COMUNE DI SANT'ARSENIO
Provincia di Salerno

P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Norme sul governo del territorio L.R. 22 dicembre 2004 N.16, L.R. 5 aprile 2011 e succ. modd. ed integ.

Up

UFFICIO DI PIANO

Firmato digitalmente da:
Gerardina Forlenza
Data: 30/10/2025 10:06:47

RESPONSABILE-COORDINATORE-RUP	RESPONSABILE AREA TECNICA II **arch. Gerardina Forlenza**
SUPPORTO	URBANISTICA **ing. Pietro Mangieri**
	ESPERTO G.I.S. **geom. Antonio Soriano**
CONSULENTI SPECIALISTICI	AGRONOMO - VI **dott. for. Vincenzo Spinillo**
	GEOLOGO **dott. Gabriele Morcaldi**
	ACUSTICA **ing. Raffaele De Biase**
	ARCHEOLOGIA **dott.ssa Andreina Flora**

- INTEGRAZIONI PROVINCIA -

U_3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA

SINDACO dott. DONATO PICA

Donato Pica
30.10.2025
11:08:10
GMT+01:00

GIUGNO 2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(PARTE I) 4
CAPO I (DEFINIZIONI) 4
ART. 1 – PRINCIPALI TERMINI, DEFINIZIONI E INDICI UTILIZZATI NEL PUC; 4
CAPO II (PREMESSA) 9
ART. 2 – PREMESSA E ARTICOLAZIONE DELLE N.T.A. 9
CAPO III (IL SISTEMA RURALE E APERTO) 10
ART. 3 - IL SISTEMA RURALE E APERTO 10
ART. 4 - AMBITI MONTANI E COLLINARI DI TUTELA NATURALE (ZONE E1-E2) 10
ART. 5 - USI E DESTINAZIONI CONSENTITI NELLE ZONE E1, E2, PNCVD, ZPS e SIC 11
ART. 6 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E DI FONDOVALLE (ZONE E3- E4) 13
CAPO IV (IL SISTEMA INSEDIATIVO) 14
ART. 7 – IL SISTEMA INSEDIATIVO 14
ART. 8 – AMBITI DI RECUPERO (centro storico) 15
ART. 9 – NORME VALIDE INTERA ZONA "A" 15
ART. 10 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI (di riqualificazione\completamento - Zone "B") 20
ART. 11 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (Zona "C") 21
ART. 12 - AMBITI PRODUTTIVI (zone "D") 24
ART. 13 - AREE INDUSTRIALI (Zona "D1") 25
ART. 14 - AREE COMMERCIALI (zona "D2") E TERZIARIO (zona "T") 26
(PARTE II) 28
CAPO V (ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE) 28
ART. 15 – AREE DI INTERESSE COMUNE (AIC) 28
ART. 16 – IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (IAG) 29
ART. 17 – STRADE E PARCHEGGI 29
CAPO VI (IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE) 30
ART. 18 - RETE VIARIA 30
ART. 19 - FASCE E ZONE DI RISPETTO 30
ART. 20 – PARCHEGGI 31
CAPO VII (LE RISORSE DEL TERRITORIO) 33
ART. 21 - SISTEMA DELLE RISORSE CULTURALI, AMBIENTALI E RETE ECOLOGICA 33
ART. 22 - AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITA' - PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO - 33
SITI DI INTERESSE COMUNITARIO 33
ART. 23 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI 34
ART. 24 - AREE ARCHEOLOGICHE: ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E ZONE INDIZIATE 34
ART. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO 35
ART. 26 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E OPERE MINORI 35
CAPO VIII (DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE) 36

ART. 27 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 36
ART. 28 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 37
ART. 29 - DISCIPLINA DELL' ATTIVITÀ EDILIZIA 38
ART. 30 - STANDARD URBANISTICI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI 38
ART. 31 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD 41
ART. 32 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 42
ART. 33 - INTERVENTI PREVISTI DAL PUC E CATEGORIE INTERVENTI 42
ART. 34 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 42
ART. 35 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 43
ART. 36 – RESTAURO CONSERVATIVO (RC) 44
ART. 37 – RISANAMENTO CONSERVATIVO (RIC) 45
ART. 38 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 45
ART. 39 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 46
ART. 40 - NUOVE COSTRUZIONI (NC) 46
ART. 41 – INTERVENTI INDIRETTI (PUA). PIANI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC 47
ART. 42 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI 47
ART. 43 - INCENTIVI PER ATTUAZIONE MISURE DI MITIGAZIONE RISCHI E RISPARMIO ENERGETICO 47
CAPO IX (NORME TRANSITORIE E FINALI) 48
ART. 44 - NORME TRANSITORIE E FINALI 48

(PARTE I)

N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)

CAPO I (DEFINIZIONI)

ART. 1 – PRINCIPALI TERMINI, DEFINIZIONI E INDICI UTILIZZATI NEL PUC;

1. Le norme relative all'edificazione e urbanizzazione del territorio comunale di Sant'Arsenio (PUC) sono definite con i seguenti acronimi e riferimenti urbanistici, tra l'altro definiti nel Quadro delle Definizioni Uniformi del RET (Regolamento Edilizio Tipo), approvato con Delibera G.R.C. n. 287 del 23/05/2017.

