approfondimento, sono:

- il Castello di Gioi e le mura medioevali;
- la rete dei sentieri naturalistici della Montagna Serra Amignosa;
- S. Cono, i mulini e il parco agricolo archeologico diffuso della Sterza.

## Art. 12 - Titoli abilitativi

I titoli abilitativi sono strettamente legati alla tipologia di interventi da eseguire, così come vengono definite e specificate nella Prima Parte | Titolo IV "Definizione delle tipologie d'intervento edilizio" dal RUEC, secondo le forme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

## Art. 13 - Convenzioni

Le convenzioni, da allegare agli strumenti della pianificazione attuativa, di cui ai precedenti articoli, sono definite all'art. 33 della Prima Parte | Titolo V "Disciplina amministrativa per gli interventi urbanistici" del RUEC.

## Art. 14 - Definizioni di parametri e indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici sono definiti nel *primo tomo* del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma1, LR 16/2004 e s.m.i.

## Art. 15 - Destinazioni d'uso

1. Le diverse destinazioni d'uso sono, negli atti del PUC, indicate, per categorie funzionali, utilizzando le espressioni sintetiche di cui al presente articolo e le relative specificazioni. Per **destinazione principale** si intende quella dotata di carattere prevalente e connotativo dell'edificio. Per **destinazione complementare, accessoria o compatibile** si intendono quelle integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale.

2. Le attività eventualmente non riconducibili in modo diretto e esplicito alle specificazioni delle categorie funzionali in appresso indicate, vengono incluse nell'una o nell'altra categoria funzionale, tenendo conto dell'effettivo fabbisogno di servizi e di urbanizzazioni dalle stesse indotto e utilizzando in termini comparativi il criterio dell'analogia.

3. **E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una complementare e viceversa**, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le norme di zona. Il PUC, al successivo "Titolo IX – Disciplina delle aree adibite a servizi", determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

4. Al fine di **promuovere la rivitalizzazione dei centri storici** di Gioi e Cardile, il PUC definisce, al successivo art. 16, gli **incentivi** relativi ai cambi di destinazione d'uso in zona A.

5. Le destinazioni d'uso principali si articolano nelle seguenti categorie funzionali, con le relative specificazioni nonché con le destinazioni complementari, accessorie e compatibili previste per ciascuna categoria con esclusione della categoria dell'uso agricolo per la quale non esistono tali ultime destinazioni. L'assegnazione delle differenti destinazioni d'uso o vocazioni funzionali ammesse nelle diverse zone comporta che per ogni zona siano indicate specificatamente le destinazioni:

- **Principale**, intendendo la vocazione funzionale prevalente e/o caratterizzante per gli edifici o le aree in cui è identificata;

- **Compatibili**, comprendono tutte le attività che si possono insediare nell'area senza compromettere negativamente il funzionamento della destinazione principale o indurre effetti negativi (ad es. elevate emissioni acustiche e/o in

atmosfera). Si possono ricomprendere in questa categoria tutte quelle attività che sostengono e/o rendono possibile il funzionamento della destinazione principale.

**6.** Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

**7.** Nelle zone B e D è fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

**8.** Gli elaborati di progetto e i relativi atti di corredo, prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per ottenere il rilascio del titolo, devono utilizzare le suddette espressioni - e solo esse - per indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, ivi comprese quelle complementari, accessorie e compatibili. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario deve assumere l'impegno a mantenere le destinazioni d'uso previste negli atti medesimi, impegno che resta valido ed efficace sino all'eventuale esplicita modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

## **9. Agricoltura - A**

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti.

**AG1 – Aree boschive, pascolive e incolte**, aree seminative ed a frutteto, aree seminative irrigue ed a frutteto.

**AG2 – Attività agro-silvo-pastorali:** colture agricole (estensiva, orto-floro-vivaistiche, prati stabili, boschi produttivi, pascoli); allevamenti di bestiame a carattere aziendale, aventi cioè il limite funzionale di 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno agricolo dell'azienda (*Allorché il limite funzionale di cui innanzi viene superato, l'allevamento del bestiame è considerato a carattere industriale*); e altri elementi del paesaggio rurale (percorsi rurali e naturalistici, filari, siepi, etc.).

**AG3 – Serre e/o lotti recintati per la produzione agricola e l'allevamento di bestiame:** serre e/o impianti, lotti recintati e non edificati, per la produzione agricola e/o per l'allevamento di bestiame con annessi capanni di ricovero.

**AG4 – Fabbricati ad uso agricolo:** attrezzature per l'agricoltura (come depositi, silos, serbatoi, locali per la conservazione), **laboratori per la prima trasformazione di prodotti agricoli** (per esempio frantoi), agroalimentari e zootecnici e la vendita dei prodotti, locali per il ricoveri degli animali, etc., residenze pertinenziali (come alloggi per l'imprenditore agricolo e/o per i suoi dipendenti), spazi per attività agrituristiche.

## **10. Residenza - R**

Comprende le abitazioni, permanenti o temporanee, e i relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse pertinenziali con relativi spazi di manovra, depositi biciclette e/o carrozzine, cantine, ecc.) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali. Sono comprese le attività professionali ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

**R1 - Residenze:** abitazioni in edifici unifamiliari o plurifamiliari;

**R2 - Attività agrituristiche:** attività esercitate esclusivamente dagli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del codice civile.

## **11. Produzione e Artigianato - P**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario; in particolare, comprendono gli insediamenti destinati alla produzione di beni: fabbriche, officine, laboratori, attività di valorizzazione, trasformazione e assemblaggio dei prodotti, compresi i prodotti agricoli e zootecnici o derivanti dall'attività estrattiva.

Si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di 130 mq di SIp per ciascuna unità produttiva di almeno 200 mq di SIp; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
- uffici, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SIp dell'unità produttiva.

Le attività di tale gruppo sono così articolate:

**P1 – Attività produttive e artigianali:** attività di produzione e trasformazione dei beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia a destinazione propria. Rientrano in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono;

**P2 – Attività di deposito:** magazzini, depositi coperti e scoperti, aventi una SLP minore di mq 3.000;

**P3 – Attività artigianale di servizio:** attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi; attività artigianali produttive manifatturiere di tipo laboratoriale in ambiente urbano ed, in generale, **le attività artigianali** che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria – previo parere della competente ASL – le attività che comportano lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori, nonché, di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

## **12. Terziario - T**

Comprende gli insediamenti per lo svolgimento di attività di carattere professionale o assistenziale dirette alla produzione e fornitura di servizi, attività ricettive come alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi; e attrezzature sportive private.

## **13. Commercio e Pubblici Esercizi - C**

Comprende gli edifici per lo svolgimento di attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, i locali di intrattenimento e spettacolo, così come definiti dalle vigenti normative di settore.

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

**C1 – Esercizi di vicinato** (aventi SV inferiore o uguale a 150 mq)

**C2 – Medio-piccole strutture di vendita** (aventi SV superiore a mq 150 e inferiore o uguale a 1.500 mq)

**C3 – Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo** (bar, ristoranti, etc.).

## **14. Attrezzature e Servizi Pubblici, di Interesse Pubblico e Generale - S**

Si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione, le attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico.

**S1 – Servizi e attrezzature di interesse generale** (uffici comunali, uffici postali, Pro Loco etc.);

**S2 – Servizi e attrezzature per la cultura:** biblioteche, musei, etc.

**S3 - Scuole e attrezzature scolastiche:**

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- scuole primarie;
- scuole secondarie di primo grado;

- scuole superiori e professionali.

**S4 – Servizi socio-sanitari e assistenziali** (cliniche, ambulatori, case di riposo, etc.)

**S5 – Servizi e attrezzature sportive:**

- Verde sportivo;

- Attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico (palestre, piscine, etc.).

**S6 – Verde urbano:**

- Parchi pubblici e giardini pubblici;

- Orti urbani.

**S7 – Attrezzature speciali:** cimiteri, isole ecologiche, sedi protezione civile ecc.

**S8 – Luoghi per il culto e servizi religiosi:** chiese con il rispettivo sagrato e altri luoghi di culto, oratori ed in genere immobili per attività sportive, ricreative, educative, sociali e culturali connesse all'attività religiosa, immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale religioso, centri religiosi e per la formazione religiosa.

## **15. Impianti tecnologici - IT**

Comprende gli edifici e gli spazi aperti per lo svolgimento di compiti primari connessi al funzionamento del sistema urbano.

**IT1 – Impianti per la distribuzione dell'energia, del gas metano e dell'acqua potabile;**

**IT2 – Impianti per il trattamento dei rifiuti**

**IT3 – Impianti di smaltimento e depurazione delle acque**

**ID – Impianti per la distribuzione del carburante** per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **16. Aree non soggette a trasformazione urbanistica - NTU**

1. Comprende quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura che per ragioni oggettive legate alla presenza di elementi paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

2. Il Piano riconosce e fa coincidere tali aree con i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) di cui al successivo art. 22.

## **Art. 16 - Variazione della destinazioni d'uso e incentivi**

1. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie (ai sensi della LR 16/2014 e s.m.i.).

Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di conformità con le disposizioni di attuazione del PUC medesimo e le norme del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni non ammesse nella zona ove è ubicato il fabbricato.

Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone omogenee sono specificate negli articoli successivi della Parte Seconda "Disposizioni specifiche del Piano Strutturale. Titolo V – Disciplina delle zone".

2. Costituisce **mutamento rilevante della destinazione d'uso** (ai sensi dell'art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001)) ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

4. Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetto di convenzionamento in attuazione di un Piano Attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse solo previa modifica della convenzione con reperimento (o se consentita la monetizzazione)

delle aree di interesse generale rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.

**5. L'intervento di variazione della destinazione d'uso di volumetrie esistenti, non comportanti variazione allo strumento urbanistico vigente, è soggetto a permesso a costruire** (ai sensi degli artt. 144 e 145 delle LR 16/2014). Per consentire il mutamento di destinazione d'uso sono permessi gli interventi previsti nell'articolo 3, lettere a), b), c, e d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia) **senza variazione di sagoma.**

Gli interventi di cui al comma precedente (punto 2) devono rispettare quanto indicato nell'articolo 5, comma 10 del decreto-legge 70/2011, convertito dalla legge 106/2011 nonché nell'articolo 3 della legge regionale 19/2009.

È fatto salvo in ogni caso il rispetto di quanto stabilito dall'articolo 5, comma 11, secondo periodo del decreto-legge 70/2011, convertito dalla legge 106/2011.

**6. Ai fini di semplificare e incentivare la rivitalizzazione dei centri storici di Gioi e Cardile (zona A)** con l'apertura di nuove attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S), è ammesso il cambio della destinazione d'uso, **nei limiti dei 150 mq di Slp**, dei locali al piano terra degli immobili esistenti, fatto salvo i requisiti igienico-sanitari e norme di settore vigenti, ad attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S) **a titolo non oneroso anche se con opere.**

Inoltre, per cambi della destinazione d'uso dei locali al piano terra degli immobili esistenti, a nuove attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S) **non si prevede alcun incremento di dotazione di standard dovuti.**

**7.** Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

## **Art. 17 - Definizioni degli interventi edilizi**

**1.** Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, fatto salvo quanto meglio specificato dal Titolo IV del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i. in merito alle tipologie di interventi edilizi.

Laddove il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e gli elaborati di Piano, lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate nelle norme d'ambito, le quali devono essere ritenute prescrittive, salva la facoltà di presentare adeguata documentazione storica (fotografie, mappe e disegni di data certa) che possa contribuire a meglio definire ed identificare le necessità conservative.

### **2. Intervento di sostituzione di copertura piana con copertura a tetto**

L'intervento consiste nella trasformazione di coperture piane in coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi paesaggistici e/o di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,40 ml;
- incremento di altezza massima al colmo = 3,20 ml;
- pendenza massima = 45° rispetto all'orizzontale;
- obbligo di tetto a due falde per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse.

L'intervento è soggetto a titolo abilitativo oneroso.

Qualora esso riguardi edifici vincolati ai sensi del DM 42/2004, la sua realizzazione è subordinata all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i.

## **Art. 18 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

**1.** Il Comune ammette il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (ai sensi della LR 15/2000 e s.m.i.) con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

**2.** Per la definizione degli interventi relativi al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti in zona A si rimanda alle specifiche disposizioni contenute all'art. 46 della Prima Parte | Titolo VII "Requisiti funzionali e costruttivi degli edifici" del RUEC.

## **Art. 19 - Energia da fonti rinnovabili**

**1.** Il Piano promuove l'adeguamento degli edifici pubblici e privati e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

**2.** Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche norme d'ambito della Parte Seconda "Disposizioni specifiche del Piano Strutturale. Titolo V – Disciplina delle zone" e alle disposizioni specifiche contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO STRUTTURALE

#### TITOLO IV - AREE DI TUTELA E VINCOLI

##### **Art. 20 - Aree di tutela e vincolo**

1. Le aree di tutela e vincolo includono tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso controllato del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto o in concessione dei suddetti enti.
2. Ferme restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento di sistemazione del suolo, dei muri di contenimento, degli impianti irrigui e di prelievo di acque nell'ambito del territorio comunale, nonché di espianto o taglio di impianti arborei, è soggetto ad un'autorizzazione del responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia Integrata, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.
3. È fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura, nonché di sversare materiali di rifiuto di qualunque tipo in discariche anche in cavo, con particolare riferimento agli impluvi ed ai valloni del reticolo idrografico naturale.
4. Si intendono inoltre qui richiamate, e sono prevalenti in caso di contrasto con le norme del presente PUC, le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella legge 394/91 e successivi decreti applicativi per le parti di territorio comunale compresi nei confini del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano.

##### *Capo I - Tutele delle reti ambientali*

##### **Art. 21 - Il Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVDA) – Raccordo normativo di coordinamento**

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del Piano del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PUC e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i Piani Attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco, sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, conservazione degli elementi e fabbricati storici previa analisi storico-architettonica, tipologica e morfologica e contenuta in una specifica Relazione Paesaggistica.
3. **Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco** sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività **ai sensi dell'art. 142, lettera f, del D.Lgs. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio"**.

I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

##### **Art. 22 - Aree SIC. Siti di Importanza Comunitaria**

1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza di due Siti di Importanza Comunitaria:

- SIC "Fiume Alento", identificato univocamente dal codice IT8050012;
  - SIC "Alta Valle del fiume Calore Lucano Salernitano", identificato univocamente dal codice IT8050002;
- 2.** Per queste aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, il PUC recepisce i vincoli di tutela ai sensi della Direttiva "Habitat" dell'Unione Europea (92/43/CEE).
- Le aree dei SIC incluse nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, sono interessate anche dal vincolo paesaggistico secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i.
- 3.** Il PUC riconosce e fa coincidere le **Aree non soggette a trasformazione urbanistica (NTU) con i Siti di Importanza Comunitaria (SIC)**.

### **Art. 23 - Articolazione della Rete Ecologica Comunale**

**1.** Il Sistema ecologico comprende le aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di conservazione e valorizzazione. Queste aree sono caratterizzate anche dalla presenza di edifici e i manufatti isolati, tipici della tradizione rurale locale, che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

**2.** In particolare, **il sistema degli spazi aperti del sistema ecologico** si può articolare in:

- Territori boscati e seminaturali;
- Aree agricole;

Entrambe le tipologie di spazi aperti sono caratterizzate da elementi ambientali con diversi gradi di biodiversità:

- Corridoi ecologici;
- Aree a potenziale ed elevata biodiversità;
- Zone cuscinetto;
- Aree di potenziale collegamento ecologico;
- Aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione ecosistemica e paesaggistica.

**3.** Per tali elementi ambientali, il PUC, in linea con le indicazioni del PTCP vigente della Provincia di Salerno, prevede misure specifiche, volte alla salvaguardia delle componenti peculiari geologiche, geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche:

- **Corridoi ecologici:** al fine di prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti e di opere che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità, il PUC incentiva la realizzazione di **fasce di naturalità con funzione connettiva**. Negli ambiti agricoli interessate da tali aree di tutela dei corridoi ambientali, così come sono indicati nella tav. 05 "Quadro Conoscitivo | Rete Ecologica Comunale" del PUC, non è ammesso l'insediamento di manufatti edilizi.

- **Zone cuscinetto:** per tali aree, così come sono evidenziate nella tav. 05 "Quadro Conoscitivo | Rete Ecologica Comunale", il PUC promuove:

- La salvaguardia della fondamentale funzione di filtro protettivo nei confronti di aree caratterizzate da elevata naturalità;
- La valorizzazione, all'interno di tali aree, di elementi rurali e naturalistici significativi, idonei a restituire identità ambientale, storica, morfologica e paesaggistica ai luoghi.

### *Capo II - Tutele e vincoli ambientali, paesistici e monumentali (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)*

#### **Art. 24 - Aree di tutela paesistica ai sensi D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i.**

Il PUC individua ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i., le seguenti aree di tutela paesistica (tav. 06 "Quadro Conoscitivo | Carta dei vincoli):

**1.** Sono soggetti alla tutela di bene paesaggistico e ambientale di cui all'art.142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. le **aree naturali protette**, ovvero:

- Le aree ricadenti nel Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, ovvero le aree contigue del PNCVDA;

- Le aree individuate come Siti di Interesse Comunitario (SIC) definite ai sensi della Direttiva "Habitat" dell'Unione Europea (92/43/CEE):

- SIC "Fiume Alento", identificato univocamente dal codice IT8050012;
- SIC "Alta Valle del fiume Calore Lucano Salernitano", identificato univocamente dal codice IT8050002.

**2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto n. 1775 dell'11/12/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna. I torrenti presenti nel Comune di Gioi interessati da tale tutela sono:

- Torrente di Gioi;
- Torrente della Selva dei Santi;
- Torrente Fiumicello;
- Torrente Ortale.

**3. I territori coperti da foreste e boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 277 del 18/05/2001.

**4. Gli ambiti ed elementi di specifico interesse paesistico** ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PNCVDA:

- Gli ambiti del paesaggio agrario rappresentati dalle cosiddette "**aree dei piccoli campi**" che presentano i caratteri distintivi del paesaggio agrario cilentano;
- I contesti dei **centri storici e dei siti di interesse archeologico** e ridelimitazione, di conseguenza, degli ambiti di attenzione archeologica;
- I punti e strade panoramiche.

**5. Nella zona "A – ambiti del centro storico"** vengono fatti salvi i **varchi visivi di tutela paesaggistica** di cui al comma 4 dell'art. 15 delle NTA del PNCVDA, al fine di preservare le viste panoramiche esistenti. Tutti gli interventi di manutenzione, adeguamento e nuova realizzazione o installazioni anche provvisorie, ivi compresi i cartelloni pubblicitari, come disciplinati dal RUEC, dovranno dimostrare che i suddetti interventi non pregiudicano le visuali panoramiche.