ST – Superficie territoriale (mq) - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

SF – Superficie fondiaria (mq) - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq) - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

CU – Carico urbanistico - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT – Dotazioni Territoriali - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SD – Sedime (mq) - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

SC – Superficie coperta (mq) - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

SP Superficie permeabile (mq) - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

IPT/IPF Indice di permeabilità (mq/mq) - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC Indice di copertura (mq/mq) - Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ST Superficie totale (mq) - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL Superficie lorda (mq) - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

SU Superficie utile (mq) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

SA Superficie accessoria (mq) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

• i portici e le gallerie pedonali;

• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

SC -Superficie complessiva (mq) - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

SCA Superficie calpestabile (mq) - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

S Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

V Volume totale o volumetria complessiva (mc) - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 Piano fuori terra - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **21 Piano seminterrato -** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 Piano interrato - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 Sottotetto - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 Soppalco - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

N Numero dei piani - E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Hl Altezza lorda (mt) - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Hf Altezza del fronte (mt) - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

H Altezza dell'edificio (mt) - Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Hu Altezza utile – (mt) - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali

aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Di - Distanze (mt) - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o

di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Vt Volume tecnico (mc) - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

E Edificio - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Eu Edificio Unifamiliare - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pt Pertinenza - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

B Balcone - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ba Ballatoio - Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

L Loggia/Loggiato - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pe Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

PRT Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

T Terrazza - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Te Tettoia - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Ve Veranda - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Vm – **Volume edificabile massimo** (mc):

E ’il volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle Norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Ut -INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.

E’ il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.

Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

E' il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

E’ l’area minima del lotto richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

Ia - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Definisce il numero di alberi di medio ed alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

Dc - DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie se eccedenti la profondità di mt. 1,20 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

De- DISTANZA DAGLI EDIFICI

La distanza tra i fabbricati si considera quando gli edifici si fronteggiano.

Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontri una o più pareti dell’altro.

La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt.1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti.

CAPO II (PREMESSA)

ART. 2 – PREMESSA E ARTICOLAZIONE DELLE N.T.A.

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC, in coerenza con le disposizioni della L.R. n. 16/04 e del Regolamento Regionale n. 5/11, è lo strumento urbanistico generale che delinea, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e programmatici dell'assetto e delle trasformazioni del territorio comunale di Sant'Arsenio.

2. A tal fine il territorio del Comune di Sant'Arsenio è stato suddiviso e articolato in aree definite: **Sistemi, Ambiti e Risorse del territorio.**

- I Sistemi rappresentano le porzioni di territorio comunale con caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo, essi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui tra loro;

- Gli Ambiti rappresentano la suddivisione del territorio per funzioni omogenee, costituiscono porzioni di territorio in cui si esplicano le azioni di piano in termini di potenzialità e di tutela, conservazione, trasformazione, nuova edificazione, integrazione di attrezzature, accessibilità e sosta;

- Le Risorse rappresentano le peculiarità e le potenzialità del Territorio e gli aspetti identitari dei luoghi, in particolare per i valori naturalistici, ambientali e storico-artistici.

3. Il presente PUC è articolato nei seguenti Sistemi, che a loro volta sono caratterizati da distinti Ambiti:

- **Il Sistema Rurale e Aperto;**
- **Il Sistema Insediativo;**
- **Il Sistema Infrastrutturale;**
- **Il Sistema delle Risorse del Territorio.**

CAPO III (IL SISTEMA RURALE E APERTO)

ART. 3 - IL SISTEMA RURALE E APERTO

1. Il PUC del Comune di Sant'Arsenio, in coerenza con le NTA del PTCP, persegue **le finalità prioritarie della tutela e della salvaguardia del paesaggio naturale e rurale del territorio.** La realizzazione di nuovi edifici residenziali non potrà tassativamente essere localizzata su superfici naturali o di alto valore paesaggistico e ambientale (quali aree forestali, di valore naturalistico ed ecologico).
Esse saranno previste preferibilmente su terreni agricoli improduttivi o scarsamente produttivi.

2. Nel territorio di Sant'Arsenio il "Sistema RURALE E APERTO" è individuato dai seguenti ambiti naturali e rurali:

- AREA AGRICOLA MONTANA (ZONA E1);

- AREA AGRICOLA COLLINARE (ZONA E2);

- AREA AGRICOLA PERIURBANA (ZONA E3);

- AREA AGRICOLA DI FONDOVALLE (ZONA E4);

- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (VPA);

- VERDE PUBBLICO SEMPLICE (VPS).

ART. 4 - AMBITI MONTANI E COLLINARI DI TUTELA NATURALE (ZONE E1-E2)

1. Negli Ambiti tipicamente montani e collinari il PUC sottolinea il particolare interesse ambientale, naturalistico e il rilevante valore paesaggistico del territorio. Tali aree rientrano in gran parte nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, nonchè nei Siti di Interesse Comunitario (SIC) e nelle Zone Protezione Speciali (ZPS), con gli identificativi IT8050033 (SIC) e IT8050055 (ZPS).

Valgono, in particolare, in tali zone le norme di attuazioni del PNCVD secondo la Zonizzazione di cui all'art. 8 del Piano del Parco e le specifiche disposizioni in materia.

2. Il PUC riconosce in questi Ambiti, come fattori caratterizzanti, i seguenti elementi:

- gli aspetti valoriali e di salvaguardia del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, del SIC e della ZPS;

- gli specifici valori orografici e della vegetazione presente, costituiti dalla particolare conformazione della montagna del massiccio degli Alburni e delle colline circostanti, costituito da aree naturali, boschive e pascolive;

- la scarsa presenza di edificazione, di viabilità e di aree antropizzate in genere;

- la presenza di sentieri e percorsi pedonali-escursionistici, con aree ad alta vocazione naturalistica;

3. Pertanto, si individuano i seguenti fattori programmatici previsti dal PUC:

- la tutela e salvaguardia dei valori paesaggistici, naturali e delle bio-diversita' presenti sul territorio;

- la tutela e la salvaguardia delle condizioni di stabilità e sicurezza idrogeologica dello stesso territorio;

- la valorizzazione delle risorse naturali anche in chiave turistico-escursionistica;

ART. 5 - USI E DESTINAZIONI CONSENTITI NELLE ZONE E1, E2, PNCVD, ZPS e SIC

1. Nelle Zone E1 ed E2 rientranti nel PNCVD, secondo le rispettive tipologie A-B-C delle NTA del Parco sono previsti soltanto interventi di:

- Conservazione, volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità dei paesaggi di riferimento identitario per le popolazioni locali, con le eventuali attività manutentive strettamente connesse alla finalità conservativa ed alla continuità fruitiva del paesaggio. Può comprendere anche interventi di eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, o comunque necessarie al ripristino della funzionalità ecologica, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica; interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio;

- Manutenzione, volti prioritariamente alla manutenzione delle risorse primarie, alla difesa del suolo e alla mitigazione del rischio idraulico, al mantenimento delle trame del paesaggio agrario e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale, finalizzati al mantenimento, al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture, e tali da non alterare o pregiudicare le situazioni di valore e da favorire processi evolutivi e armonici delle forme del paesaggio. Per gli interventi propriamente edilizi si fa riferimento alla definizione della categoria "manutenzione" del T. U. sull'edilizia, D.P.R. n. 380/2001, art.3, comma 1, lettere a) e b);

- Restituzione, volti prioritariamente al riequilibrio di condizioni ambientali alterate o degradate , al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, agli scavi archeologici, al recupero del patrimonio abbandonato, degli elementi organizzativi e delle matrici del paesaggio agrario, al ripristino delle condizioni naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o dei livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità;

- Riqualificazione, volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, alla gestione razionale e ottimale delle risorse idriche con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative, interventi di sistemazione paesistica volti a guidare ed organizzare i processi evolutivi ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto, o migliorare la qualità paesistica delle situazioni di particolare degrado e deterioramento;

Sono altresì attività:

- Naturalistiche, comprendenti usi ed attività orientate alla prioritaria conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale e alla riduzione delle interferenze antropiche, nonché l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta, la gestione naturalistica dei boschi e l'attività di pastorizia compatibile con funzionalità ecologica dei luoghi;

- Agro-silvo-pastorali, comprendenti le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali con le connesse attività abitative e di servizio, manutentive dei paesaggi agricoli e forestali e del relativo patrimonio culturale;

2. In tutte le aree di cui sopra valgono e prevalgono le norme del PNCVD, che qui si intendono tutte integralmente richiamate e confermate.