**6. Le zone di interesse archeologico vincolate e proposte dal PUC** ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

**7. Le presenti aree individuate dal PUC** come "aree di tutela paesistica" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i. sono soggette ad **autorizzazione paesaggistica e/o a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, per gli interventi di lieve entità**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ai sensi del DPR del 09.07.10, n. 139.

## **Art. 25 - Specchi d'acqua, sponde fluviali, aree di canali e rogge**

Queste aree comprendono: il torrente di Gioi; il torrente della Selva dei Santi; il torrente Fiumicello; il Torrente Ortale, gli specchi d'acqua del lago "Lavinia"; queste aree non sono edificabili e non concorrono al calcolo delle superfici edificabili; vale per le stesse aree quanto stabilito dalle normative vigenti in materia.

## **Art. 26 - Aree a rischio archeologico**

Nell' ALLEGATO 3 | Carta Archeologica del Comune di Gioi del PUC si individuano le **aree a rischio archeologico**, ovvero le aree caratterizzate dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico, presenti all'interno del territorio comunale.

All'interno di tali aree vige la disciplina dettata dal Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PNCVDA medesimo; dal PTCP della Provincia di Salerno vigente ai sensi degli artt. 88, 89 delle NTA del PTCP medesimo; dal D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i.; dal D.Lgs. n. 163/2006, artt. 95, 96; dal D.M. 60/2009; dal D.Lgs. n. 50/2016 art. 25.

## **Art. 27 - Perimetro del centro storico**

**1.** Gli elaborati del PUC individuano il perimetro del centro storico, comprensivo dei nuclei antichi, dei quartieri urbani della tradizione e delle aree previste dalle leggi vigenti, così come è definito ai sensi della normativa regionale

vigente, di quella contenuta all'interno **dell'art. 90 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Salerno e dell'art. 16, comma 4 delle NTA del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.**

**2.** Sono **perimetrati e ridefiniti** come “Zona A – Ambiti del centro storico”, gli insediamenti storici e le parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1955-1957, come documentato dalle cartografie IGM estese a comprendere gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela.

Gli edifici e gli spazi aperti ricompresi all'interno di detto perimetro sono soggetti alla disciplina urbanistica dello specifico ambito del PUC entro cui ricadono. Essi costituiscono nel loro insieme aggregati di valore storico e testimoniale del tessuto locale comprendendo sia quelli caratterizzati da integrità delle connotazioni originali che quelli in cui interventi di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione hanno prodotto un manufatto edilizio del tutto estraneo ai caratteri di omogeneità morfologica e tipologica prevalenti all'interno del centro storico di Gioi.

**3.** Gli interventi edilizi qualificabili come superiori alla manutenzione straordinaria, nonché quelli che modificano le facciate degli edifici sullo spazio pubblico, devono essere obbligatoriamente sottoposti a parere preventivo della Commissione per il Paesaggio sulla base di un dettagliato progetto che illustri sotto il profilo edilizio, materico e tipologico gli interventi previsti, accompagnato da idonea e dettagliata documentazione fotografica, catastale e documentale che illustri compiutamente il valore intrinseco dell'edificio, dei suoi manufatti e degli elementi tipomorfologici presenti. La Commissione per il Paesaggio si esprimerà di conseguenza sulla congruità del progetto con gli obiettivi di conservazione esplicitati nel PUC nelle relative norme d'ambito.

## **Art. 28 - Emergenze storico – architettoniche**

Il PUC individua nei propri elaborati (tav. 06 “Quadro Conoscitivo | Carta dei vincoli; e nelle tavv. 02a,b,c,d,e, e nelle tavv. 03a,b “Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | tavole sinottiche, Gioi e Cardile”), secondo differenti gradi di tutela, diverse tipologie di emergenze storico-architettoniche.

**1. Sono soggetti al vincolo di bene culturale di cui al D.Lgs. n. 42/2004** i seguenti beni e aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PUC:

- Convento di S. Francesco;

**2. Sono soggetti a verifica dell'interesse culturale di cui all' art.12 del D.Lgs. n. 42/2004** i seguenti beni e aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PUC:

- La fortificazione del Castello di Gioi;
- Le mura medievali del borgo storico di Gioi e le relative porte urbane normanno-sveve e le torri, tali da ridefinirne il perimetro del centro storico così come si evince dagli elaborati grafici del PUC;
- La Chiesa di S. Cono;
- Per gli edifici “Zona A1 | di valore storico e architettonico” si segnalano: Palazzo Reielli, Palazzo Conti e Palazzo Ferri;
- Per gli edifici “Zona EA1 | di valore storico e architettonico in ambito agricolo” si segnala: il “*Borgo dei Mulini*” in località Molini;

**3. Sono emergenze storiche – architettoniche di interesse minore** i seguenti beni e aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PUC:

- Le emergenze storiche - architettoniche così come individuate dall' Allegato 5 “Ricognizione dei beni culturali, paesaggistici e delle aree naturali protette” del PTCP della Provincia di Salerno vigente:
  - Chiesa della Madonna delle Grazie (D.M. 22/10/1985);
- Le emergenze storiche - architettoniche così come individuate dall' Allegato 2 “Beni storici e siti archeologici” del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni:
  - I centri storici di Gioi e della frazione di Cardile;
  - La Chiesa della Madonna dello Schito (Edificio per il culto extraurbano – Gioi);
  - La Chiesa della Madonna del Carmine (Edificio per il culto extraurbano – Cardile);

- La Chiesa di S. Eustachio, la Chiesa di S. Nicola di Gioi; e la Chiesa di S. Giovanni Battista e S. Rocco di Cardile;
- Gli edifici “Zona A1 | di valore storico e architettonico”;
- Gli edifici “Zona EA1 | di valore storico e architettonico in ambito agricolo”;
- Le cappelle rurali in ambito agricolo.

**3.** Tutti gli edifici descritti precedentemente sono soggetti alla disciplina urbanistica dello specifico ambito del PUC entro cui ricadono, di cui alla successiva Parte Seconda, Titolo V “Disciplina delle zone” delle presenti disposizioni, e sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), di cui in particolare alle prescrizioni della Terza Parte del RUEC | “Censimento e linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico” ai sensi dell’art. 28, comma1, LR 16/2004.

In particolare, sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati dal PUC.

### **Art. 29 - Alberi d’interesse monumentale**

Il Piano di Gestione Naturalistico del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano censisce e cataloga gli alberi monumentali presenti sul territorio del Parco medesimo.

Nelle tavole 03a e 03b “Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi e Cardile” sono evidenziati gli esemplari arborei da sottoporre alla verifica d’interesse monumentale. Per tali esemplari si applica la relativa disciplina della Legge n. 10 del 14/01/ 2013, art. 7.

## *Capo III - Fasce di rispetto*

### **Art. 30 - Vincoli da attrezzature e infrastrutture**

**1.** I vincoli da attrezzature e infrastrutture relativi alle fasce di rispetto, individuati negli elaborati del PUC, sono i seguenti:

- Fasce di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto stradale;
- Fasce di rispetto dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- Fasce di rispetto dal depuratore;
- Fasce di rispetto dai corsi d’acqua;
- Vincoli idrogeologici;
- Vincoli di polizia idraulica.

**2.** I vincoli da attrezzature e infrastrutture relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nei seguenti elaborati cartografici: *tavola 06* “Quadro Conoscitivo | Carta dei vincoli; nelle *tavv. 02a,b,c,d,e* e nelle *tavv. 03a,b* “Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | tavole sinottiche, Gioi e Cardile”.

### **Art. 31 - Fascia di rispetto cimiteriale**

**1.** Per le fasce di rispetto cimiteriali valgono le seguenti disposizioni:

- D.P.R. 10 agosto 1990, n. 285;
- R.D. del 27/07/1934, n. 1265 “Testo Unico leggi sanitarie”, in particolare art. 338, come modificato dall’articolo 28 della L. del 1/10/ 2002 n. 166.

**2.** Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali. All’interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe

di famiglia, sepolcreti ed edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previa concessione o autorizzazione edilizia rilasciata nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia.

**3.** All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto (100 m dal muro di cinta del cimitero) possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi di sosta pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, isole ecologiche e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

### **Art. 32 - Fascia di rispetto stradale**

**1.** Per le fasce di rispetto stradale valgono le seguenti disposizioni:

- D.L. 30/04/1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”;
- D.P.R. del 16/12/1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
- Decreto Interministeriale 1/04/1968, n. 1404;
- Decreto Interministeriale 2/04/1968, n. 1444.

**2.** Le aree di rispetto stradale, nel rispetto delle norme di zona dettate dal PUC, sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi, nonché alla realizzazione di percorsi pedonali. Per gli interventi ammessi sono applicabili i parametri urbanistici, edilizi e ambientali dell'ambito omogeneo del Piano su cui ricade il vincolo di rispetto.

**3.** Nelle fasce di rispetto stradale, determinate da limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni se non per attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti, parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- manufatti per l'erogazione generale di acqua, gas, energia elettrica e similari.

**3.** Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi nuovi distributori di carburanti e stazioni di servizio, nel rispetto della vigente normativa di settore e di quanto previsto al successivo Titolo VIII – Impianti.

### **Art. 33 - Fascia di rispetto dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

**1.** Per le fasce di rispetto dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le seguenti disposizioni:

- L. 22/02/2001, n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8/07/2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”;
- del Decreto del Ministero dell'Ambiente 10/10/1998, n.381 “Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana” (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del D.M. 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente);
- del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8/07/ 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”;
- Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”;

- D.Lgs. 19/11/ 2007 n. 257 “Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici”.

2. Le aree interessate dalle distanze restano comunque computabili ai fini edificatori. Negli atti del PUC sono riportate, con apposita simbologia grafica, le distanze dall'asse degli elettrodotti ad alta tensione, esse hanno solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore delle linee.

### **Art. 34 - Fascia di rispetto dal depuratore**

1. Per le fasce di rispetto dal depuratore valgono le seguenti disposizioni:

- Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 /02/1977 “Criteri, metodologie e norme tecniche generali” di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10/05/1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4;

- D.Lgs.152/2006 "Norme in materia ambientale".

2. La distanza minima di inedificabilità dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione è fissata ad una distanza di 100 m.

### **Art. 35 - Fascia di rispetto dai corsi d'acqua**

Ai sensi del R.D. 25/07/1904, n. 523

1. Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al Piano Regolatore Generale previgente (PRG 2007).

2. Le recinzioni lungo i corsi d'acqua sono ammessi a distanza non inferiore a m 4 dalle sponde, da realizzarsi mediante l'uso di materiali permeabili che garantiscano la permeabilità visiva e non impattanti nel contesto ambientale. E' fatto divieto assoluto di tombinatura delle rogge e dei canali, di qualsiasi tipo.

### **Art. 36 - Vincoli idrogeologici**

1. Per i vincoli idrogeologici valgono le seguenti disposizioni:

- R. D. 30/12/ 1923, n. 3267 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”;

- R.D.L. 16/05/ 1926, n. 1126 “Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

- D.Lgs. 3/04/ 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”, in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5.

2. Le tavole 05a,b,c "Piano Strategico | Carta del rischio idrogeologico" indicano, con apposita simbologia, le aree che l'ex Autorità di Bacino Regionale “Sinistra Sele” ha segnalato in relazione **alla pericolosità ed al rischio da frana ed al rischio idraulico** nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) (Piano adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 11 del 16/04/12; BURC n.31 del 14 maggio 2012. Attestato del Consiglio Regionale n° 366/1 del 17.07.2014 di approvazione della D.G.R.C. n° 486 del 21.09.2012) e aggiornato a novembre 2016. Per tali aree, con riferimento alle carte della pericolosità e del rischio idrogeologico del PSAI occorre in ogni caso rispettare integralmente i vincoli cartografici e normativi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico medesimo.

3. Inoltre, in rapporto al rischio idrogeologico ed in riferimento alla portanza dei terreni ed alle caratteristiche geosismiche dei terreni nelle varie parti del territorio comunale, **è fatto obbligo**, per qualunque intervento edilizio che coinvolga edifici e/o sistemazioni esterne, **di rispettare rigorosamente le indicazioni e le prescrizioni contenute nello studio geomorfologico allegato al Piano.**

### **Art. 37 - Vincoli di polizia idraulica**

1. Per i vincoli di polizia idraulica valgono le seguenti disposizioni:

- D.Lgs. 3/04/ 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”, in particolare articolo 115;
- R. D. 25/04/ 1904, n. 523 “Testo unico sulle opere idrauliche”, in particolare articolo 98;
- R. D. 8/05/ 1904, n. 368 “Regolamento per la esecuzione del T.U.” della L. 22/03/ 1900, n. 195, e della L. 7/07/ 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi, in particolare TITOLO VI, Capo I “Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze”;
- D.Lgs. 31/03/ 1998, n. 112 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del capo I della L. 15/03/ 1997, n. 59, in particolare articolo 89 “Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti Locali”.

In particolare per tali ambiti si rimanda alle disposizioni e prescrizioni contenute nello Studio geomorfologico tecnico allegate al Piano.

**2.** L’attuazione degli interventi o delle attività elencate all’art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione o dalla Provincia, è subordinata all’effettuazione di un’indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico o che, comunque accerti la compatibilità dell’intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

### **Art. 38 - Controllo dell’inquinamento acustico**

Ai fini della tutela dell’ambiente dall’inquinamento acustico sono da osservare le prescrizioni e le indicazioni definite in proposito dall’apposito studio per la Zonizzazione acustica del territorio comunale nonché dell’eventuale “piano di risanamento” conseguente.

## **TITOLO V - DISCIPLINA DELLE ZONE**

### *Capo I - Tessuto urbano consolidato*

#### **Art. 39 - Tessuto urbano consolidato**

**1.** Il **tessuto urbano consolidato** è costituito dall’insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione e/o la trasformazione dei suoli (**territorio urbanizzato**), comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale interne al territorio urbanizzato.

**2.** Il Piano individua e fa coincidere il tessuto urbano consolidato con le aree di centro edificato, nonché del centro abitato, di cui al successivo art. 40.

#### **Art. 40 - Perimetro del centro abitato**

**1.** Il Piano individua nelle tavole 03a,b “Piano Strategico | Regole per gli interventi e l’uso del suolo | Gioi e Cardile il perimetro del centro abitato costituito dall’insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione e/o la trasformazione dei suoli (territorio urbanizzato), comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

**2.** Il Piano definisce i limiti del centro abitato, ai fini dell’applicazione delle fasce di rispetto, in relazione alla classificazione gerarchica della rete viaria provinciale ai sensi del D.lgs. n. 285 del 1992 “Nuovo codice della strada” e successive modificazioni e dell’art.120 delle NTA del PTCP della Provincia di Salerno vigente.

#### **Art. 41 - Zona A - Ambiti del centro storico**

**1.** La zona “**A - Ambiti del centro storico**” comprende quelle porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi

aperti. Queste, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi, delle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità, si articolano in:

- Zona A1 - Edifici di valore storico e architettonico
- Zona A2 - Edifici di interesse storico
- Zona A3 - Edifici di edilizia tradizionale
- Zona A4 - Edifici recenti interni al centro storico

**2.** La zona A è caratterizzata da omogeneità tipologica e dimensionale con edifici disposti prevalentemente lungo il tracciato stradale tanto da costruire nell'area centrale un'edificazione continua a filo strada e uno spazio stradale "scavato nel volume".

**3.** In questa zona sono **obiettivi generali** da attuare con la realizzazione degli interventi:

- **la rivitalizzazione dei centri storici di Gioi e Cardile promuovendo la mixtè funzionale**, ovvero ammettendo tra le funzioni compatibili con la residenza le attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S) e definendo gli incentivi per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti artt. 15 e 16.

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti, in particolare **di orti e giardini privati di qualità**, al fine di tutelare e preservare la permeabilità dei tessuti interni ai due centri storici;
- il recupero e la conservazione delle pavimentazioni degli ambiti cortilizi privati con materiali tradizionali;
- è ammessa la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate che si possono attuare mediante intervento edilizio diretto;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).

**4.** Gli spazi aperti della zona A sono caratterizzati principalmente dalla presenza di **orti e giardini privati** (indicati con apposito segno grafico negli elaborati di Piano) sviluppatasi lungo i crinali collinari, caratterizzati da un sistema di terrazzi e muretti a secco tipici. Sono spazi privati, spesso di pertinenza dell'abitazione, destinati all'orticoltura e/o alla produzione agricola di tipo domestico ancora presenti nei centri urbani di Gioi e Cardile. L'obiettivo principale è il mantenimento e la conservazione di questi spazi aperti interni all'urbanizzato che per la presenza di piantumazioni a giardino o parco costituiscono un elemento di costruzione del paesaggio da tutelare.

**5.** Le aree inedificate interne alle singole zone A, indicate negli elaborati di Piano come orti e giardini privati, sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate.

In ogni caso è prescritta, negli orti e nei giardini privati, la conservazione delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti alle aree predette, se lo spessore del terreno soprastante al solaio del parcheggio, sia inferiore a m 1,50.

Negli orti e nei giardini privati non è ammessa la realizzazione di garage e box esterni in orti e giardini privati anche con strutture prefabbricate.

Nuove superficie coperte (portici, tettoie, verande e pergolati) all'interno delle aree individuate dal Piano come orti e giardini privati, sono ammesse per un massimo del 10% della superficie degli spazi aperti.

E' ammessa la realizzazione di piscine per superfici inferiori del 10% della superficie di spazi aperti in cui esse sono inserite.

**6.** Le presenti zone A "Ambiti del centro storico", così come definite dal precedente art. 24, sono "aree di tutela paesistica" ai sensi D.Lgs. n. 42/2004 "Codice per i Beni Culturali e per il Paesaggio" e s.m.i. e dunque sono

soggette ad **autorizzazione paesaggistica e/o a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, per gli interventi di lieve entità**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ai sensi del DPR del 09.07.10, n. 139.

7. Nelle zone A, gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

## **Art. 42 - Zona A1 - Edifici di valore storico e architettonico**

### **1. Descrizione**

Si tratta di edifici civili di rilevante interesse storico ed architettonico, palazzi signorili e loro annessi, caratterizzati da un impianto complesso ancora riconoscibile (presenza di corti interne, altezza dei piani, dimensione e taglio delle aperture, presenza di giardini e orti, pozzi e cisterne, apparati decorativi di facciata, con portali in pietra, androni, cornici e cornicioni, lesene).

L'obiettivo principale è il mantenimento e consolidamento della continuità dello spazio urbano, conservandone e tutelando gli edifici di maggiore qualità, eliminando le superfetazioni nonché gli elementi recenti non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario.

### **2. Parametri e indici**

- Uf: esistente.

- Rc: esistente

- H: esistente

### **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;

- Destinazione compatibile: C1, C3, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### **4. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;

- Intervento edilizio diretto;

- Permesso di costruire convenzionato;

- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero per ambiti caratterizzati da una superficie territoriale (St) maggiore o uguale a 1.500 mq.

### **5. Tipologia degli interventi**

- Per gli edifici A1 sono consentiti unicamente gli interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

- L'attività di demolizione e ricostruzione è esclusa, fatta eccezione per le superfetazioni documentate e per i casi di precarietà strutturale così come previsto dal successivo art. 52.

- Gli interventi edilizi, di cui al precedente punto, sono ammessi solo nel rispetto dei seguenti elementi:

- la quota d'interpiano;

- la partitura delle facciate (articolazione dei corpi di fabbrica e ritmo delle bucatore qualora d'impianto originario);

- le coperture dei vani interni quando contenenti caratteri di pregio (volte e arcate, cassettoni e travi lignee);

- la conservazione di tutti gli elementi decorativi con carattere originario.

6. Laddove gli elaborati di Piano e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

7. Per gli edifici classificati dal PUC come A1 è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali ad eccezione delle nuove tecnologie che meglio si integrano al contesto, come l'utilizzo dei coppi fotovoltaici. Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## **Art. 43 - Zona A2 - Edifici di interesse storico**

### **1. Descrizione**

Si tratta di edifici di interesse storico, di tipo civile, caratterizzati da un impianto storico ancora riconoscibile, seppur alterati dalla presenza di superfetazioni (aggetti, sopralzi, aperture di forme e proporzioni diverse, bagni esterni, scale esterne) e da alcuni elementi decorativi o di impianto di interesse storico (presenza di corti interne, orti, pozzi e cisterne, apparati decorativi di facciata, con portali in pietra, androni, cornici e cornicioni, lesene).

L'obiettivo principale è il mantenimento e consolidamento della continuità dello spazio urbano eliminando le superfetazioni nonché gli elementi recenti non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario.

### **2. Parametri e indici**

- Uf: esistente.
- Rc: esistente
- H: esistente

### **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### **4. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero per ambiti caratterizzati da una superficie territoriale (St) maggiore o uguale a 1.500 mq.

### **5. Tipologia degli interventi**

- Per gli edifici A2 sono consentiti unicamente gli **interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione di tipo b) e c)**, così come definite dal RUEC, fatta eccezione per le superfetazioni documentate e per i casi di precarietà strutturale così come previsto dal successivo art. 52, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b).
- Inoltre, è ammesso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.
- Gli interventi edilizi, di cui al precedente punto, sono ammessi a patto che siano conservati i seguenti elementi:
  - la quota d'interpiano;
  - la partitura delle facciate (articolazione dei corpi di fabbrica e ritmo delle bucatore qualora d'impianto originario);
  - le coperture dei vani interni quando contenenti caratteri di pregio (volte e arcate, cassettoni e travi lignee);
  - la conservazione di tutti gli elementi decorativi con carattere originario.

6. Laddove gli elaborati di Piano e il Regolamento Urbanistico Edilizio lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

7. Per gli edifici classificati dal PUC come A2 è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali ad eccezione delle nuove tecnologie che meglio si integrano al contesto, come l'utilizzo dei coppi fotovoltaici. Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## **Art. 44 - Zona A3 - Edifici di edilizia tradizionale**

### **1. Descrizione**

Si tratta di edifici che non presentano elementi di qualità storica ed architettonica evidenti, ma che nel complesso, per la loro giacitura ed il loro volume, contribuiscono a definire il tessuto del centro storico e la conformazione dello spazio pubblico delle strade, delle piazze e dei vicoli. L'obiettivo principale è il mantenimento e consolidamento

della continuità dello spazio urbano, eliminando le superfetazioni, nonché gli elementi recenti non coerenti sotto il profilo tipologico.

## **2. Parametri e indici**

- Uf: esistente.
- Rc: esistente
- H: esistente

## **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

## **4. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero per ambiti caratterizzati da una superficie territoriale (St) maggiore o uguale a 1.500 mq.

## **5. Tipologia degli interventi**

Per gli edifici A3 sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in sagoma di tipo b)**, così come definita dal RUEC.

Inoltre, è ammesso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

**6.** Laddove gli elaborati di Piano e il Regolamento Urbanistico Edilizio lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

**7.** Per gli edifici classificati dal PUC come A3 è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali e consigliato l'utilizzo delle nuove tecnologie che meglio si integrano al contesto, come l'utilizzo dei coppi fotovoltaici. Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## **Art. 45 - Zona A4 - Edifici recenti interni al centro storico**

### **1. Descrizione**

Si tratta di edifici realizzati successivamente al 1955-57, come emerge dalla cartografia storica e dal volo IGM, con forme e tecnologie costruttive in discontinuità con il tessuto tradizionale del centro storico, ma interne al perimetro del centro storico così come viene definito negli elaborati del PUC ai sensi **dell'art. 90 delle NTA del PTCP vigente** della Provincia di Salerno e **dell'art. 16, comma 4 delle NTA del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni**. Per tali edifici è sempre fatta salva la volumetria esistente e documentata alla data di adozione del PUC.

### **2. Parametri e indici**

- Uf: esistente
- Rc: 40%
- H: 3 piani
- Ip: 35%

### **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### **4. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;

- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero per ambiti caratterizzati da una superficie territoriale (St) maggiore o uguale a 1.500 mq.

## 5. Tipologia degli interventi

- Per gli edifici A4 sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma**, purché il nuovo organismo architettonico si integri con il contesto e contribuisca al mantenimento e consolidamento della continuità dello spazio urbano. Inoltre, è ammesso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

7. Laddove gli elaborati di Piano e il primo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

8. Per gli edifici classificati dal PUC come A4 è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali e consigliato l'utilizzo delle nuove tecnologie che meglio si integrano al contesto, come l'utilizzo dei coppi fotovoltaici. Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## Art. 46 - Immobili abbandonati in centro storico e in ambito agricolo.

### Definizione degli incentivi

1. L'obiettivo dei sistemi di incentivazione promossi dal Piano dovranno essere orientati a costruire una **politica di recupero del patrimonio edilizio storico abbandonato in centro storico**.

Il recupero degli edifici storici abbandonati nelle zone A "Ambiti del centro storico" (solo per gli A1, A2 e A3) e degli edifici storici nelle zone E "Ambiti agricoli" di Gioi e Cardile, è riconosciuto dal PUC come un **beneficio pubblico**, che giova all'intera comunità, in quanto migliora l'immagine complessiva dei due borghi antichi, recupera un bene altrimenti non utilizzato, mette in sicurezza la zona da crolli, anche parziali.

2. Il Piano definisce una **premiabilità (+20% della Slp) in funzione del recupero degli edifici A1, A2, e A3 in centro storico e degli edifici rurali di interesse storico EA1 e/o degli edifici tradizionali in ambito agricolo E**, di cui al successivo Titolo VIII "Ambiti agricoli / sistema degli spazi aperti naturali, seminaturali e agricoli", che risultano abbandonati o che presentino idonea documentazione attestante il valore storico, l'inutilizzo e l'abbandono dell'immobile alla data di adozione del PUC, qualora il recupero sia esteso all'intero complesso individuato o ad una porzione significativa dello stesso e preveda l'eliminazione o l'integrazione delle superfetazioni. **La premiabilità volumetrica corrisponderà al +20% della Slp recuperata attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.**

**In zona A (edifici A1, A2, A3) e per gli edifici classificati come EA1**, detta Slp teorica, generata dall'intervento di recupero, potrà ricadere solo nelle **zone C – "Ambiti di completamento prevalentemente residenziali"** per incrementi volumetrici delle nuove costruzioni, fino al raggiungimento di un indice **Ut massimo**.

**In zona E, per gli edifici di tipo tradizionale**, tale premiabilità volumetrica potrà essere realizzata in loco nel rispetto delle normative nazionale, regionale e sovraordinata vigente.

3. **Possibilità di cessione al Comune di edifici, appartamenti, locali posti al piano terra** (negozi e magazzini) all'interno della zona A di Gioi e Cardile, quale onere di urbanizzazione secondaria, e/o di monetizzazione degli standard dovuti, al fine di agevolare il recupero di alloggi e altri tipi di spazi abbandonati al demanio pubblico e attivare politiche di alloggi in affitto per giovani coppie e spazi commerciali e/o produttivi da affidare tramite bando a giovani imprenditori.

## Art. 47 - Zona B - Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di integrazione

1. Gli ambiti residenziali "Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento" sono caratterizzati da tessuti a media e/o bassa densità, con edifici mono - familiari o bi-familiari, generalmente palazzine da due a tre piani, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile.

Le zone B si articolano in due sottozone:

- Zona B1 - Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente;

- Zone B2 - Ambiti residenziali di integrazione.

2. In tutte le zone B (B1 e B2), gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

## **Art. 48 - Zona B1 - Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente**

### **1. Descrizione**

La zona B1, isolati a prevalente destinazione residenziale con edifici al centro del lotto e verde privato che contribuisce alla definizione della qualità dello spazio urbano, si connota per essere caratterizzata da disomogeneità tipologica e disordine nelle sistemazioni delle aree di pertinenza. Il Piano promuove il mantenimento e l'incremento della qualità dello spazio urbano attraverso la valorizzazione dei giardini privati di pertinenza e il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89.

### **2. Parametri e indici**

- Uf: SLP esistente o 0,30 mq/mq
- Rc: 40%
- Hmax: 3 piani
- Ip: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto

### **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### **4. Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto.

### **5. Tipologia degli interventi**

Sugli immobili legittimamente costruiti, o dotati di concessione edilizia in sanatoria e/o permesso di costruire in sanatoria, gli interventi ammessi sono quelli di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e demolizione**.

6. Sono ammessi **ampliamenti volumetrici nelle zone B1 secondo l'art. 4 della L.R. 19/2009** (c.d. Piano Casa) e successive modifiche. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito l'utilizzo della SLP esistente oppure dell'indice di utilizzazione fondiaria come indicata al comma 2 del presente articolo.

7. E' consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate che si possono attuare mediante intervento diretto.

## **Art. 49 - Zona B2 – Ambiti residenziali di integrazione**

### **1. Descrizione**

La zona B2, comprende zone libere da edificazione adiacenti agli ambiti consolidati saturi di recente edificazione già dotati delle urbanizzazioni essenziali che risultano – anche in rapporto al dimensionamento complessivo del Piano – suscettibili di interventi edificatori di integrazione dei tessuti insediativi.

### **2. Parametri e indici**

- Uf: 0,30 mq/mq
- Rc: 40%
- Hmax: 2 piani
- Ip: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto

### **3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;

- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

#### **4. Attuazione degli interventi**

- Intervento edilizio diretto.

#### **5. Tipologia degli interventi**

Gli interventi ammessi sono quelli di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.**

**6.** E' consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate che si possono attuare mediante intervento diretto.

### **Art. 50 - Zona D - Ambiti produttivi di edificazione esistente e/o di integrazione**

**1.** Le zone D – “Ambiti produttivi di edificazione esistenti e/o di integrazione” comprendono le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, artigianali, commerciali e di servizio. In particolare, esse comprendono le aree con destinazione d'uso produttiva non agricola, da destinare ad edifici e attrezzature per lo sviluppo, di attività artigianali, commerciali ed espositive, all'installazione di laboratori di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione artigianale.

**2.** In tutte le zone D che comprendono preesistenti insediamenti, gli interventi di cui alla L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

#### **2. Parametri e indici**

- Uf: Slp esistente o 0,50 mq/mq
- Rc: 45%
- Hmax: 8.50 m
- Ip: 25% di cui >50% alberatura d'alto fusto

#### **3. Destinazioni d'uso**

Destinazioni principali: Produttivo (P1, P2, P3);

Destinazioni compatibili: C2; S1, S2, S3, S4, S5; T.

#### **4. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

#### **5. Tipologia degli interventi**

- Sugli immobili legittimamente costruiti, o dotati di concessione edilizia in sanatoria e/o permesso di costruire in sanatoria, sono consentiti, nel rispetto delle presenti Norme, i seguenti interventi: **manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova costruzione;** trasformazione coperture piane in coperture a tetto.

- Eventuali modificazioni d'uso sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con il contesto per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

**6.** Sono ammessi altresì interventi di nuova edificazione limitatamente a **piccoli ampliamenti** operabili sulle aree scoperte incluse nelle zone D, su cui l'edificazione è già avvenuta, nel rispetto del limite del rapporto di copertura del 50% relativamente al rapporto fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate.

Gli interventi di ampliamento comportano l'obbligo di destinare a parcheggio pertinenziale – con pavimentazioni semipermeabili ed opportune alberature di alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 40 mq – una superficie non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie coperta complessiva, nonché di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le eventuali emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. ed a depurare le acque reflue da agenti inquinanti, nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

In caso di interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione con i quali si raggiungono prestazioni energetiche non inferiori alla classe A si potrà ottenere un incremento del 20% della SIp esistente.

**7.** E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nella misura di un alloggio non superiore di 130 mq di SIp per ciascuna unità produttiva di almeno 200 mq di SIp; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.

**8.** Sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri di zona, anche con permesso a costruire convenzionato, nel caso di lotti produttivi esistenti e/o di integrazione (esito di una pianificazione attuativa ereditata e solo in parte in corso di realizzazione), così come individuati dal PUC, che:

- siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o attrezzature pubbliche;
- sorgono su aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**9.** Sui singoli lotti, lungo la recinzione, è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto da scegliersi fra le essenze tipiche della zona.

**10.** In tale zona omogenea sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere natura, e non è consentito lo scarico, nelle fognature o canali, di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla CM n. 105 del 2/2/1973 e dalla L. 319/1976; sono comunque da osservare le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica delle acque, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti.

#### **Art. 51 - Aree inedificate o inedificabili ed immobili in disuso**

**1.** Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte della proprietà, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza.

**2.** La proprietà è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come specificato ai commi successivi.

**3.** La proprietà dovrà provvedere ad eseguire periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfestazione e derattizzazione.

**4.** Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisoriale, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

**5.** In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi.

#### **Art. 52 - Messa in sicurezza di edifici pericolanti**

**1.** L'Amministrazione Comunale, per propria iniziativa o su sollecitazione dei Vigili del Fuoco, con ordinanza sindacale invia una diffida ai proprietari degli immobili fatiscenti le cui condizioni statiche precarie possono incidere sulla pubblica incolumità, affinché effettuino le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato.

**2.** Effettuati i lavori di messa in sicurezza dovrà essere inviato all'ufficio competente un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori entro i termini prescritti nell'ordinanza stessa.

**3.** Passato il termine prescritto nell'ordinanza, se le opere non sono state realizzate o non è stato consegnato il certificato di cui al comma precedente, il Comune effettua le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato su spese dei proprietari stessi.

**4.** Per gli immobili pericolanti soggetti al vincolo di bene culturale o sottoposti alla verifica dell'interesse culturale dal PUC (comma 2 dell'art. 28 delle presenti disposizioni), nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione (ai sensi dell'art.27 del D.Lgs. n. 42/2004).

## TITOLO VI - AMBITI SOGGETTI ALLA PROGETTAZIONE UNITARIA E COORDINATA

### Art. 53 - Definizione degli Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata

Gli **Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata** comprendono gli ambiti di nuova urbanizzazione e si articolano in:

- Zone C - Ambiti di completamento prevalentemente residenziali, di iniziativa privata;
- Ambiti di città pubblica, che intercettano spazi pubblici esistenti o di progetto, di iniziativa pubblica.

### Art. 54 - Zona C - Ambiti prevalentemente residenziali di completamento

1. Nelle **zone C** – “**Ambiti prevalentemente residenziali di completamento**” sono **obiettivi generali** da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la ridefinizione del bordo urbano esistente valorizzando il rapporto con lo spazio aperto e lo spazio pubblico;
- la realizzazione dei nuovi insediamenti in continuità con quelli esistenti.

2. Gli interventi nelle zone C sono **subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**, come disciplinato dall’art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

3. **Al fine di incentivare il recupero degli edifici storici A1, A2 e A3 in centro storico e degli edifici rurali di interesse storico EA1 e/o degli edifici tradizionali in ambito agricolo E**, di cui al successivo Titolo VIII “Ambiti agricoli / sistema degli spazi aperti naturali, seminaturali e agricoli”, che risultano abbandonati – come indicati nella relazione di Piano - o che presentino idonea documentazione attestante l’inutilizzo e l’abbandono dell’immobile alla data di adozione del PUC, qualora il recupero sia esteso all’intero complesso individuato o ad una porzione significativa dello stesso e preveda l’eliminazione o l’integrazione delle superfetazioni, il Piano definisce, ai sensi dell’art. 46 delle presenti disposizioni, **una premialità volumetrica (+20%) della Slp recuperata** attraverso interventi **di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**.

Detta volumetria teorica, generata dall’intervento di recupero nelle zone A e E, potrà essere accolta dalle presenti **zone C** - “**Ambiti prevalentemente residenziali di completamento**” per incrementi volumetrici delle nuove costruzioni fino al raggiungimento di un **indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) massimo**.

4. Gli interventi nelle zone C sono subordinati **alle indicazioni preliminari per la progettazione contenute nelle singole schede relative ad ogni Ambiti di completamento** così come sono indicate agli articoli successivi.

5. In sede di formazione dei Piani Attuativi o di rilascio del permesso a costruire convenzionato riferiti alle zone C, **hanno valore prescrittivo le seguenti indicazioni riportate all’interno delle singole schede di progetto**:

- l’individuazione della superficie territoriale salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del limite del campo) contenuti all’interno di m 2, qualora i perimetri contenuti nella cartografia del PUC non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti edilizi). In ogni caso, in sede di presentazione del progetto, l’operatore dovrà produrre un rilievo strumentale quotato ed asseverato, sia della Sf che delle aree in cessione;

- l’individuazione morfologica delle aree ad uso pubblico interna all’ambito e delle aree destinate all’edificazione salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all’interno di m 2;

- la destinazione d’uso principale, le destinazioni d’uso compatibili, i parametri urbanistici;

- **L’indice di Utilizzazione territoriale (Ut)**, indicato nella singole schede delle zone C, è da considerarsi tra un **minimo e un massimo**, da realizzarsi in base agli incentivi di cui all’art. 46 delle presenti disposizioni;

- Le superfici di uso pubblico, quando presenti, sono in cessione dei minimi. **Per tali aree, è consentita la monetizzazione** ai sensi dell’art. 79 delle presenti disposizioni, dell’art. 13 della Prima Parte | Titolo III del RUEC, e della normativa di legge vigente.