3. Nelle restanti zone (non esistendo zone D del PNCVD), non ricadenti nel PNCVD, si prevedono ammissibili gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso le sole tipologie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

4. Nella sola zona E2 esclusa dal Piano del Parco (PNCVD), sono validi i seguenti interventi ex-novo: la realizzazione di costruzioni residenziali, esclusivamente per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi di legge, validamente documentato, la costruzione di impianti zootecnici e di fabbricati a uso agricolo, secondo i seguenti parametri:

- indice fondiario max residenziale pari a **0,003 mc/mq** e indice fondiario max non residenziale pari a **0,010 mc/mq** (densità fondiaria max 0,013 mc/mq);
- lotto minimo: **SF** = 15.000,00 mq;
- indice di copertura fondiaria: **IC** = 0,010 mq/mq;
- altezza massima alla gronda: **H** = 6,00 ml;
- distanza minima dai confini: **Dc** =10,00 ml;
- distacco minimo da aree pubbliche non stradali: **Dap** = 15 ml;
- distanza minima da altri fabbricati: **De** = 20,00 mt;

Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei terreni, ma sono ammesse solo le pavimentazioni strettamente necessarie ai parcheggi, agli accessi e ad altre attività utili all'azienda, purché realizzate con materiali drenanti.

6. Per le ZPS e SIC si rinvia all'apposita *Valutazione d'Incidenza*.

7. È consentito il recupero e il riuso per fini agricoli e storico dei ruderi presenti, che dovranno essere ricostruiti secondo la sagoma e la volumetria preesistente attraverso un rigoroso rilievo tecnico del sedime dei manufatti esistenti.

8. Valgono, inoltre, le norme vincolistiche in materia di *Aree percorse dal fuoco* di cui alla L. 353/2000, di *Vincolo Idrogeologico* di cui al R.D.Lgs n. 3267/23 e delle *Aree gravate da Usi Civici* ex L. 1766/27 e smi.

9. In tutte le aree a bosco sono vietate le trasformazioni che possono generare un danno o un danno ambientale, ovvero eliminazione della vegetazione arborea e arbustiva. Inoltre, per quanto compatibile con le norme regionali e del Parco, sono applicabili le norme di cui al

D. Lgs n. 34/2018 T.U. in materia di foreste e filiere forestali.

10. Sono, inoltre, incluse tutte le ultime disposizioni in materia di Rigenerazione urbana introdotte dal Governo nel *Decreto Semplificazione e innovazione digitale* di cui al D.L. 76/2020 e succ. legge di conversione, nonché tutte le disposizioni previste dalla Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13.

ART. 6 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E DI FONDOVALLE (ZONE E3- E4)

1. Tali aree sono rappresentate dalle zone agricole interne al centro abitato o immediatamente a valle di questo (E3) e dalle aree aperte extra-urbane pianeggianti, incluse le isole amministrative esterne al capoluogo (E4).

2. I fattori tipici di queste aree sono costituiti dal caratteristico paesaggio rurale, con la presenza di seminativi, arborati, frutteti, ecc. in piccoli appezzamenti di terreno e la presenza di qualche costruzione rurale.

3. Si tratta del fondovalle produttivo del Vallo di Diano, già lottizzato dai romani e ancora rintracciabile nella "*centuriazione*" dei suoli agricoli.

4. Gli indirizzi programmatici sono volti alla salvaguardia, alla tutela e alla riorganizzazione di queste aree rurali e allo sviluppo socio-economico di questi piccoli produttori e aziende agricole.

5. Il Puc ritiene ammissibili in tali Ambiti:

- interventi di salvaguardia dal rischio idrogeologico e di tutela del territorio;
- rotazione e implementazione delle colture tipiche dell'area;
- la manutenzione dela viabilità interpoderale;
- la manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, a parità di volume, degli edifici presenti;
- la realizzazione di serre, anche permanenti e non stagionali;
- la realizzazione di costruzioni residenziali, esclusivamente per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi di legge, validamente documentato, la costruzione di impianti zootecnici e di fabbricati a uso agricolo secondo i seguenti parametri:

- indice fondiario max residenziale pari a **0,03 mc/mq** e indice fondiario max non residenziale pari a **0,10 mc/mq** (densità fondiaria max 0,13 mc/mq);
- lotto minimo: **SF** = 5.000,00 mq;
- indice di copertura fondiaria residenziale zona E3: **IC** = 0,015 mq/mq;
- indice di copertura fondiaria residenziale zona E4: **IC** = 0,020 mq/mq;
- indice di copertura fondiaria non residenziale zona E3: **IC** = 0,010 mq/mq;
- indice di copertura fondiaria non residenziale zona E4: **IC** = 0,040 mq/mq;