- Le ulteriori **indicazioni preliminari per la progettazione** differenti dagli estratti cartografici delle tavv. 03a, 03b “Piano Strategico | Regole per gli interventi e l’uso del suolo | Gioi e Cardile”, sono esplicative delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi contenuti nella scheda di progetto; costituiscono pertanto elementi di valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale del progetto proposto in approvazione dai soggetti attuatori.

All'interno delle schede di progetto in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi.

**6.** Qualora ad esito del rilievo strumentale obbligatorio risultasse una superficie territoriale St inferiore a quella indicata nella specifica scheda della zona C, la riduzione viene operata a carico della superficie fondiaria Sf.

**7.** I parametri urbanistici relativi alle distanze da strade, confini, fabbricati, relativi agli interventi interni alle zone C saranno definiti in sede di pianificazione attuativa e comunque non inferiori ai minimi previsti dalle leggi vigenti.

#### **8. Elenco zone C – “Ambiti prevalentemente residenziali di completamento”**

Le zone C - “Ambiti prevalentemente residenziali di completamento”, soggette alle indicazioni preliminari per la progettazione contenute nelle singole schede di progetto agli articoli successivi, sono le seguenti:

C.1: Gioi - Località S. Paolo / a;

C.2: Gioi - Località S. Paolo / b;

C.3: Cardile - Via Chiaie;

C.4: Cardile - Via S. Nicola (SP47b);

C.5: Cardile – Via S. Nicola (SP47b) / Contrada Felitto.

#### **Art. 55 - Trasferimenti dei diritti edificatori**

**1.** Gli edifici abbandonati A1, A2, e A3 in centro storico e gli edifici rurali di interesse storico EA1, come definiti dal precedente art. 46, e regolarmente recuperati, possono trasferire la quantità di SIp premiale (20% della SIp recuperata), generata dall'intervento, solo nelle zone C – “Ambiti di completamento prevalentemente residenziali” per incrementi volumetrici delle nuove costruzioni, fino al raggiungimento di un indice Ut massimo.

**2.** Le zone C – “Ambiti di completamento prevalentemente residenziali” hanno un indice di Utilizzazione Territoriale minimo garantito (**Ut min**) che potrà essere immediatamente realizzato. Detto indice potrà essere incrementato, fino al raggiungimento di un indice di Utilizzazione Territoriale massimo (Ut max) che potrà essere ottenuto attraverso l'acquisizione della superficie premiale generata dagli interventi di recupero di cui al comma 1.

**3.** Al fine del raggiungimento dell'indice di Utilizzazione Territoriale massimo (Ut max) potrà essere acquistata la “SIp premiale” generata dalla somma di diversi interventi.

**4.** In fase di pianificazione attuativa degli interventi delle zone C, dovranno presentare idonea documentazione comprovante l'acquisizione della SIp generata dagli interventi di recupero avvenuti in zona A e in zona E.

## Art. 56 - Ambito di completamento C.1. Gioi – Località S. Paolo / a

### 1. Descrizione dell'ambito

L'area di completamento C.1 è situata a nord-est di Gioi, in località S. Paolo, via Serra, a ridosso della SP 47. L'area, posta a monte di via Serra, ridefinisce il margine nord dell'urbanizzato, oggi caratterizzato dalla presenza di edifici singoli su lotto, ad eccezione del fronte edificato lungo la strada Provinciale, dove emerge la presenza di alcune piccole attività produttive.

### 2. Obiettivi e indirizzi

- concentrare la volumetria in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

### 3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 2.180 mq
- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto
- Aree previste per servizi: 600 mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### 5. Tipo e modalità di intervento

#### Regole insediative.

I nuovi edifici dovranno rispettare gli orientamenti prevalenti rispetto alle strade e agli edifici esistenti.

#### Regole edilizie.

Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt. È vietata la piantumazione di siepi che annullino l'effetto di trasparenza della recinzione.

Non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

#### Modalità di intervento.

Gli interventi nelle zone C sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

### 6. Reperimento aree per servizi

Il reperimento non in loco e la monetizzazione di standard è prevista secondo la specifica normativa di cui al "TITOLO IX - Disciplina delle aree adibite a servizi" delle presenti NTA e secondo la normativa di legge.

In particolare, per la zona C.1, essendo l'ambito già urbanizzato, è ammessa la monetizzazione dello standard, in quanto non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree.



In alto, individuazione Ambito di completamento su base ortofoto.  
Scala 1:2.000.  
(Fonte: Google Earth\_ultimo aggiornamento 2016)



In alto. Estratto cartografico della tav. 3a "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi" con indicazione delle linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

- INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI SPAZI PRIVATI INTERNI ALLE ZONE C**
-  Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali
  -  Area di concentrazione fondiaria
  -  Allineamenti e orientamento edifici
  -  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
  -  Orientamento prevalente dell'edificato
  -  Area di cessione
  -  Allineamenti e orientamento edifici

## Art. 57 - Ambito di completamento C.2. Gioi – Località S. Paolo / b

### 1. Descrizione dell'ambito

L'area di completamento C.2 è situata a nord-est di Gioi, in località S. Paolo, via Serra, a ridosso della SP 47. L'area, posta a valle di via Serra, ridefinisce il margine sud dell'urbanizzato verso la vallata, oggi caratterizzato dalla presenza di pochi edifici sparsi.

### 2. Obiettivi e indirizzi

- concentrare la volumetria in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

### 3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 2.802 mq
- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto
- Aree previste per servizi: 770 mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### 5. Tipo e modalità di intervento

#### Regole insediative.

I nuovi edifici dovranno rispettare gli orientamenti prevalenti rispetto alle strade e agli edifici esistenti.

#### Regole edilizie.

Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt. È vietata la piantumazione di siepi che annullino l'effetto di trasparenza della recinzione.

Non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

#### Modalità di intervento.

Gli interventi nelle zone C sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

### 6. Reperimento aree per servizi

Il reperimento non in loco e la monetizzazione di standard è prevista secondo la specifica normativa di cui al "TITOLO IX - Disciplina delle aree adibite a servizi" delle presenti NTA e secondo la normativa di legge.

In particolare, **per la zona C.2, essendo l'ambito già urbanizzato**, è ammessa la monetizzazione dello standard, in quanto non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree.



In alto. Individuazione Ambito di completamento su base ortofoto.  
Scala 1:2.000.  
(Fonte: Google Earth\_ultimo aggiornamento 2016)



In alto. Estratto cartografico della tav. 3a "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi" con indicazione delle linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

- INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI SPAZI PRIVATI INTERNI ALLE ZONE C**
-  Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali
  -  Area di concentrazione fondiaria
  -  Allineamenti e orientamento edifici
  -  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
  -  Orientamento prevalente dell'edificato
  -  Area di cessione
  -  Allineamenti e orientamento edifici

## Art. 58 - Ambito di completamento C.3. Cardile – Via Chiaie

### 1. Descrizione dell'ambito

L'area di completamento C.3 è situata a nord/est dell'urbanizzato di Cardile nelle vicinanze del vallone Ortale (affluente di sinistra del torrente Fiumicello). L'area si colloca tra il centro di Cardile e le aree agricole al margine dell'urbanizzato, ed è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi e aree libere sottoutilizzate.

### 2. Obiettivi e indirizzi

- concentrare i nuove edifici in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti;
- realizzare un percorso pedonale tra via Generale Paladino e via San Rocco facilitando così la discesa a piedi verso il centro di Cardile.

### 3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 1.443 mq
- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto
- Aree per servizi interne: 130 mq
- Aree per servizi esterne: 260 mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### 5. Tipo e modalità di intervento

#### Regole insediative.

I nuovi edifici dovranno rispettare gli orientamenti prevalenti rispetto alle strade e agli edifici esistenti. Dove possibile è auspicabile che i nuovi edifici continuino la cortina edilizia così da densificare l'urbanizzato. In particolare è auspicabile che un nuovo edifici venga posto lungo il percorso pubblico da realizzare delimitandone lo spazio con il fronte dell'edificio.

#### Regole edilizie.

Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt. È vietata la piantumazione di siepi che annullino l'effetto di trasparenza della recinzione.

Non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

#### Modalità di intervento.

Gli interventi nelle zone C sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

### 6. Reperimento aree per servizi

Il reperimento non in loco e la monetizzazione di standard è prevista secondo la specifica normativa di cui al "TITOLO IX - Disciplina delle aree adibite a servizi" delle presenti NTA e secondo la normativa di legge.

In particolare, per la zona C.3, una parte di area a servizi dovrà essere reperita in loco, così come da disegno, al fine della realizzazione di un percorso promiscuo. La restante area per servizi potrà essere monetizzata, in quanto non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione di ulteriori aree pubbliche.



In alto. Individuazione Ambito di completamento su base ortofoto.  
Scala 1:2.000.  
(Fonte: Google Earth\_ultimo aggiornamento 2016)



In alto. Estratto cartografico della tav. 3b "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile" con indicazione delle linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

- INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI SPAZI PRIVATI INTERNI ALLE ZONE C
-  Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali
  -  Area di concentrazione fondiaria
  -  Allineamenti e orientamento edifici
  -  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
  -  Orientamento prevalente dell'edificato
  -  Area di cessione
  -  Allineamenti e orientamento edifici

## Art. 59 - Ambito di completamento C.4. Cardile – Via S. Nicola (SP47b)

### 1. Descrizione dell'ambito

L'area di completamento C.4 è situata a est dell'urbanizzato di Cardile tra corso Umberto I e la strada Provinciale 47b. L'area si colloca non lontano dal centro di Cardile in un contesto prevalentemente edificato che ben si presta ad una densificazione sia per la posizione dell'area che per la vicinanza ai principali servizi locali.

### 2. Obiettivi e indirizzi

- concentrare la superficie fondiaria in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

### 3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 2.430 mq
- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto
- Aree previste per servizi: 660 mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### 5. Tipo e modalità di intervento

#### Regole insediative.

I nuovi edifici dovranno rispettare gli orientamenti prevalenti rispetto alle strade e agli edifici esistenti.

#### Regole edilizie.

Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt.

È vietata la piantumazione di siepi che annullino l'effetto di trasparenza della recinzione.

Non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

#### Modalità di intervento.

Gli interventi nelle zone C sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

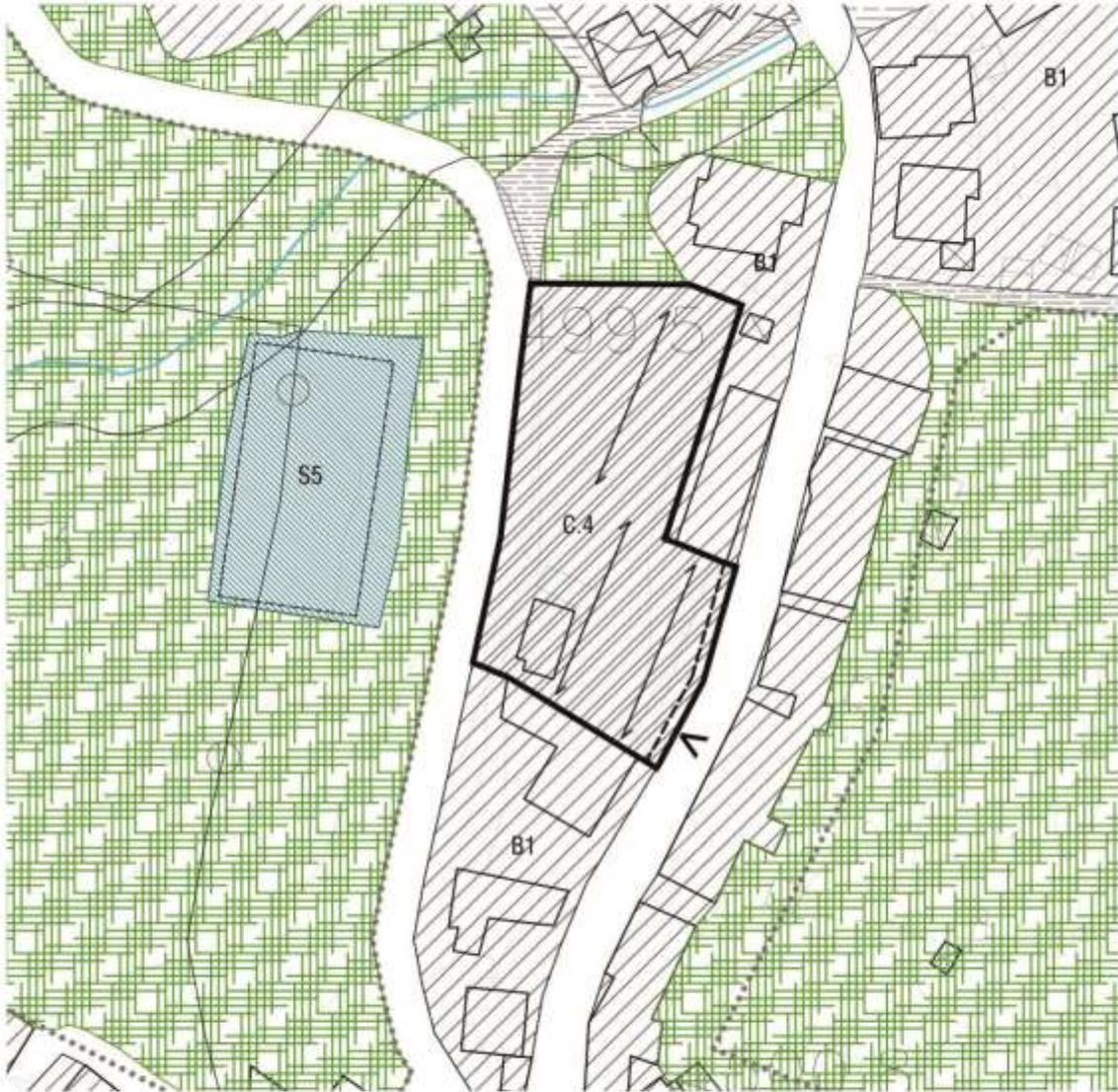
### 6. Reperimento aree per servizi

Il reperimento non in loco e la monetizzazione di standard è prevista secondo la specifica normativa di cui al "TITOLO IX - Disciplina delle aree adibite a servizi" delle presenti NTA e secondo la normativa di legge.

In particolare, per la zona C.4, essendo l'ambito già urbanizzato, è ammessa la monetizzazione dello standard, in quanto non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree.



In alto. Individuazione Ambito di completamento su base ortofoto.  
Scala 1:2.000.  
(Fonte: Google Earth\_ultimo aggiornamento 2016)



In alto. Estratto cartografico della tav. 3b "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile" con indicazione delle linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI SPAZI PRIVATI INTERNI ALLE ZONE C

-  Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali
-  Area di concentrazione fondiaria
-  Allineamenti e orientamento edifici
-  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
-  Orientamento prevalente dell'edificato
-  Area di cessione
-  Allineamenti e orientamento edifici

## Art. 60 - Ambito di completamento C.5 Cardile – Via S. Nicola (SP47b) / Contrada Felitto

### 1. Descrizione dell'ambito

L'area di completamento C.5 è situata a est dell'urbanizzato di Cardile lungo la strada Provinciale 47b che conduce a Moio della Civitella. L'area si colloca non lontano dal centro di Cardile, in continuità ad un sistema di edifici esistenti posti lungo la strada che definiscono un fronte urbano compatto.

### 2. Obiettivi e indirizzi

- concentrare la superficie fondiaria in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

### 3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 2.406 mq
- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto
- Aree previste per servizi: 660 mq

### 4. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### 5. Tipo e modalità di intervento

#### Regole insediative.

I nuovi edifici dovranno rispettare gli orientamenti prevalenti rispetto alle strade e agli edifici esistenti.

#### Regole edilizie.

Gli accessi pedonali potranno avvenire direttamente dal fronte strada previa realizzazione di marciapiedi e di passerelle di connessione tra il livello stradale e l'edificio di nuova realizzazione. Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt.

È vietata la piantumazione di siepi che annullino l'effetto di trasparenza della recinzione.

Non sono ammessi corpi aggettanti sul fronte stradale eccedenti i 60 cm.

#### Modalità di intervento.

Gli interventi nelle zone C sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq.

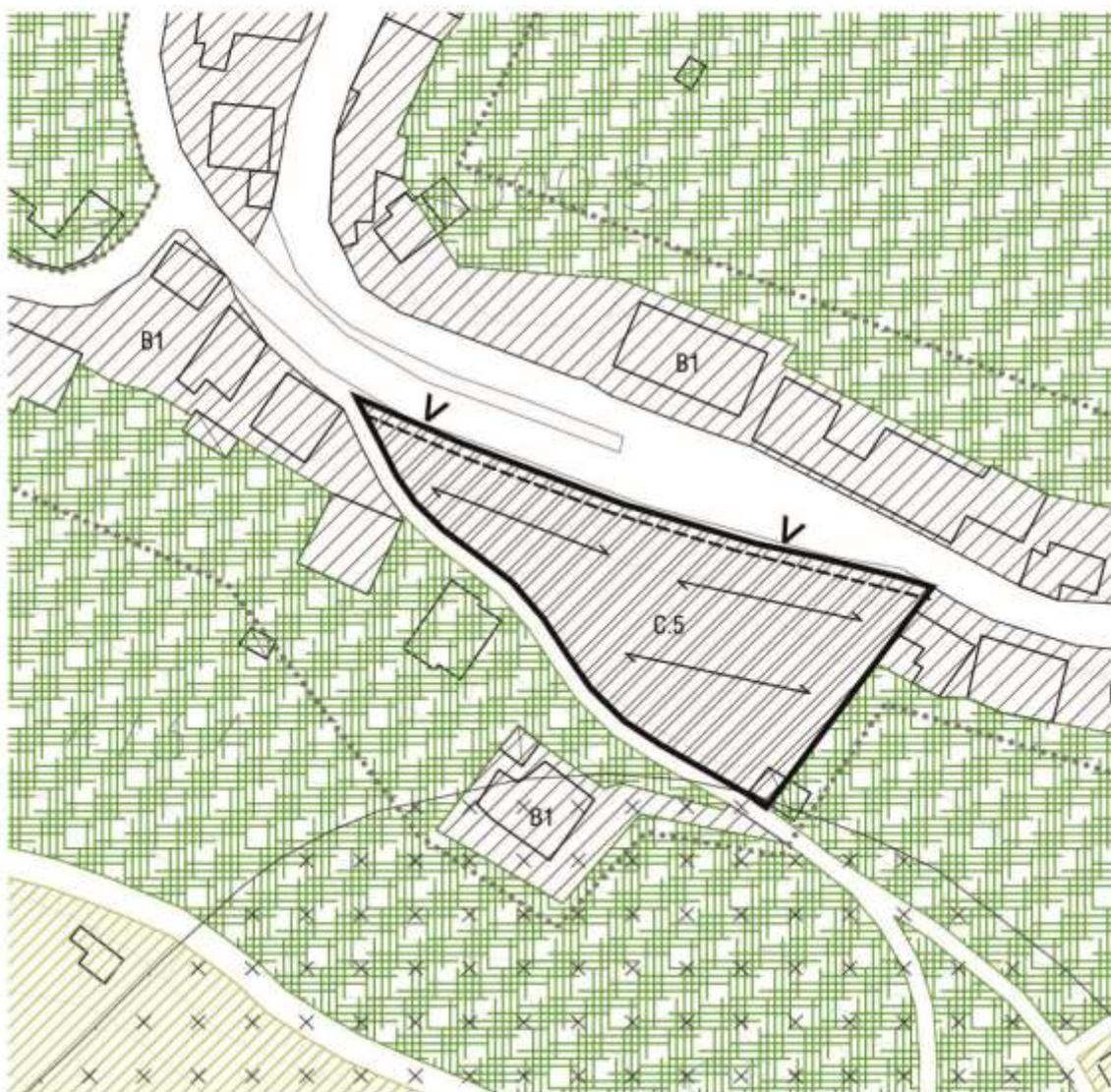
### 6. Reperimento aree per servizi

Il reperimento non in loco e la monetizzazione di standard è prevista secondo la specifica normativa di cui al "TITOLO IX - Disciplina delle aree adibite a servizi" delle presenti NTA e secondo la normativa di legge.

In particolare, **per la zona C.5, essendo l'ambito già urbanizzato**, è ammessa la monetizzazione dello standard, in quanto non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree.



In alto. Individuazione Ambito di completamento su base ortofoto.  
Scala 1:2.000.  
(Fonte: Google Earth\_ultimo aggiornamento 2016)



In alto. Estratto cartografico della tav. 3b "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile" con indicazione delle linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

**INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI SPAZI PRIVATI INTERNI ALLE ZONE C**

-  Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali
-  Area di concentrazione fondiaria
-  Allineamenti e orientamento edifici
-  Indicazioni specifiche per gli accessi carrai
-  Orientamento prevalente dell'edificato
-  Area di cessione
-  Allineamenti e orientamento edifici

## **Art. 61 - Ambiti di progetto della città pubblica**

**1.** Il PUC individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti di progetto al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione dell'utilità pubblica, il Piano detta una serie di parametri edilizi e urbanistici e di indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici di interesse pubblico. Tali ambiti sono identificati con apposita grafia e sono nominati **"Ambiti di progetto della città pubblica – PP"**.

**2.** I contenuti delle schede di progetto di cui ai successivi articoli hanno valore d'indirizzo. I parametri edilizi e urbanistici nonché le destinazioni d'uso consentite, fatto salvo l'interesse pubblico degli interventi, possono essere modificati mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

**3.** Negli "Ambiti di progetto della città pubblica" **sono obiettivi generali** da attuare con la realizzazione di interventi pubblici:

- la riqualificazione urbana degli ingressi al centro storico di Gioi in località S. Paolo e in località Chiaie;
- la definizione e riqualificazione del nodo tra mobilità pubblica e inizio dei percorsi della rete dei sentieri naturalistici della Montagna Serra in località S. Paolo;
- la riqualificazione con "progetti leggeri" di spazi pubblici identitari per Gioi e Cardile.

### **4. Elenco degli "Ambiti di progetto della città pubblica – PP"**

Gli "Ambiti di progetto della città pubblica – PP" soggetti alle indicazioni preliminari per la progettazione contenute nelle singole schede di progetto agli articoli successivi, sono le seguenti:

PP.1: Gioi - Ingresso località S. Paolo;

PP.2: Gioi - Ingresso località Chiaie;

PP.3: Gioi - piazza Andrea Maio;

PP.4: Gioi - parcheggio del nodo dei servizi;

PP.5: Cardile - parcheggio della scuola elementare Paladino.

## Art. 62 - Ambito di progetto della città pubblica PP.1 Gioi – Ingresso località S. Paolo

### 1 Descrizione dell'ambito

Il progetto promuove la riorganizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, oltre agli esercizi commerciali esistenti e previsti finalizzata a riqualificare la porta di ingresso all'abitato di Gioi. L'area sarà riorganizzata attraverso un insieme di microinterventi finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e comfort e a rendere l'attuale crocevia una vera e propria porta di ingresso alla città.

### 2 Obiettivi

Obiettivo del progetto è la ricomposizione di un insieme di risorse esistenti al fine di dare all'area la dignità al ruolo di porta di accesso alla città, attraverso:

- la razionalizzazione degli spazi della sosta e l'attestamento dei mezzi di trasporto pubblico;
- la deframmentazione e razionalizzazione degli spazi aperti esistenti (parcheggi, ingresso ai percorsi della montagna, spazi aperti di pertinenza di pubblici esercizi).

### 3 Destinazioni d'uso

La principale destinazione d'uso è quella di porta di ingresso alla città. Un luogo di grande passaggio, veicolare e pedonale, e su cui si attestano alcuni esercizi pubblici, un centro sportivo e alcune aree di pertinenza pubbliche e private, oltre all'area attrezzata di ingresso ai percorsi della montagna Serra.

### 4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

La sistemazione dell'area di ingresso di San Paolo passa attraverso alcune semplici azioni di micro-interventi e alcune, poche, operazioni articolate. In particolare il progetto prevede:

- la realizzazione di un manto di copertura uniforme in pietra, cemento o materiali simili che si differenzino dalla

pavimentazione in asfalto, per tutta l'area dell'intervento;

- la riorganizzazione delle aree a parcheggio, in particolare quelle di pertinenza del centro sportivo, con la ridefinizione degli stalli mediante l'uso di materiali termoplastici e la sottolineatura dell'ingresso alle tribune al centro sportivo attraverso il disegno del percorso di collegamento alla fontana (punto di arrivo del percorso delle mura) con l'ingresso al centro sportivo;

- l'individuazione dell'area destinata alla nuova attività commerciale (che permetterà di attivare l'area del benzaio), localizzata in adiacenza alla struttura esistente e posizionata in modo da non coprire la vista verso la vallata. all'interno del medesimo spazio sarà inoltre possibile ricavare un'area a belvedere che potrebbe essere organizzata con tavolini e sedute;

- la riorganizzazione dell'area della fermata, spostando la sosta notturna dell'autobus fuori dal centro abitato, e della porta di ingresso ai percorsi della montagna, tramite la sistemazione della superficie dell'area con cemento graffiato o simili;

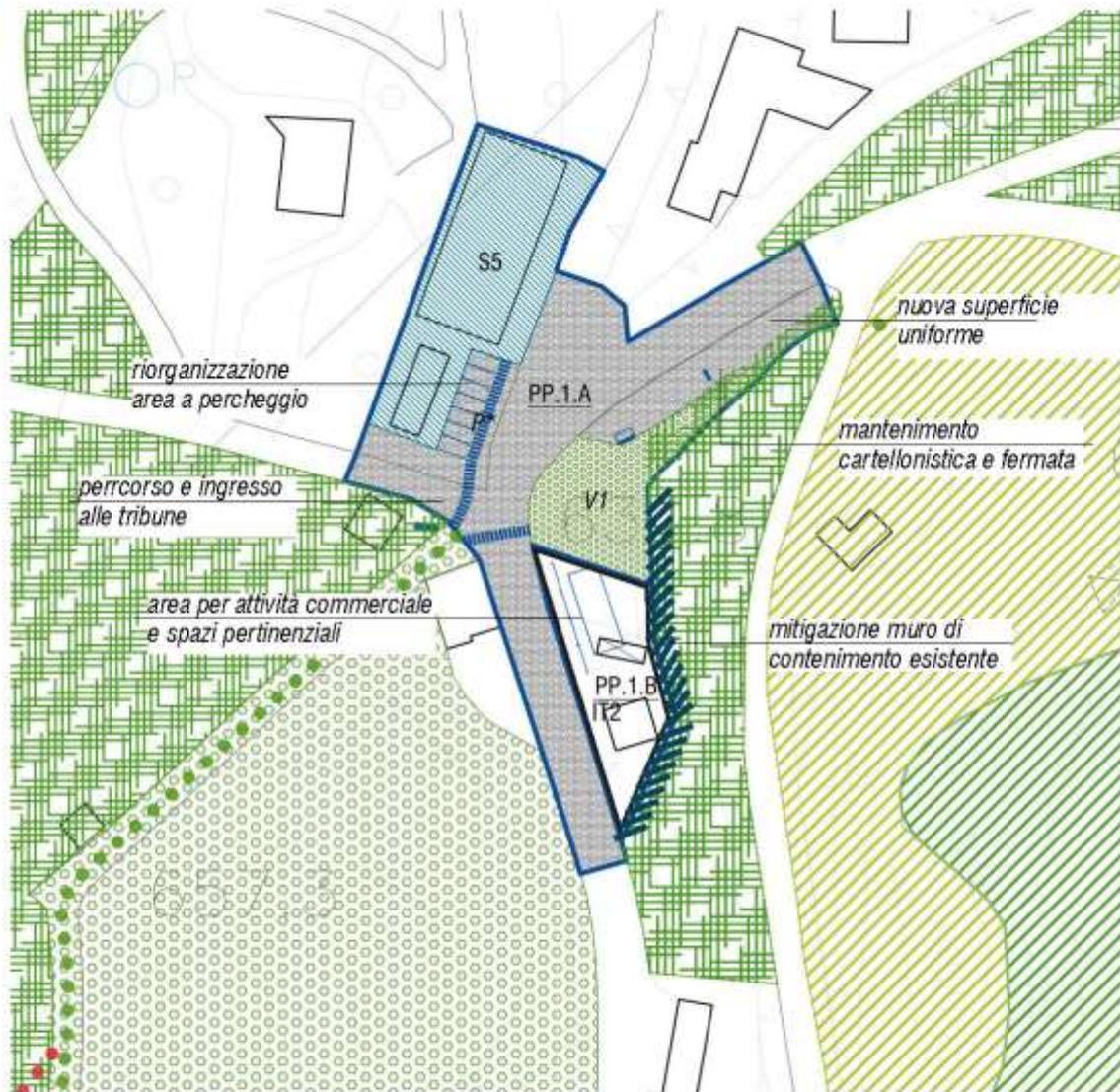
- mitigazione del muro di contenimento del benzaio e dell'eventuale area destinata ad attività commerciale tramite l'uso di piante rampicanti o sistema di viminata.

- riorganizzazione cartellonistica stradale di ingresso al paese e razionalizzazione del sistema elettrico pubblico.

### 5 Modalità di intervento

Il sub-intervento PP1.B, di ampliamento dell'attività commerciale, in zona IT2, si attua, indipendentemente dall'intervento PP1.A, previa stipula di una convenzione urbanistica attuativa ed dal successivo conseguimento del titolo abilitativo od altro atto/procedura abilitativa equivalente. Gli oneri generati da tale intervento dovranno contribuire alla realizzazione delle previsioni dell'intervento A e prioritariamente alla mitigazione del muro di contenimento dell'area IT2.





In sito. Linee guida agli interventi.  
 Scala 1:1.000

## Art. 63 - Ambito di progetto della città pubblica PP.2 Gioi – Ingresso località Chiaie

### 1 Descrizione dell'ambito

Il progetto intende definire l'area delle Chiaie e in particolare l'area del tornante a nuovo spazio a parcheggio pubblico, di ingresso al centro cittadino, finalizzato a sopperire la mancanza di spazi per la sosta del periodo esitivo. L'area sarà ripensata attraverso un insieme di interventi finalizzati a migliorare le condizioni di qualità e fruibilità e a rendere le Chiaie il vero ingresso al centro di Gioi.

### 2 Obiettivi

Gli obiettivi principali del progetto sono:

- riorganizzare gli spazi della sosta all'ingresso del centro di Gioi;
- ridefinire l'ingresso al centro cittadino in coerenza con gli spazi di supporto alla mobilità pubblica e privata.

### 3 Destinazioni d'uso

La principale funzione dell'area è quella di ingresso al centro cittadino con la ridefinizione delle aree a parcheggio e della fermata degli autobus.

### 4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio a due livelli: uno coperto dal lato basso della strada, organizzato con una decina di posti auto accessibili direttamente dalla strada, e uno posto sulla copertura dello stesso accessibile direttamente dalla strada dalla parte a monte.

Per completare l'area del parcheggio si suggerisce

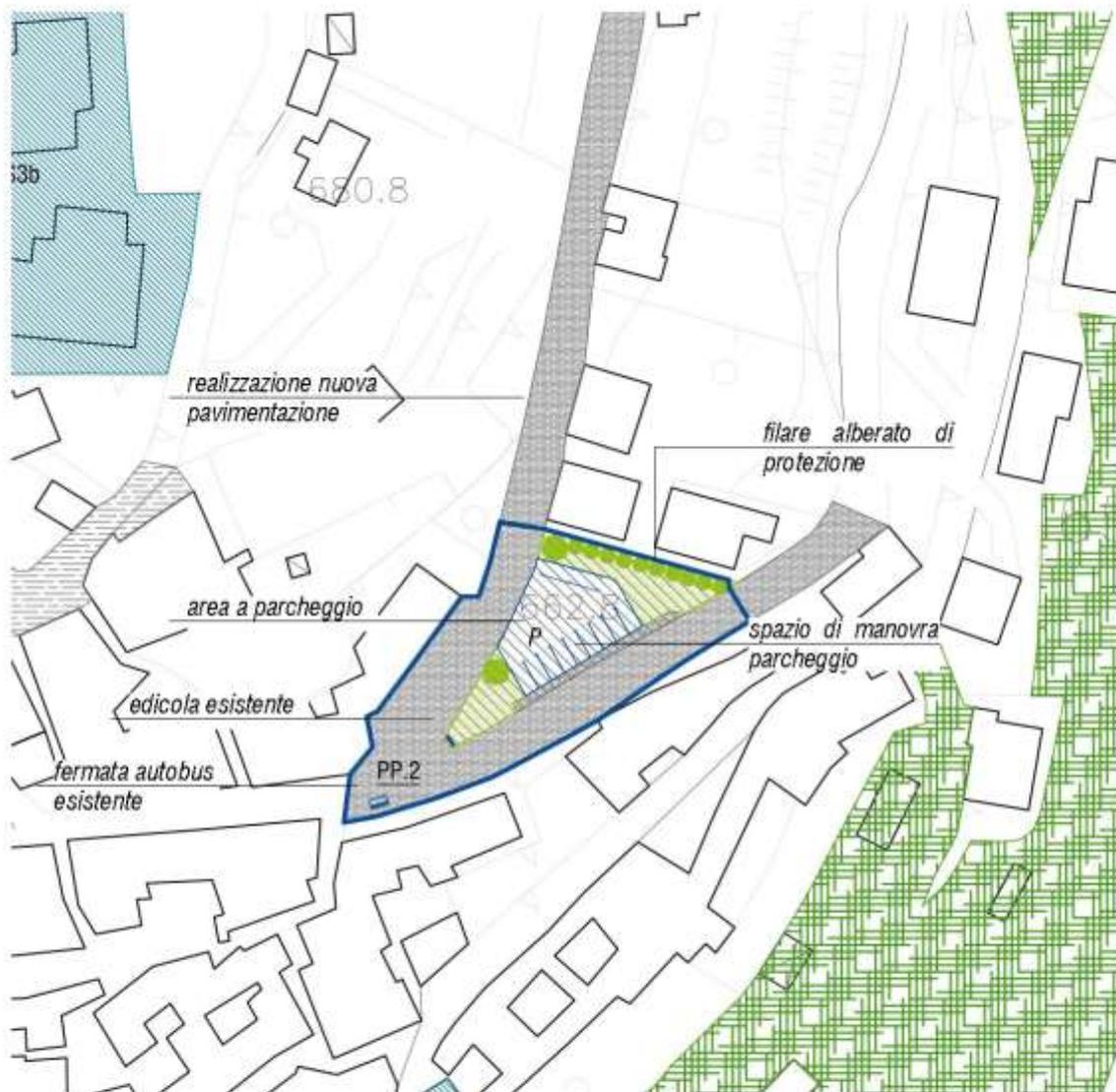
- la realizzazione di un fronte piantumato verso gli edifici residenziali ad est;
- il mantenimento dell'edicola esistente nell'attuale posizione;
- la realizzazione di uno spazio prospiciente l'ingresso

al parcheggio coperto utile alla manovra delle auto in entrata e in uscita, differenziato tramite segnaletica a terra o uso di materiale differente da quello del manto stradale.

Inoltre, il progetto prevede la realizzazione di un'unica pavimentazione in continuità a quella esistente che si estende per tutta l'area (come indicato in disegno) e lungo tutta via Roma, utile a ridefinire l'area di ingresso al centro cittadino mantenendo la fermata degli autobus esistente.

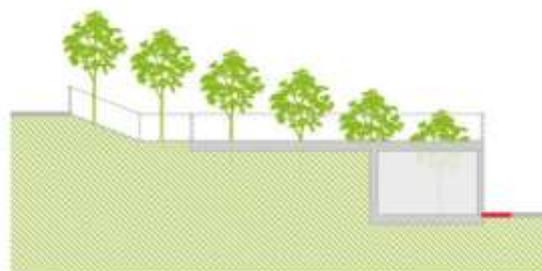
Infine, è previsto un nuovo percorso pedonale in affiancamento alla strada carrabile di collegamento tra il PP2 "Ingresso località Chiaie" e il PP1 "Ingresso S. Paolo".





In sito. Linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

A fianco: Sezione del nuovo parcheggio pubblico e rapporto con le strade laterali.  
Scala 1:400



## Art. 64 - Ambito di progetto della città pubblica PP.3 Gioi – Piazza A. Maio

### 1 Descrizione dell'ambito

Il progetto intende riqualificare l'area della piazza Andrea Maio attraverso poche azioni mirate a creare un disegno più integrato e funzionale degli spazi. Seppur oggetto di recente ripavimentazione la piazza necessita di poche azioni atte a migliorare la vivibilità della piazza, restituendole ordine, confort e vivacità. Le diverse parti saranno riorganizzate attraverso un insieme di microinterventi finalizzati a rendere la piazza un luogo centrale per la città di Gioi.

### 2 Obiettivi

Obiettivo del progetto è la ricomposizione di un insieme di risorse esistenti al fine di dare all'area la dignità di centro urbano attraverso la:

- riorganizzazione dei diversi spazi esistenti;
- omogeneizzando e ripristinando la pavimentazione esistente;
- restituendo una centralità funzionale che è solo in parte soddisfatta.