- altezza massima alla gronda: **H** = 7,50 ml;
- distanza minima dai confini: **Dc** =10,00 ml;
- distacco minimo da aree pubbliche non stradali: **Dap** = 5 ml;
- distanza minima da altri fabbricati: **De** = 20,00 mt;

Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei terreni, ma sono ammesse solo le pavimentazioni strettamente necessarie ai parcheggi, agli accessi e ad altre attività utili all'azienda, purché realizzate con materiali drenanti.

6. Nelle zone agricole il Permesso di Costruire per le residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.

7. Per le residenze poste a valle della S.R. 426 non sono consentiti seminterrati e locali interrati, con esclusione dei vuoti\volumi tecnici o vespai fino ad un max di ml 2,00 di altezza di cui max ml 1,00 fuori terra.

8. È consentito il recupero e il riuso per fini agricoli e storici dei ruderi, che dovranno essere ricostruiti secondo la sagoma e la volumetria preesistente attraverso un rigoroso rilievo tecnico del sedime e dovranno conservare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario. Sono sempre fatte salve le autorizzazioni e pareri previsti per legge.

9. In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi nel rispetto della L.R. 15/06 e L.N. 96/06;

10. Valgono le norme vincolistiche in materia di *Aree percorse dal fuoco* di cui alla L. 353/2000, di *Vincolo Idrogeologico* di cui al R.D.Lgs n. 3267/23 e delle *Aree gravate da Usi Civici* ex L. 1766/27 e smi.

11. Sono, inoltre, incluse tutte le ultime disposizioni in materia di Rigenerazione urbana introdotte dal Governo nel *Decreto Semplificazione e innovazione digitale* di cui al D.L. 76/2020 e succ. legge di conversione, nonché tutte le disposizioni previste dalla Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13.

CAPO IV (IL SISTEMA INSEDIATIVO)

ART. 7 – IL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Nel territorio di Sant'Arsenio il "Sistema Insediativo" è individuato dai seguenti

Ambiti:

- A) Ambiti di Recupero;

- B) Ambiti Consolidati;

- C) Ambiti di Trasformazione;

- D) Ambiti Produttivi.

ART. 8 – AMBITI DI RECUPERO (centro storico)

Il *Centro Storico*, assimilabile alla zona "A*"* del D.M. 1444/68**,** comprende quelle parti del centro abitato che conservano in gran parte i caratteri urbanistico-edilizi più antichi, tradizionali e caratteristici di Sant'Arsenio.

ART. 9 – NORME VALIDE INTERA ZONA "A"

1. In tutta la zona A le modalità di intervento sono rivolte essenzialmente alla tutela dei luoghi ed edifici di valore storico, culturale e ambientale, privilegiando la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche strutturali e formali del tessuto edilizio esistente, incluse le tipologie edilizie.

2. Così come stabilito dall'art. 91 comma 4 del PTCP sono ammissibili, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; sono invece subordinati alla formazione di PUA gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione in sito, a parità di volume, di fabbricati completamente o anche solo in parte demoliti o delle sole parti demolite, anche in epoche passate, e di ruderi, benché se ne riesca ad accertare la preesistente consistenza; in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilite dal RUEC, oltre che dal PUA; l'intera zona A è individuate quale area da sottoporre a PUA.

3. È ammesso, anche in assenza di PUA, il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici, senza alterazioni strutturali e tipologiche degli edifici, ai seguenti usi:

- studi professionali;
- piccole attività commerciali (al dettaglio) e di rappresentanza;
- attività per la ristorazione;
- attività culturali;
- attività artigianali/laboratori non rumorosi e non inquinanti;
- residenziale.

Non è consentito il cambio di destinazione per le autorimesse realizzate con la Legge Tognoli o ai sensi del PRG come volumetria extra, fuori calcolo, rispetto al volume preesistente.

4. È consentita, inoltre, l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, modificata dall'art. 1, punto 145, della L.R. n.5 del 06.05.2013 (h. media

ml 2,20, con un minimo di 1,40) purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.

5. Si prevede, inoltre, in tempi brevi, l'adozione dell'apposito "Piano Colore", con valore di piano attuativo, che dovrà caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento di Sant'Arsenio e di tutto il contesto urbano.