### 3 Destinazioni d'uso

L'area è destinata a spazio pubblico di incontro data la sua posizione centrale rispetto all'urbanizzato di Gioi e alla presenza di alcune attività e servizi di interesse locale. Sono anche previsti alcuni posti auto destinati a meglio regolare il traffico veicolare oltre alla predisposizione ad ospitare il mercato settimanale di Gioi.

### 4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

La riorganizzazione dello spazio pubblico della piazza parte dalla necessità di convivenza di pratiche diverse. Per questo il nuovo disegno del suolo, che recupera la maggior parte dei materiali presenti, intende far convivere le aree per la sosta dei pedoni con la

necessità di prevedere posti auto per coloro che intendono raggiungere la piazza in auto, riorganizzati secondo un disegno al suolo realizzabile tramite vernici e materiali termoplastici facilmente applicabili sui manti di copertura esistenti, che riordinerebbe la caoticità di questo vivace spazio pubblico.

Si prevede la piantumazione di nuove alberature di piccole/medie dimensioni nel primo tratto della piazza provenendo da via Conti in modo da destinare una parte della piazza ai pedoni che possono trovare ristoro e conforto sulle panchine ricollocate all'ombra degli alberi.

Si consiglia l'utilizzo di essenze autoctone, di medie dimensioni quali il gelso.

I posti auto collocati in corrispondenza del comune sono stati organizzati in modo da poter ospitare le bancarelle del mercato settimanale senza impedire la normale attività della piazza.

Al fine di una maggiore omogeneità dei caratteri della piazza si consiglia di sostituire il materiale in cotto, in parte deteriorato e danneggiato, della parte centrale con più adatti materiali lapidei in coerenza con i colori esistenti.





In sito. Linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

## Art. 65 - Ambito di progetto della città pubblica PP.4 Gioi – Parcheggio delle scuole

### 1 Descrizione dell'ambito

Il progetto promuove la realizzazione di un sistema integrato di servizi e spazi pubblici finalizzato alla riqualificazione dell'esistente area a parcheggio. L'area sarà riorganizzata attraverso un insieme di microinterventi finalizzati a migliorare le condizioni di comfort e vivibilità rendendo il parcheggio un luogo più integrato agli spazi della città esistente.

### 2 Obiettivi

Obiettivo del progetto è la ricomposizione degli spazi esistenti al fine di dare all'area la dignità di parcheggio e area pubblica nel centro paese, attraverso un ridisegno che:

- riorganizzi e razionalizzi gli spazi delle auto;
- crei nuove aree a verde che schermano e riqualifichino l'area;
- immagini nuove funzioni compatibili alla destinazione principale di spazio per la sosta delle auto.

### 3 Destinazioni d'uso

La principale funzione dell'area rimane quella di parcheggio pubblico alberato che coniughi la possibilità di avere funzione di area gioco sportiva per i momenti di minor presenza di auto.

### 4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

- Riorganizzare gli stalli dei parcheggi attraverso un disegno al suolo che utilizzi vernici e materiali termoplastici facilmente applicabili sui manti di copertura esistenti.

- Prevedere nuove piantumazioni lungo il bordo dell'area a parcheggio sia per qualificare lo spazio e avere un minor impatto sul paesaggio circostante che per creare zone di ombra utili a ridurre le alte temperature estive.

Per la realizzazione di queste piccole aree alberate sarà sufficiente rimuovere la pavimentazione superficiale in autobloccante, sostituendo il sottofondo con della terra di coltivo e piantumare la porzione.

Si consiglia l'utilizzo di essenze autoctone, di medie dimensioni quali il gelso.

- Nella parte terminale dell'area potranno essere disegnati al suolo, attraverso l'uso di materiali termoplastici, dei campi da gioco o disegni di giochi da poter svolgere all'aperto. Alcune panchine potranno essere posizionate sul fondo dell'area, in prossimità delle scale di accesso nella penombra delle alberature al fine di creare un nuovo spazio pubblico di aggregazione giovanile.





In sito. Linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

## Art. 66 - Ambito di progetto della città pubblica PP.5 Cardile – Parcheggio della scuola Paladino

### 1 Descrizione dell'ambito

Il progetto promuove la realizzazione di un manufatto architettonico utile e finalizzato alla riqualificazione e al presidio dell'area. L'area sarà ripensata a partire dalla realizzazione di una soletta di copertura dell'esistente parcheggio pubblico finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e comfort e a rendere l'area un luogo centrale per l'urbanizzato di Cardile.

### 2 Obiettivi

Obiettivo del progetto è la creazione di un nuovo luogo aggregativo per i giovani e non solo attraverso la riorganizzazione di risorse esistenti al fine di dare all'area la dignità di attrezzatura urbana/sportiva adeguato al contesto in cui si trova attraverso:

- la razionalizzare di una nuova superficie ludico sportiva attrezzata;
- riorganizzazione dei servizi esistenti (parcheggio, esercizio artigianale - commerciale, depositi).

### 3 Destinazioni d'uso

La principale destinazione d'uso dell'area rimane il parcheggio pubblico esistente sovrastato da uno spazio sportivo polivalente (basket, pallavolo, calcetto) che le conferisce multifunzionalità. In linea con questi servizi possono trovare collocazione anche attività artigianali e commerciali.

### 4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova copertura posta in continuità con la terrazza esistente sopra l'area a parcheggio, al fine di realizzare uno spazio per le auto coperto e un secondo livello destinato ad ospitare diverse attività pubbliche, come per esempio un'area feste o aree per il tempo libero e lo sport.

Tali attività, possono facilmente convivere all'interno di uno spazio polivalente, quale si presta ad essere la nuova copertura.

A tal fine:

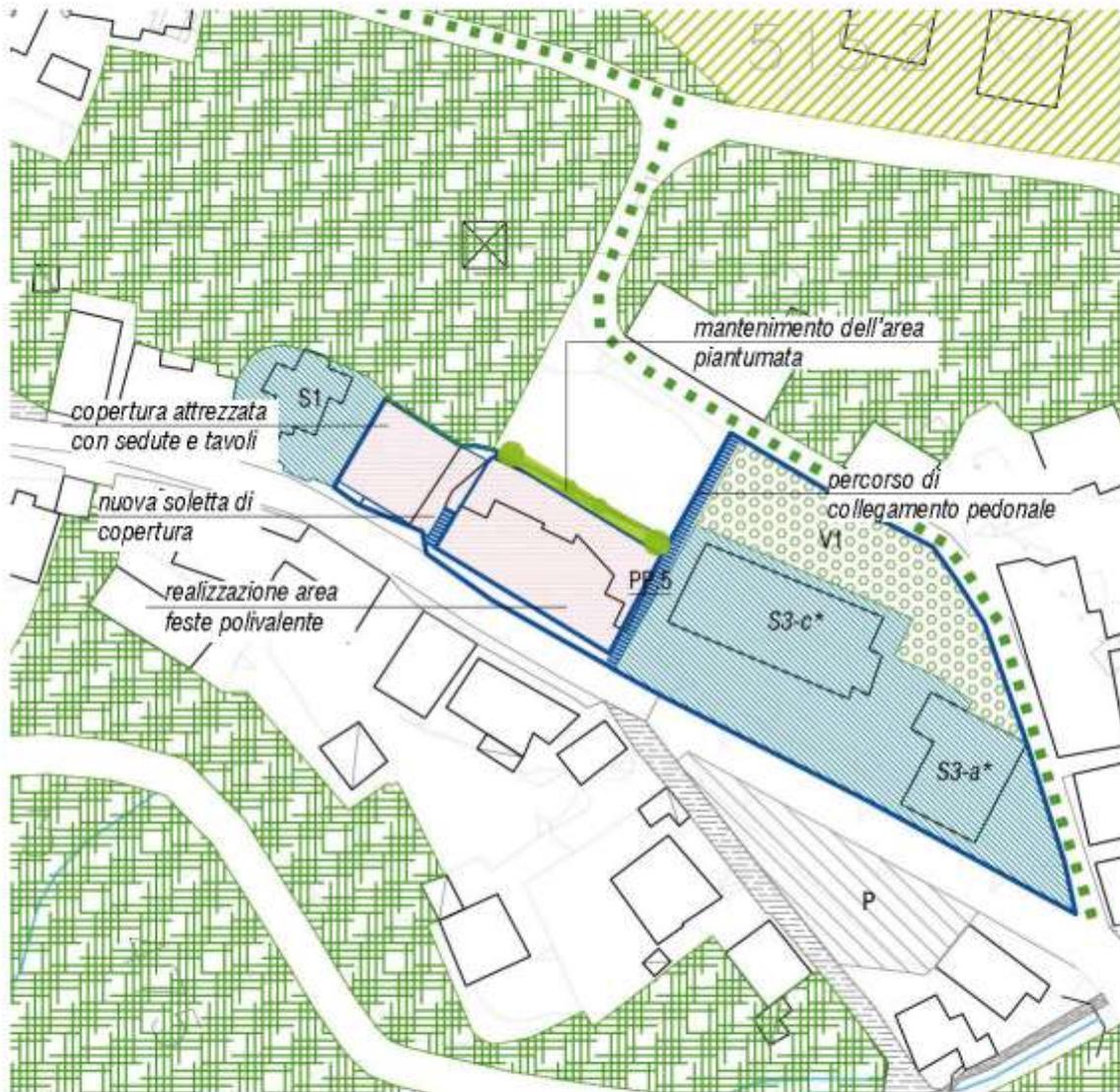
- la copertura potrebbe essere realizzata con materiali leggeri alla vista quali il ferro, riadattando i principi costruttivi dei parcheggi multipiano che bene si prestano a realizzare questo tipo di struttura.

-sulla nuova copertura potrà essere realizzato un campo sportivo polivalente all'aperto, quali un campo da basket, pallavolo e calcetto.

- l'area sarà protetta con una recinzione alta circa 8mt, al fine di evitare l'eventuale caduta di palloni durante l'attività del gioco. Il nuovo campo sportivo potrà essere utilizzato nelle ore diurne settimanali dalla vicina scuola, che al momento risulta priva di spazi sportivi, mentre nelle ore pomeridiane e nel week end potrebbe essere a libero accesso.

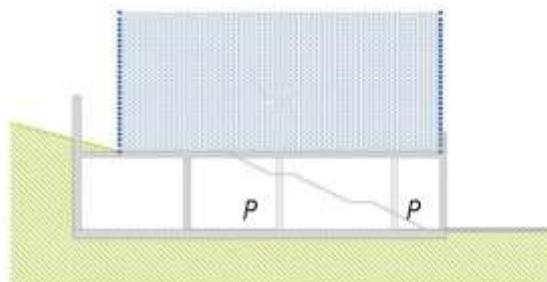
- l'edificio posto tra l'edificio della posta e l'area del parcheggio potrà essere recuperato, mantenendo i muri esistenti, e organizzando la copertura in continuità con quella del campo da gioco polivalente in modo da creare un'area a piazza di libero accesso, organizzata con sedute e panche (tavoli da gioco come le carte, gli scacchi, ecc.). L'edificio recuperato potrà ospitare attività a servizi., artigianali e/o commerciali di piccole dimensioni.





In sito. Linee guida agli interventi.  
Scala 1:1.000

A fianco: Sezione del nuovo parcheggio pubblico e rapporto con le strade laterali.  
Scala 1:400



## TITOLO VII - AMBITI AGRICOLI / SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI NATURALI, SEMINATURALI E AGRICOLI

### Art. 67 - Zone E - Ambiti agricoli

1. Gli ambiti agricoli del territorio rurale e aperto, appartenenti al “*sistema delle aree collinari*”, così come indicato dal PTCP vigente della Provincia di Salerno, comprendono tutte le aree inedificate del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, forestali, zootecniche e similari; esse si articolano in: ambiti agricoli ordinari (E1), ambiti agricoli ad elevata naturalità (E2) e ambiti agricoli di tutela paesaggistica dei centri urbani (E3).

2. Per la tutela, la valorizzazione e la salvaguardia degli ambiti agricoli si dovranno perseguire i seguenti **obiettivi**:

- la salvaguardia nei **territori boscati e seminaturali** dell'integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica di elementi che, nei sistemi collinari, costituiscono tipicamente aree più o meno isolate di habitat seminaturali all'interno di una matrice agricola prevalente, con funzione chiave di collegamento alla maglia della Rete Ecologica provinciale (*corridoi ecologici, aree a potenziale ed elevata biodiversità, zone cuscinetto, aree di potenziale collegamento ecologico, aree permeabili periurbane ad elevata frammentazione ecosistemica e paesaggistica*) così come sono individuati dal PUC nella tav. 05 "Quadro Conoscitivo | Rete Ecologica Comunale";

- la salvaguardia **dell'integrità strutturale**, della continuità, dell'estensione e delle caratteristiche di apertura degli ambiti agricoli collinari, che costituiscono la matrice caratterizzante dell' **ecomosaico e del paesaggio delle aree collinari provinciali**, così come individuate dal PTCP ed un'insostituibile funzione di filtro e di protezione delle zone cuscinetto, e indicate dal PUC nella tav. 05 "Quadro Conoscitivo | Rete Ecologica Comunale", in quanto aree ad elevata naturalità della rete ecologica nonché di zone agricole multifunzionali intorno ai nuclei urbani.

- **il recupero, il restauro ed il riuso di manufatti tradizionali ed opere esistenti negli ambiti agricoli**, come gli edifici rurali di interesse storico e quelli di tipo tradizionale, consentendo altresì l'adeguamento igienico sanitario ed il ripristino delle tipologie architettoniche storiche e strutturali originarie, **nonché un incentivo volumetrico (+20% della Slp) per gli edifici abbandonati in ambito agricolo**, così come viene definito al precedente art. 46 “*Immobili abbandonati in centro storico e in ambito agricolo*”;

- l'adozione di misure atte a garantire **l'attrattività turistica, e ad agevolare la trasformazione e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici** (come la *soppressata di Gioi*, prodotto alimentare tradizionale presente nell'elenco ufficiale regionale - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 149 del 30.06.09 - e presidio Slow Food) in contesti di eccellenza ambientale, nel rispetto della normativa vigente, al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento;

- **l'agevolazione della costituzione e della messa a punto di intere filiere produttive** di prodotti tradizionali e a qualità certificata;

- l'adozione di misure atte a garantire la **valorizzazione delle risorse culturali** e la produzione ed il **commercio di prodotti agroalimentari tipici**, così da incentivare il turismo alternativo o complementare anche mediante strutture agrituristiche o l'accoglienza in dimore rurali tipiche o storiche;

- **la tutela e la promozione di coltivazioni tradizionali** (gli orti arborati e vitati, gli arboreti tradizionali terrazzati) e consociazioni colturali delle aree agricole (olivo, nocciolo, ciliegio) ad elevato valore paesaggistico e di difesa idrogeologica, comprensiva di tutte le forme di incentivazione previste negli strumenti di programmazione locali e sovralocali;

- **la tutela di particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie e forestali** delle aree rurali e forestali collinari quali affossamenti, sistemazioni a ritocchino, a cavalcapoggio, lunettamenti, muretti a secco (di contenimento e divisorii), terrazzamenti e ciglionamenti comprensiva di tutte le incentivazioni previste negli strumenti di programmazione locali e sovralocali;

- **la tutela di tipici e tradizionali elementi significativi di diversità biologica** quali siepi, filari arborei, alberi isolati monumentali presenti negli ambiti agricoli comprensiva di tutte le forme di incentivazione previste negli strumenti di programmazione locali e sovralocali.

3. Al fine di tutelare, valorizzare e recuperare gli elementi isolati, gli edifici o i complessi edilizi (casali, masserie, conventi, castelli, ecc.), collocati in aree non urbane che rivestono, con i propri caratteri architettonici, valore storico e tradizionale, il PUC individua (ai sensi dell'art. 90, comma 3 del PTCP vigente della Provincia di Salerno)

con apposita grafia, contenuta negli elaborati grafici delle tavole 2a,b,c,d,e e 3a,b del "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo", **gli edifici rurali di interesse storico (EA1-n°), i mulini, le cappelle rurali ed edicole, gli abbeveratoi e i lavatoi** appartenenti alla tradizione rurale del luogo sovente caratterizzati da terrazzamenti, muretti a secco e canalizzazioni idrauliche storiche di particolare valore architettonico e paesaggistico. Per gli stessi, laddove gli elaborati di Piano e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo e dalle suddette schede di indirizzo.

Gli **edifici rurali di tipo tradizionale**, anche se non sono evidenziati nell'azonamento del PUC con apposita grafia, sono comunque soggetti alle indicazioni e alle prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

In tutte le zone, le cappelle e le edicole esistenti, anche se non individuati con l'apposito simbolo nelle suddette tavole, devono essere oggetto di interventi di restauro e di sistemazione degli spazi circostanti in relazione agli interventi per il recupero delle vicinali storiche (mulattiere) ai fini di una adeguata fruizione turistico-escursionistica nell'ambito delle attività culturali promosse o consentite dal Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano.

**4.** Nelle aree destinate all'agricoltura dal PUC, di cui ai successivi articoli, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui **all'articolo 2135 del codice civile** quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per il ricovero degli animali e locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

**5.** La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 4 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**6.** I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i limiti di cui **dall'art. 1.8 Titolo II dell'allegato alla LR n. 14/82** e successive modifiche ed integrazioni, e quelli dettagliati per singola zona (E1, E2, E3) dal PUC.

**7.** Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 4, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale tradizionale.

**8.** Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

**9.** Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

**10.** I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

**11.** Negli ambiti agricoli individuati al primo comma: E1, E2, E3, il PUC **si attua mediante intervento diretto (permesso di costruire semplice)**, con le limitazioni di cui all'art. 19 del primo tomo, prima parte "Disposizioni generali" del RUEC, ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

**I richiedenti il titolo abilitativo** debbono possedere i seguenti requisiti così come prescritto dalla LR 14/1982:

- *soggettivi*: coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale o principale, coloni, conduttori proprietari, affittuari o mezzadri;

- *oggettivi*: utilizzazione stabile per la conduzione del fondo agricolo, sulla base di un piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo, che illustri le colture in atto ed i miglioramenti da effettuare.

**12. Il permesso di costruire è subordinato:**

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della

proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PUC;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente comma, è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al precedente comma 9.

**13.** Laddove gli elaborati di Piano e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale lo esplicitano, gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

In particolare, per l'ambito individuato dal PUC "**Borgo dei Mulini**" (edifici di tipo EA1), nelle tavole *2b e 2d* del "Piano Strategico | Regole per gli interventi e l'uso del suolo", **il Piano si attua con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero** nel rispetto della normativa di zona e del RUEC.

**14.** In tutte le zone E è ammessa la realizzazione di manufatti provvisori tradizionali (pagliai e similari), purché completamente rimovibili senza alcuna alterazione permanente del contesto.

**15. Al fine di incentivare il recupero degli edifici rurali di interesse storico EA1 e/o degli edifici tradizionali in ambito agricolo E**, che risultano abbandonati o che presentino idonea documentazione attestante l'inutilizzo e l'abbandono dell'immobile alla data di adozione del PUC, qualora il recupero sia esteso all'intero complesso individuato o ad una porzione significativa dello stesso e preveda l'eliminazione o l'integrazione delle superfetazioni, il Piano definisce, ai sensi dell'art. 46 delle presenti disposizioni, **una premialità volumetrica (+20%) della Slp recuperata** attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

**Per gli edifici classificati come EA1**, detta volumetria teorica generata dall'intervento di recupero potrà ricadere e essere accolta solo nelle **zone C – "Ambiti di completamento prevalentemente residenziali"** per incrementi volumetrici delle nuove costruzioni fino al raggiungimento di un indice **Ut massimo**.

**In zona E, per gli edifici di tipo tradizionale**, tale premialità volumetrica potrà essere realizzata in loco nel rispetto delle normativa nazionale, regionale e sovraordinata vigente.

## **Art. 68 - Zona E1 - Ambiti agricoli ordinari**

### **1. Descrizione**

Gli ambiti agricoli ordinari E1 comprendono le aree extra-urbane a prevalente utilizzazione agro-silvo-pastorale che restano destinate alla produzione agricola.

**2.** In tali zone si prevede:

- la tutela ed il potenziamento degli ordinamenti colturali esistenti;
- l'allevamenti di bestiame a carattere aziendale;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.);
- è consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale.

### **3. Parametri e indici**

In detta zona, si applicano **i parametri e gli indici fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'allegato alla LR n. 14/82** e successive modifiche ed integrazioni.

H: 7,00 mt. salve documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

### **4. Destinazioni d'uso**

*Destinazione principale: AG2*

*Destinazione compatibile: AG1, AG3, AG4, R2*

In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agriturbistica, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione, nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

Per lo svolgimento dell'**attività agrituristica** è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore.

Destinazioni diverse in atto in edifici o spazi attrezzati di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del PUC, sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa.

## 5. Tipologia degli interventi

- Gli interventi ammessi sugli **edifici residenziali esistenti**, secondo le procedure previste, riguardano gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, demolizione con ricostruzione a parità di volume.

- Gli interventi di **nuova edificazione in termini di adeguamento igienico-funzionale** sono ammessi una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato, nel rispetto delle seguenti percentuali (per valori risultanti minori di mq 8,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore):

- per alloggi di superficie utile netta compresa fra 30 e 45 mq, incremento del 20%;
- per alloggi di superficie utile netta compresa fra 45 e 90 mq, incremento del 15%;
- per alloggi di superficie compresa fra 90 e 120 mq, incremento del 10%.

- E' ammessa la **realizzazione o l'ampliamento di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali**, con le prescrizioni tipologiche di cui al successivo sottocomma per le pertinenze, entro il limite del 20% del volume di detta casa e comunque non oltre 150 mc; nelle sottozone E1 ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei vincoli da attrezzature e infrastrutture, di cui al Titolo IV "Aree di tutela e vincolo" delle presenti disposizioni, tale tipo di intervento non è consentito.

- E' ammessa la realizzazione di **nuova edilizia rurale rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi agricoli** nel rispetto dei seguenti parametri:

### a) per le abitazioni:

- distanza minima dai confini: 5 m; distanza minima da altri fabbricati: 10 m; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; distanza minima da valloni ed impluvi pari a 10 m;

- **lotto minimo** (di cui all'art. 19 del RUEC): nessuno.

Per le aree ricadenti all'interno della zona B1 del Piano del Parco Nazionale è prescritto un lotto minimo, contiguo, di 10.000 mq;

- **requisiti di abitabilità minimi**: al fine di limitare la dispersione edilizia, le nuove residenze agricole dovranno possedere, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/81) e ai sensi dell'art. 72 delle NTA del Ptcp vigente, con un minimo di 45 metri quadrati utili abitabili.

- **indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 0,03 mc/mq** altezza massima alla gronda 7,5 m; numero di piani fuori terra: 2 (così come definiti dal RUEC), qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze (v. punto successivo) l'abitazione occuperà un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala;

**b) per le pertinenze agricole** (al piano terra dell'abitazione sono escluse stalle di ogni tipo): **indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 0,07 mc/mq**; altezza massima pari a 4,50 m, se al piano terra dell'abitazione; in corpo di fabbrica separato dal corpo di fabbrica dell'abitazione 5,00 m (alla gronda). Dette pertinenze debbono comunque denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione (garage, depositi attrezzi e simili), non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

- **Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale** è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti nelle medesime sottozone E1 a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, un vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In

ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc o per superficie effettiva del lotto specifico di intervento – su cui si realizza la volumetria risultante dall'accorpamento – inferiore a 2.000 mq.

- **Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione** di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per **edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo**, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

- **Agli imprenditori agricoli a titolo principale** che documentino l'iscrizione ad organizzazioni riconosciute di tipo agrituristico a norma della L.R. 41/84, è consentita anche la integrazione degli edifici rurali esistenti con unità agrituristiche (camere con bagno/doccia e spazi comuni) per un totale di 650 mc (8 posti letto) per dimensioni del fondo non inferiori a 30.000 mq e per un totale di 1.000 mc (12 posti letto) per dimensioni non inferiori a 40.000 mq.

- Sugli immobili legittimamente costruiti, o dotati di concessione edilizia in sanatoria e/o permesso di costruire in sanatoria, con destinazioni in atto, diverse da quella principale AG1, AG2, AG3 e AG4, gli interventi consentiti sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di ampliamento *una tantum*, esclusivamente derivanti dalle necessità di adeguamento alle legislazioni di settore, secondo i seguenti parametri:

- per volumi esistenti inferiori a 250 mc, nella misura del 20%;
- per volumi esistenti compresi fra 250 e 500 mc, nella misura del 10%;
- per volumi esistenti compresi fra 500 e 1000 mc, nella misura del 5%.

- Per ogni edificio produttivo è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

## **Art. 69 - Zona E2 – Ambiti ad elevata naturalità**

### **1. Descrizione**

Comprendono le aree attualmente **incolte ad elevata naturalità (E2a)**, ovvero occupate in prevalenza da pascoli o formazioni arbustive (a fustaia, miste ed a ceduo) o a macchia, con la presenza sporadica di coltivi e **le aree agricole storiche incolte e/o sottoutilizzate (E2b)**, ovvero quelle aree caratterizzate da un basso grado di utilizzo agricolo, ma dall'alta qualità ambientale per le proprie peculiarità agronomiche, pedologiche e naturalistiche, e dall'alto valore storico e paesaggistico intrinseco dei luoghi (presenza di terrazzamenti, canalizzazioni per il drenaggio delle acque, cisterne, peschiere ecc...).

### **2. Parametri e indici**

In detta zona, si applicano **i parametri e gli indici fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'allegato alla LR n. 14/82** e successive modifiche ed integrazioni.

### **3. Destinazioni d'uso**

*Destinazione principale: AG1*

Per le **Zone E2a** gli usi consentiti sono quelli forestali, boschivi (ivi inclusa la raccolta di frutti), zootecnici (allevamento anche in forma semibrada) ed escursionistici. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di disboscamento o di messa a coltura di aree a macchia o ad altro assetto naturale.

Per le **Zone E2b** gli usi consentiti sono quelli forestali, boschivi (ivi inclusa la raccolta di frutti), zootecnici (allevamento anche in forma semibrada) ed escursionistici.

Gli usi agricoli ammessi sulle aree agricole storiche incolte e/o sottoutilizzate riguardano esclusivamente attività volte a consolidare le tradizionali colture agricole nel rispetto della normativa sovraordinata vigente

Le aree agricole storiche incolte e/o sottoutilizzate (E2b), potranno essere restituite all'agricoltura, solo previa documentazione che attesti l'uso agricolo attraverso opportuna documentazione fotografica e/e cartografica storica, documenti d'archivio o da altra documentazione ritenuta utile a tal fine, oltre che da relazione tecnica redatta da un professionista competente in materia (agronomo) che riporti in maniera dettagliata le caratteristiche e la presenza di opere fabbricate ad arte ai fini della conduzione agricola del fondo.

Destinazioni diverse in atto, in edifici o spazi delle quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC, sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

#### **4. Tipologia degli interventi**

È fatto divieto di aprire cave o discariche di qualunque tipo. Per quelle eventualmente esistenti è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PRG la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi.

Sono consentiti i seguenti interventi, previo rilascio dei titoli abilitativi edilizi secondo normativa vigente:

- **la sistemazione di stradette forestali su tracciati esistenti**, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a m 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;

- **la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame**, con annessi capanni di ricovero posti a distanza di almeno 20 m dai confini.

Sono ammessi, previa autorizzazione comunale, l'installazione temporanea di teleferiche per il trasporto di legname o di materiali per le attività forestali e il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista.

Gli interventi ammessi sugli **edifici esistenti** legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti disposizioni, sono:

- manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni);

- per gli alloggi esistenti, documentatamente utilizzati per la conduzione diretta del fondo, è ammesso l'adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché si rispettino le visuali panoramiche e la morfologia del terreno e non si determinino interferenze negative planaltimetriche con eventuali edifici circostanti; è esclusa in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista, nel rispetto dei seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 45 mq di superficie utile abitabile;

- incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq (per valori risultanti minori di mq 8,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati, insieme con il relativo fondo rurale, alla destinazione agricola con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti simili.

#### **Art. 70 - Zona E3 - Ambiti agricoli di tutela paesaggistica dei centri urbani**

1. Comprendono le aree inedificate occupate sia da coltivi sia da formazioni boschive (a fustaia, miste ed a ceduo), a macchia o incolte, sulle pendici immediatamente sottostanti gli insediamenti di Gioi e Cardile.

##### **2. Parametri e indici**

In detta zona, si applicano i **parametri e gli indici fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'allegato alla LR n. 14/82** e successive modifiche ed integrazioni.

##### **3. Destinazioni d'uso**

Gli usi consentiti sono quelli agricoli, forestali, boschivi (AG1, AG2; AG3), ivi inclusa la raccolta di frutti, ed escursionistici. Gli usi agricoli (AG2 e AG3) sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di disboscamento o di messa a coltura di aree a macchia o ad altro assetto naturale.

Destinazioni diverse in atto, in edifici o spazi delle quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC, sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

#### **4. Tipologia degli interventi**

Nelle zone E3 è fatto divieto di aprire cave o discariche di qualunque tipo. Per quelle eventualmente esistenti è obbligatoria, entro due anni dalla approvazione del PUC, la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi.

Sono consentiti i seguenti interventi, previo rilascio dei titoli abilitativi edilizi secondo normativa vigente:

- la **sistemazione di percorsi rurali e/o stradette forestali su tracciati esistenti**, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m 2,50, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a m 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti.

- **la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame**, con annessi capanni di ricovero posti a distanza di almeno 20 m dai confini.

**Gli interventi ammessi sugli eventuali edifici esistenti**, legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:

- manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni);

- per gli alloggi, documentatamente utilizzati per la conduzione diretta del fondo, è ammesso l'adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché si rispettino le visuali panoramiche e la morfologia del terreno e 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, nel rispetto dei seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 45 mq di superficie utile abitabile;

- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq (per valori risultanti minori di mq 8,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore).

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati, insieme con il relativo fondo rurale, alla destinazione agricola con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

#### **Art. 71 - Edifici rurali di interesse storico in ambito agricolo (EA1)**

1. Si tratta di edifici rurali di rilevante interesse storico ed architettonico, case coloniche e loro annessi, caratterizzati da un impianto complesso ancora riconoscibile (presenza di corti interne, altezza dei piani, dimensione e taglio delle aperture, presenza di giardini e orti, pozzi e cisterne, apparati decorativi di facciata, con portali in pietra, androni, cornici e cornicioni, lesene).

L'obiettivo principale è il mantenimento e la conservazione di tali caratteri, tutelando gli edifici di maggiore qualità, eliminando le superfetazioni nonché gli elementi recenti non coerenti sotto il profilo tipologico con l'organismo originario.

#### **2. Attuazione degli interventi**

- Attività edilizia libera;
- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Piano di Recupero per l'ambito del "Borgo dei Mulini".

### 3. Tipologia degli interventi

- Per gli edifici EA1 sono consentiti unicamente gli interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente. L'attività di demolizione e ricostruzione è esclusa, fatta eccezione per le superfetazioni documentate così come previsto dal successivo comma 6.
- Gli interventi edilizi, di cui al precedente punto, sono ammessi a patto che siano conservati i seguenti elementi:
  - la quota d'interpiano;
  - la partitura delle facciate (articolazione dei corpi di fabbrica e ritmo delle bucatre qualora d'impianto originario);
  - le coperture dei vani interni quando contenenti caratteri di pregio (volte e arcate, cassettoni e travi lignee);
  - la conservazione di tutti gli elementi decorativi con carattere originario.

4. L'attività di demolizione e ricostruzione è esclusa, fatta eccezione per le superfetazioni documentate e per i casi di precarietà strutturale così come previsto dal successivo art. 52.

5. Gli interventi ammessi comportano le limitazioni e le prescrizioni indicate dal RUEC medesimo.

6. Per gli edifici classificati dal PUC come EA1 è esclusa l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali ad eccezione delle nuove tecnologie che meglio si integrano al contesto, come l'utilizzo dei coppi fotovoltaici. Per la definizione degli interventi relativi all'utilizzo di risorse rinnovabili si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel terzo tomo del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) ai sensi dell'art. 28, comma 1, LR 16/2004 e s.m.i.

## TITOLO VIII - IMPIANTI

### Art. 72 - Zona IT - Impianti tecnologici

#### 1. Descrizione

Comprende i lotti degli edifici destinati ad ospitare impianti e attrezzature tecnologiche e gli spazi aperti per lo svolgimento di compiti primari connessi al funzionamento del sistema urbano.

IT1 – Impianti per la distribuzione dell'energia, del gas metano e dell'acqua potabile;

IT2 – Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia;

IT3 – Impianti di smaltimento e depurazione delle acque;

IT4 – Impianti per il trattamento dei rifiuti;

#### 2. Obiettivi e indirizzi

Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato e al fine di un corretto inserimento morfologico e paesaggistico.

#### 3. Parametri e indici

- Uf: 0,7 mq/mq
- Rc: 65%
- H: 15,00 mt. Salvo documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.
- Ip: 20%

#### **4. Destinazioni d'uso**

Destinazione principale: IT

Destinazione compatibile: S7

#### **5. Attuazione degli interventi**

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

### **Art. 73 - Zona IT2 - Impianti per la distribuzione dei carburanti**

#### **1. Descrizione**

Comprendono gli edifici, gli impianti e i relativi ambiti di pertinenza destinati ad ospitare le attività di distribuzione di carburante.

#### **2. Obiettivi e indirizzi**

In caso di interventi superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria è richiesta l'introduzione di impianti di distribuzione di carburanti a minor impatto sull'ambiente.

#### **3. Parametri e indici**

- Uf: 0,1 mq/mq – 0,15 mq/mq (con la vendita di carburanti ecologici: metano, Gpl e ricarica elettrica)

- Rc: 40%

- H: 5,50 mt. salve documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

- Ip: 30%

#### **4. Destinazioni d'uso**

Destinazioni principali: Impianti per la distribuzione del carburante (ID)

Destinazioni compatibili: Commercio (C1, C2 - limitatamente al settore non alimentare, C3 – purché pertinenziali)

#### **5. Attuazione degli interventi**

Sono ammessi tutti i tipi di intervento. Per ogni intervento è richiesto un corretto inserimento morfologico e paesaggistico ed opere di mitigazione ambientale sugli edifici esistenti da riqualificare. Altri nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono eventualmente consentibili – nel rispetto della normativa regionale in materia – mediante il rilascio di concessione onerosa su progetto che ottemperi ai parametri qui sopra indicati, solo al di fuori delle zone urbane, nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, previo parere favorevole dell'Amministrazione responsabile della gestione della strada in questione.

## TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE AREE ADIBITE A SERVIZI

### Art. 74 - Definizione di servizio

1. Il Piano considera come attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:

- quelle realizzate direttamente dal Comune o da un altro Ente competente;
- quelle realizzate e cedute al Comune o asservite all'uso pubblico da parte di Soggetti privati, nell'ambito di interventi di pianificazione attuativa;
- i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da specifico atto di asservimento, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente, nella misura in cui garantiscano lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante nel territorio comunale;
- sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

2. L'atto di asservimento di cui al comma precedente, approvato dal Consiglio Comunale, dovrà considerare i seguenti contenuti minimi:

- oggetto e caratteristiche prestazionali del servizio erogato;
- durata e decorrenza della convenzione;
- modalità di gestione del servizio;
- garanzie fidejussorie a favore del Comune atte a garantire l'intervento sostitutivo dell'ente, per tutto il periodo previsto;
- previsione degli orari e delle modalità di utilizzo del servizio, coerentemente con le esigenze pubbliche perseguite;
- previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti;
- regolamentazione del servizio alla sua scadenza
- caratteristiche costruttive, tipologiche e paesaggistiche dei servizi.

3. Gli interventi volti alla realizzazione attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono soggetti alla concessione gratuita di cui al successivo art. 32 delle presenti Norme.

4. Per l'installazione di linee elettriche ad alta tensione, antenne per la telefonia mobile e/o per l'emissione di segnali radio-televisivi è obbligatorio il nulla-osta preventivo della ASL competente. È in ogni caso necessario il rispetto di una distanza di sicurezza da asili nido, scuole materne e scuole elementari, anche private, proporzionale alla potenza dell'impianto con minimo assoluto pari a 100 metri.

### Art. 75 - Tipologie di servizio e disposizioni complementari

1. Le diverse destinazioni specifiche dei servizi sono indicate negli elaborati del PUC con le seguenti denominazioni:

#### Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale:

- ss1 - Servizi e attrezzature di interesse sovracomunale;
- s1 - Servizi e attrezzature di interesse generale;
- s2 - Servizi e attrezzature per la cultura;
- s3 - Scuole e attrezzature scolastiche:
  - s3a - asili nido;
  - s3b - scuole dell'infanzia;
  - s3c - scuole primarie;
- s4 - Servizi socio-sanitari e assistenziali;
- s5 - Servizi e attrezzature sportive;
- s6 - Luoghi per il culto e servizi religiosi;
- s7 - Attrezzature speciali: cimiteri, isole ecologiche.

#### Verde urbano:

v1 - Parchi e giardini pubblici;

v2 - Bosco attrezzato.

#### Attrezzature per la mobilità:

p - Parcheggi pubblici;

Spazio pubblico identitario - esistente e da riqualificare;

m - Area mercatale.