6. All'interno della intera zona A, oltre agli interventi diretti, possono essere attuati strumenti di riqualificazione delle aree degradate o di singoli edifici, interventi di rigenerazione urbana, attraverso la redazione di appositi PUA con valore di Piani di Recupero, ai sensi degli arti. 27, 28 e ss. della legge n. 457/78 e smi, di iniziativa pubblica (Comune) o privata, anche a mezzo di Permesso di Costruire convenzionato, nonchè attraverso appositi STU ex art. 120 del T.U. 267/2000;

7. Gli atti di programmazione (API), di norma triennali, stabiliranno gli interventi a farsi, anche attraverso apposite Società di Trasformazioni Urbane (STU), e avranno valore di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi programmi;

8. Per particolari zone degradate e che potrebbero costituire pericolo per l'aspetto igienico-sanitario e/o la pubblica e privata incolumità, da individuare nel PUC o nell'apposito PUA, il Comune può prevedere interventi di recupero e\o ristrutturazione urbanistica da attuare anche con un'azione di "Diffida" ai proprietari inadempienti, che verrebbero sostituiti eventualmente nell'azione di riqualificazione mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa delle spese sostenute, ovvero con intervento espropriativo a favore del Comune o altri enti interessati (STU, ecc.) per fini di pubblica utilità (PEEP-ospitalita' diffusa etc…).

9. Il Comune per il recupero degli immobili potra' promuovere la concertazione con la Regione di cui alla L.R. n. 13/2008 finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale.

10. Inoltre, sono ammissibili:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;

- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

11. I lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39, così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) e s.m.i. ovvero edifici particolarmente di pregio architettonico, individuati espressamente nel PUC, devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità di legge e soggetti soltanto ad interventi di manutenzione ordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo o altri interventi specificatamente individuati per quei fabbricati.

12. Per garantire il decoro urbano, i proprietari di fabbricati in corso di costruzione e/o in ogni caso incompleti della facciata, quindi privi di tamponature o con tamponature in

blocchi privi di finiture, sono tenuti obbligatoriamente, nel caso in cui i lavori non siano materialmente in corso da oltre tre anni, a rivestire i fronti insistenti su aree pubbliche con un'immagine delle facciate, così come previste in progetto.

13. È prevista la conservazione di tutti gli elementi litici presenti sulle facciate (portali, soglie, davanzali, etc.), compresa la muratura in pietra a faccia vista, laddove presente, e delle romanelle in coppi o mattoni in laterizio. Devono essere sempre conservate le edicole votive, laddove presenti in facciata. Non è ammessa l'alterazione degli allineamenti delle cortine edilizie su strada attraverso la posa di pannelli ed elementi continui che modifichino il piano delle facciate.

14. La realizzazione di ampliamenti, ai sensi della Legge 13/2022, può avere luogo anche nei giardini pertinenziali con corpi di fabbrica che siano costruiti in aderenza al fabbricato principale oppure può essere effettuato con sopraelevazioni; tali corpi di fabbrica in ampliamento possono essere posti alla distanza dal confine a cui è posto il fabbricato principale, rispettando quindi gli allineamenti di quest'ultimo, sia nel caso di ampliamento in superficie (conservando l'allineamento delle pareti esistenti), sia nel caso di sopralevazioni (conservando le distanze dei piani inferiori).

15. Tra i fini da assegnare a detti interventi di recupero urbanistico e abitativo, sono previsti gli interventi di "housing sociale", alloggi parcheggi e piu' in generale servizi di "homing" (residenze per disagiati economici migranti, alloggi temporanei, separati, giovani coppie, ecc.), anche con misure premiali di volumetria aggiuntiva.

16. Per tali interventi, con riferimento all' art. 66 del PTCP, sono previste misure premiali nei limiti del 10% della volumetria e nel rispetto delle distanze ed altezze delle proprietà limitrofe, previa stipula di apposita convenzione.

17. Tali interventi rivestono carattere di pubblica utilità e possono prevedere anche un'azione espropriativa da parte del Comune. Detti interventi, oltre alla trasformazione strutturale, comportano un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare gli aspetti e i valori dell'edilizia tradizionale.

18. In tali ambiti, nelle aree appositamente riqualificate e rigenerate attraverso apposito PUA, possono trovare spazio anche quelle volumetrie necessarie al fabbisogno abitativo come determinato nel proporzionamento dal PTCP e residue rispetto alle aree consolidate e di trasformazione, nei limiti massimi del 10% del fabbisogno abitativo stabilito dal PUC.