#### Percorsi:

Percorso delle mura;

Percorsi naturalistici della Montagna Serra;

Percorsi campestri da riqualificare ai sensi dell'art. 90 del PTCP vigente.

**2.** Il Piano favorisce la flessibilità negli usi delle attrezzature e dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, ammettendo, nel rispetto delle normative vigenti, la compresenza all'interno di una stessa area o attrezzatura di differenti servizi per tipologia, frequenza e/o tempi di utilizzo.

### **Art. 76 - Modifica delle destinazioni specifiche adibite a servizi**

**1.** Le destinazioni specifiche a servizio possono essere sostituite con diversa destinazione mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

**2.** Il Piano favorisce la flessibilità negli usi delle attrezzature e dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, ammettendo, nel rispetto delle normative vigenti, la compresenza all'interno di una stessa area o attrezzatura di differenti servizi per tipologia, frequenza e/o tempi di utilizzo.

### **Art. 77 - Attuazione dei servizi**

**1.** Nelle aree di progetto da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o di altro Ente pubblico competente, sia mediante l'attuazione diretta, fatta salva la monetizzazione, ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione - s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato.

**2.** Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, l'attuazione avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'Ente pubblico competente.

### **Art. 78 - Dotazione di aree a servizi e incentivi**

**1.** Gli interventi edilizi devono prevedere, diversamente da quanto specificato nelle singole schede delle zone C "Ambiti di completamento prevalentemente residenziali", **una dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale** secondo quanto indicato all'art. 10 del Titolo III del RUEC e dalla presente normativa regionale e nazionale vigente.

**2.** Per tutti **gli interventi di mutamento della destinazione d'uso** di immobili esistenti, comportanti la variazione dei fabbisogni di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale si dovrà provvedere, fatta salva la possibilità di monetizzazione, di cui al successivo art. 79, alla loro integrazione secondo quanto indicato agli artt. 10 e 13 del Titolo III del RUEC e dalla presente normativa regionale e nazionale vigente.

**3. Ai fini di semplificare e incentivare la rivitalizzazione dei centri storici di Gioi e Cardile (zona A)**, così com'è definito dall'art. 16, comma 6 delle presenti disposizioni, con l'apertura di nuove attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S), è ammesso il cambio della destinazione d'uso, **nei limiti dei 150 mq di Slp**, dei locali al piano terra degli immobili esistenti, fatto salvo i requisiti igienico-sanitari e norme di settore vigenti, ad attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S) **a titolo non oneroso anche se con opere**.

Inoltre, per cambi della destinazione d'uso dei locali al piano terra degli immobili esistenti, a nuove attività commerciali (C1), artigianali (P3), terziarie (T) e servizi pubblici (S) **non si prevede alcun incremento di dotazione di standard dovuti**.

### **Art. 79 - Monetizzazione della dotazione di aree a servizi**

1. In caso di interventi assoggettati a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la monetizzazione o il reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi secondo le indicazioni di cui all'art. 13 della Prima Parte | Titolo III del RUEC.

2. In particolare, per le zone C – “Ambiti prevalentemente residenziali di completamento”, il cui intervento è subordinato all'attuazione con PUA, è ammessa la monetizzazione **ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree, in quanto le suddette zone C di Gioi e Cardile sono aree già urbanizzate**, ed è da attuarsi con specifica deroga, motivata e documentata, al RUEC del Ptcp vigente (ai sensi del comma 4, art. 04 del Ptcp medesimo), approvata con **apposita deliberazione consiliare**.

3. E' necessario, per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, ricorrere ad **apposita Delibera consiliare** che definisca **le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo** da applicare per il corrispettivo e che dettagli quanto indicato all'art. 13, comma 7, della Prima Parte | Titolo III del RUEC.

E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 1444/1968. La possibilità del ricorso alla monetizzazione riguarda esclusivamente le aree da destinare a standard pubblici nelle zone A e B e C e sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione totalmente ineditati e privi di opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 80 - Ambiti equivalenti**

1. L'applicazione degli ambiti di equivalenza riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni dello stato urbanistico in aree adibite a servizi anche interne al tessuto urbano consolidato e al centro storico, che si intendono acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

2. Sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione (sia pubblica, sia privata), introdotta dal presente PUC, le nuove dotazioni di servizi previste dal PUC appartengono a diverse categorie di **Ambiti di Equivalenza**, ai sensi del comma 7, art. 04 del RUEC del Ptcp vigente, le quali sono individuate nella Tav. 04 “Piano Strategico | Carta degli ambiti equivalenti (scala 5.000)”. Il PUC assegna ad ogni ambito di Equivalenza un rapporto di equivalenza in relazione al loro valore, alla loro centralità rispetto agli ambiti urbanizzati.

#### **4. Criteri di classificazione degli ambiti di equivalenza**

- Centro storico di Gioi (Zona A): centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio, presentano rapporto di equivalenza pari a **1 mq/mq**;

- Località S. Paolo (Zona B e C) e Cardile (Zona A, B e C): Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione e di saturazione, discreto valore di esproprio, presentano rapporto di equivalenza pari a **0,7 mq/mq**;

- Zone E1 “Ambiti agricoli ordinari” presentano rapporto di equivalenza pari a **0,2 mq/mq**;

- Zone E2 “Ambiti ad elevata naturalità” presentano rapporto di equivalenza pari a **0,1 mq/mq**;

- Zone E3 “Ambiti agricoli di tutela paesaggistica dei centri urbani” presentano rapporto di equivalenza pari a **0,5 mq/mq**;
- Aree comprese nelle fasce fluviali, per un’ampiezza di metri dieci misurata dall’asse del corso d’acqua presentano rapporto di equivalenza pari a **0,00 mq/mq**;

### *Capo I - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale*

#### **Art. 81 - Servizi e attrezzature di interesse generale (s1)**

1. Comprendono le sedi istituzionali amministrative comunali, le sedi decentrate di organi statali, gli uffici finanziari e giudiziari.
2. Obiettivi:
  - Riorganizzare la disponibilità di parcheggi per la sosta breve dei mezzi privati;
  - Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
  - Rafforzare e migliorare l’interazione con le altre attrezzature di interesse pubblico e/o di carattere privato (es. studi professionali, commerciali).
3. In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali e/o di funzioni complementari (sedi associative, sale riunioni, etc.).

#### **Art. 82 - Servizi e attrezzature per la cultura (s2)**

1. Comprendono edifici, porzioni di edificio e spazi aperti pertinenziali destinati allo svolgimento di attività culturali quali biblioteche (esterne alle attrezzature scolastiche), musei, sedi per esposizioni temporanee e/o permanenti, ludoteche, centri culturali, locali per lo spettacolo, sale conferenza, cinema e tutti gli altri spazi assimilabili.
2. Obiettivi:
  - Favorire l’accessibilità pedonale;
  - Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
  - Rafforzare e migliorare l’interazione con le altre attrezzature di interesse pubblico e/o di carattere privato (es. studi professionali, commerciali);
  - Garantire flessibilità degli orari di apertura e nella dotazione di alcuni spazi interni alle attrezzature.
3. In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali, di funzioni complementari (sedi associative, sale riunioni, etc.).

#### **Art. 83 - Scuole e attrezzature scolastiche (s3)**

1. Comprendono tutti gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali destinati alla formazione e all’educazione di ogni livello: asili nido (s3a), scuole dell’infanzia (s3b), scuole primarie (s3c), scuole secondarie, istituti professionali ecc..
2. Obiettivi:
  - Favorire l’accessibilità pedonale;
  - Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
  - Integrazione funzionale e morfologica tra gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali;
  - Favorire l’integrazione con gli altri servizi presenti, in particolare con alcune attrezzature sportive e culturali;
  - Garantire elevati standard di sicurezza e protezione di queste attrezzature da possibili fattori esterni negativi (ad esempio dall’inquinamento acustico).
  - Formazione di adeguate alberature anche entro le aree a parcheggio.
3. In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (come bar) e di funzioni complementari (spazi espositivi, sale riunioni, sale conferenza, etc.).

## **Art. 84 - Servizi socio-sanitari e assistenziali (s4)**

1. Comprendono gli edifici e gli spazi pertinenziali destinati alla tutela ed alla cura della salute delle persone, occupati da: ospedali, poliambulatori, cliniche private, laboratori per analisi cliniche e tutte le attrezzature amministrative e tecniche di supporto a tali attività. Sono ricompresi all'interno di queste zone anche i centri per la tutela e l'assistenza di persone in difficoltà (anziani, giovani, immigrati, disabili), le case di riposo, i centri di ascolto e le residenze abitative protette.

### **2. Obiettivi:**

- Integrazione morfologica dei nuovi edifici entro il principio insediativo prevalente nel contesto;
- Favorire l'accessibilità pedonale;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
- Integrazione funzionale e morfologica tra gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali;
- Favorire l'integrazione con gli altri servizi presenti, in particolare con le altre con le attrezzature sportive e/o culturali;
- Garantire elevati standard di sicurezza e protezione delle attrezzature socio-sanitarie da possibili fattori esterni negativi (ad esempio dall'inquinamento acustico).
- Formazione di adeguate alberature anche entro le aree a parcheggio.

3. In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (come bar e ristoranti) e di funzioni complementari (spazi per associazioni, sale riunioni, spazi ludico-ricreativi, etc.).

## **Art. 85 - Servizi e attrezzature sportive (s5)**

1. Annoverano gli spazi aperti e gli edifici destinati allo svolgimento di attività sportive e ricreative. Queste zone comprendo le strutture destinate all'impiantistica sportiva e ricreativa, i campi per il giuoco coperti e scoperti, le piscine (coperte e scoperte), le palestre, i palazzetti dello sport comprensivi degli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar pertinente all'attività, sale di ritrovo, vani tecnici).

### **2. Obiettivi**

- Favorire l'accessibilità pedonale;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
- Integrazione funzionale e morfologica tra gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali;
- Adeguata dotazione di servizi e attrezzature accessorie (spogliatoi, tribune, bar, etc.).
- Formazione di adeguate alberature anche entro le aree a parcheggio.

3. In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (come bar e ristoranti).

## **Art. 86 - Luoghi per il culto e servizi religiosi (s6)**

1. Comprendono gli edifici e gli spazi aperti destinati al culto e alla formazione religiosa, gli oratori ed in genere gli immobili o parti di essi destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale religioso. In queste zone sono altresì presenti edifici e/o spazi pertinenziali destinati alle attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro.

### **2. Obiettivi:**

- Favorire l'accessibilità pedonale;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
- Integrazione funzionale e morfologica tra gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali;
- Favorire l'integrazione con gli altri servizi presenti, in particolare con le altre attrezzature scolastiche e/o culturali;
- Garantire elevati standard di sicurezza e protezione di queste attrezzature da possibili fattori esterni negativi (ad esempio dall'inquinamento acustico).

**3.** In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (come bar e ristoranti) e di funzioni complementari (spazi per associazioni, sale riunioni, spazi ludico-ricreativi, cinema, circoli culturali, etc.).

### **Art. 87 - Attrezzature speciali (s7)**

**1.** Comprendono gli edifici, gli spazi e le attrezzature tecnologiche pertinenti di supporto alle reti infrastrutturali dei sottoservizi, alle telecomunicazioni, alle attività produttive, ai servizi ambientali ed ecologici. Queste zone includono altresì gli spazi e le attrezzature cimiteriali.

**2.** Obiettivi:

- Integrazione dei nuovi edifici ed impianti entro il principio insediativo prevalente nel contesto;
- Favorire l'accessibilità pedonale;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenti;
- Formazione di adeguate alberature anche entro le aree a parcheggio.

**3.** In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (terziario di pertinenza).

## *Capo II - Verde urbano*

### **Art. 88 - Parchi e giardini pubblici**

**1.** Comprendono aree verdi di dimensioni contenute, interne al tessuto edificato, caratterizzate da una fruizione di prossimità e di quartiere. Queste aree possono includere percorsi pedonali, spazi aperti per il gioco e lo sport.

**2.** Obiettivi:

- Predisporre un disegno degli spazi aperti paesaggisticamente ed ecologicamente qualificato e in grado ospitare con flessibilità differenti pratiche ricreative collettive ed individuali;
- Tutelare la vegetazione di pregio esistente e incrementare la biodiversità;
- Favorire l'accessibilità pedonale e ciclistica in condizioni di elevata sicurezza;
- Favorire l'accessibilità pedonale e ciclistica in condizioni di elevata sicurezza;
- Favorire l'integrazione con gli altri servizi contermini, in particolare con le altre con le attrezzature scolastiche, socio-assistenziali e culturali creando un disegno del suolo e una articolazione vegetazionale unitario e ridefinendo forme e caratteri delle recinzioni;
- Favorire l'integrazione con gli spazi per l'abitare
- Garantire elevati standard di sicurezza e protezione di queste attrezzature da possibili fattori esterni negativi (ad esempio dall'inquinamento acustico);
- Migliorare la sicurezza ed in controllo entro tali aree.

**3.** Gli indirizzi e le prescrizioni per tali aree sono:

- In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (bar) e attrezzature complementari (spazi per la cultura);
- Eventuali strutture coperte non potranno superare i 100 mq di Sc dovranno essere progettate secondo corretti criteri di inserimento paesistico e realizzati con strutture removibili.
- Tali eventuali strutture dovranno essere progettate secondo corretti criteri di inserimento paesistico e realizzati con strutture removibili.

## **Art. 89 - Boschi attrezzati**

1. Comprende i spazi aperti boscati e attrezzati per la fruizione che svolgono anche un ruolo prevalentemente ecologico e di compensazione ambientale all'interno del territorio comunale.

2. Obiettivi:

- copertura arborea e arbustiva del suolo;
- compatibilità di superfici attrezzate per la fruizione;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione della riqualificazione boschiva ove necessaria.

## *Capo III - Spazi e attrezzature per la mobilità*

### **Art. 90 - Viabilità**

1. Comprendono spazi e attrezzature pubbliche connessi al movimento di persone e merci.

Sono composti dalla Sede stradale, dagli Spazi di pertinenza della strada e dalle Aree a parcheggio su strada.

2. Obiettivi:

- Migliorare la qualità compositiva e materica dello spazio stradale;
- Mitigazione dei principali impatti negativi prodotti dagli spazi stradali sul contesto insediativo attraversato;
- Favorire l'accessibilità in sicurezza a servizi e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- Migliorare l'integrazione tra gli spazi per il movimento e gli spazi per la sosta, anche attraverso la predisposizione di un disegno unitario.

3. In caso di interventi di nuova realizzazione e/o di manutenzione straordinaria si dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Per tutte le tipologie di strada dovrà essere definito un progetto unitario dello spazio stradale e dello spazio di pertinenza della strada, evitando che lo spazio sia definito come semplice sommatoria di sue componenti specializzate;
- La carreggiata stradale dovrà avere sezione costante, spazi di sosta, marciapiedi, percorsi ciclabili, spazi permeabili stradali dovranno essere definiti contestualmente

### **Art. 91 - Parcheggi pubblici o di interesse pubblico**

1. Comprendono tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli. Si dividono in:

- Parcheggi su strada;
- Aree a parcheggio;
- Parcheggi interrati ed edifici a parcheggio.

2. Obiettivi:

- Favorire la formazione di aree per la sosta entro un disegno unitario che garantisca l'ottimizzazione nell'uso degli spazi e l'integrazione dello spazio della strada con il contesto di riferimento;
- Previsione di spazi verdi e adeguate opere di piantumazione, integrati con le aree per la sosta, anche per garantire sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi;
- Favorire la formazione di spazi per la sosta di cicli e motocicli;
- Garantire la sicurezza per l'accesso, la sosta ed il movimento pedonale all'interno dei parcheggi.

3. Gli indirizzi e le prescrizioni per tali aree sono:

- Ridurre, quanto possibile, la formazione di superfici impermeabilizzate e incrementare la piantumazione;
- Predisporre un disegno unitario delle superfici verdi e piantumate e superfici a parcheggi nelle aree a parcheggio evitando una eccessiva frammentazione delle superfici ed opere di costosa manutenzione;

- Per le Aree a parcheggio, Parcheggi interrati, ed edifici a parcheggio, è richiesta la formazione di spazi per la sosta di cicli e motocicli;

- Contenimento dei punti di accesso Aree a parcheggio ed Parcheggi interrati ed edifici a parcheggio al fine di ridurre le interferenze con la viabilità su strada.

#### **4. In particolare, i parcheggi pertinenziali devono:**

- devono essere ricavati negli spazi aperti di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento o altresì essere ricavati negli interrati o all'interno delle costruzioni (garage e box auto) ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 così come sostituito dall'art. 2 della LN 122/1989.

- devono essere vincolati nell'uso pertinenziale ed esclusivo delle unità immobiliari con atto pubblico registrato e trascritto;

- In zona A, al fine di garantire l'integrità degli spazi aperti e dell'edificato, i parcheggi pertinenziali possono essere monetizzati a prescindere dalla funzione insediata.

### **Art. 92 - Percorsi**

**1.** Comprendono gli spazi destinati alla mobilità lenta. Ai fini del Piano si suddividono nelle seguenti tipologie:

- Percorso storico delle mura;

- Percorsi naturalistici della Montagna Serra;

- Percorsi storici campestri / mulattiere da riqualificare

**2.** Obiettivi:

- Garantire l'accessibilità alle aree agricole rurali, alle aree montane, come le aree a pascolo o i castagneti. In particolare favorire la fruizione e l'accessibilità alla Montagna Serra e ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico presenti favorendo la loro messa a sistema;

- Garantire la sicurezza, chiarezza e continuità dei percorsi curando con particolare attenzione la loro visibilità e eventuale illuminazione.

**3.** Gli indirizzi e le prescrizioni per tali aree sono:

In caso di interventi di nuova realizzazione e/o di manutenzione straordinaria si dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- prevedere pavimentazioni con materiali drenanti (terra stabilizzata, calcestruzzo, etc.);

- prevedere opere di piantumazione privilegiando la messa a dimora di essenze di medio/alto fusto disposte lungo i lati meridionali e orientali;

- prevedere la realizzazione di elementi per impedire l'accesso ai veicoli non autorizzati (pilomat, sbarre, etc.).

- non possono essere trasformate nell'uso;

- devono essere mantenute prioritariamente nella pavimentazione priva di manto bitumato;

- devono essere precluse al traffico motorizzato, fatta eccezione per i mezzi agricoli e di servizio.

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 93 - Norme di salvaguardia**

- 1.** Le norme di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.
- 2.** Dalla data di Adozione del PUC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi conformi al PRG previgente e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
- 3.** Le norme di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore a 12 mesi dalla data di adozione.

#### **Art. 94 - Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA**

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