19. Stante la particolarità dell'Ambito conservativo e di tutela in questione, per gli aspetti prettamente edilizi e costruttivi dell'intera zona A, **vale quanto segue:**

- non sono ammessi i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 90 e oltre il filo del marciapiede (in mancanza di marciapiede sono ammessi solo balconi alla "romana", sporgenti non oltre 10 cm);

- non sono ammessi i parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a elementi verticali;

- non sono ammessi gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;

- non sono ammessi gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda (i cornicioni non possono essere realizzati in c.a., in quanto sono previste soltanto romanelle in coppi o mattoni in laterizio, e i canali di gronda devono essere posti al di sopra di queste).

- Intonaci e tinteggiature esterne devono essere conservati: qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento. Il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con malta di calce idraulica, trattamento della superficie ad intonaco con cazzuola di ferro. È ammesso il rinzaffo di malta cementizia se indispensabile. Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore (è altresì prevista la spicconatura degli intonaci, laddove le pareti sono in muratura di pietra, e la ristilatura dei giunti della muratura, che può rimanere così a faccia vista);

- non sono ammesse coperture in pannelli continui, in tegole di cemento o tegole marsigliesi; sono ammesse esclusivamente coperture in tegole in laterizio delle seguenti tipologie: coppi e controcoppi, embrici e coppi (alla romana) e tegole portoghesi. L'uso di altre tipologie di coperture è ammesso solo nell'ambito della realizzazione di impianti fotovoltaici integrati nella copertura: in questi casi al di sotto dei pannelli fotovoltaici possono essere applicati manti di copertura in pannelli o di altra tipologia purché la parte a vista, circostante i campi di pannelli fotovoltaici, sia in tegole in laterizio secondo le tipologie anzi esplicitate;

- non sono ammesse le coperture piane, ma solo a falde inclinate, con pendenza compresa fra Il 30% e il 45%, nella direzione ortogonale alla strada, purché la linea di gronda su strada sia sempre orizzontale;

- le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo;

- non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno o con effetto legno, con colori opachi, verde o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio;

- le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro.

- i pluviali e i canali di gronda su strada devono essere realizzati in rame o effetto rame a sezione circolare. Essi devono essere incanalati nella fognatura o in vasche di raccolta delle acque piovane. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità;

- non è ammessa l'impermeabilizzazione ex novo delle aree esterne di pertinenza dei

fabbricati, se non per una fascia di larghezza massima pari a 2 metri dal perimetro dei fabbricati. È consentita la realizzazione di pavimentazioni permeabili per un massimo del 20% dell'area pertinenziale libera da edifici e comunque per una superficie non superiore a 100 mq.

- Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:

1. sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
2. sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
3. è vietato l'uso della plastica e del neon;
4. le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse;
5. sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
6. l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
7. in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;
8. vanno conservate le vecchie insegne "storiche" dipinte sulle facciate o su supporti;
9. L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali;

- Sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari ad un terzo della superficie lorda di pavimento del locale stesso, con altezza minima netta di ml 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

20. I lotti sono costituiti dall'area di sedime dei fabbricati e dalle relative corti, aree e terreni pertinenziali ricadenti nella zona A. È possibile il frazionamento dei lotti e la vendita delle aree pertinenziali ai proprietari dei fabbricati vicini e a chiunque ne dispone l'accesso. Le aree pertinenziali ai fabbricati non sono utilizzabili a scopo edificatorio, a meno che per la realizzazione di ampliamenti del fabbricato principale o di opere pertinenziali, come descritte nel RUEC. Qualora i lotti così definiti siano contigui a terreni ricadenti in zona agricola della medesima proprietà, su questi ultimi non è ammessa la realizzazione delle opere pertinenziali ma dovrà rispettarsi quanto previsto per la zona agricola di riferimento.

21. Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme costruttive generali e alle ulteriori prestazionali riportate nel RUEC.

22. Sono, inoltre, incluse tutte le ultime disposizioni in materia di Rigenerazione urbana introdotte dal Governo nel *Decreto Semplificazione e innovazione digitale* di cui al D.L. 76/2020 e succ. legge di conversione, nonché tutte le disposizioni previste dalla Legge

Regionale 10 agosto 2022, n. 13.

ART. 10 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI (di riqualificazione\completamento - Zone "B")

1. Gli ambiti urbani in esame comprendono le aree edificate piuttosto di recente, poste all'interno del tessuto urbano prevalentemente **compatto e consolidato**, assimilabili alle zone "B" del D.M. 1444/68.

2. Il PUC prevede per tali zone:

- la adeguata dotazione di attrezzature pubbliche, di attività di servizio ed attività terziarie;
- un sistema di spazi pubblici in relazione alle aree consolidate;
- l'inserimento di eventuali standards non esistenti in zona o nelle zone prossime o attigue;
- la realizzazione di parcheggi, verde e aree pedonali;
- l'inedificabilità di aree adiacenti a fiumi e canali per una fascia di almeno 10 metri L.R. 20/03/1982 n.14, art. 1 comma 7;

A valle della S.R. 426 non sono ammessi locali interrati o seminterrati. Restano esclusi dal calcolo dei volumi i vuoti tecnici interrati o seminterrati di altezza massima di 2,00 metri di cui massimo 1,00 metri fuori terra.

A monte della S.R. 426 è ammessa la realizzazione di interrati e seminterrati di altezza minima 2,40 che fuoriescano non oltre 1,20 metrii al di sopra del piano di compagna.

3.Sono, inoltre, incluse tutte le ultime disposizioni in materia di Rigenerazione urbana introdotte dal Governo nel *Decreto Semplificazione e innovazione digitale* di cui al D.L. 76/2020 e succ. legge di conversione, nonché tutte le disposizioni previste dalla Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13.

Sono ammessi, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi gli interventi di ricostruzione in sito, a parità di volume, di fabbricati completamente o anche solo in parte demoliti o delle sole parti demolite, anche in epoche passate, e di ruderi, benché se ne riesca ad accertare la preesistente consistenza. Il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilite dal RUEC; dal momento che la zona B è già satura non sono ammesse nuove costruzioni, mentre è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo le destinazioni ammesse per gli ambiti consolidate.

La realizzazione di ampliamenti, ai sensi della Legge 13/2022, può avere luogo anche nei giardini pertinenziali con corpi di fabbrica che siano costruiti in aderenza al fabbricato principale oppure può essere effettuato con sopraelevazioni; tali corpi di fabbrica in

ampliamento possono essere posti alla distanza dal confine a cui è posto il fabbricato principale, rispettando quindi gli allineamenti di quest'ultimo, sia nel caso di ampliamento in superficie (conservando l'allineamento delle pareti esistenti), sia nel caso di sopralevazioni (conservando le distanze dei piani inferiori).

- I lotti sono costituiti dall'area di sedime dei fabbricati e dalle relative corti, aree e terreni pertinenziali ricadenti nella zona B1. È possibile il frazionamento dei lotti e la vendita delle aree pertinenziali ai proprietari dei fabbricati vicini e a chiunque ne dispone l'accesso. Le aree pertinenziali ai fabbricati non sono utilizzabili a scopo edificatorio, a meno che per la realizzazione di ampliamenti del fabbricato principale o di opere pertinenziali, come descritte nel RUEC. Qualora i lotti così definiti siano contigui a terreni ricadenti in zona agricola della medesima proprietà, su questi ultimi non è ammessa la realizzazione delle opere pertinenziali ma dovrà rispettarsi quanto previsto per la zona agricola di riferimento.

Negli Ambiti urbani consolidati sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- piccoli esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ristorative;
- artigianato domestico;

È sempre possibile per gli edifici destinati o da destinare a residenza il recupero del sottotetto a uso residenziale. Non è ammessa la trasformazione in residenza delle autorimesse realizzate con la Legge Tognoli.

ART. 11 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (Zona "C")

1. Questi Ambiti sono prevalentemente costituiti dalle aree libere poste al margine degli insediamenti consolidati, nei quali sono ammissibili interventi anche di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura urbana, relativi ad insediamenti residenziali, commerciali e terziari, assimilabili alle zone "C" del D.M. 1444/68.

2. Negli Ambiti di trasformazione integrata sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;

- attrezzature private;
- piccoli esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ristorative;
- artigianato domestico.

- Il cambio di destinazione a tali usi è sempre ammesso entro il limite dell'indice fondiario. Qualora questo sia già stato realizzato non è possibile il cambio di destinazione, fatte salve le misure previste dalla Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13. È sempre possibile per gli edifici destinati o da destinare a residenza il recupero del sottotetto a uso residenziale. Non è ammessa la trasformazione in residenza delle autorimesse realizzate con la Legge Tognoli;
- i lotti edificabili possono essere costituiti da più particelle, a condizione che la proprietà sia la stessa;

3. Per gli Ambiti di Trasformazione urbana è possibile il rilascio del Permesso di Costruire diretto per singoli edifici uni-bifamiliari ovvero attraverso PUA con valore di p.p. per interventi di scala superiore o pluriedifici di iniziativa privata.

4. Si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- indice di copertura Rc= 0,30 mq/mq;
- numero dei piani max: Np = 3 fuori terra compreso il piano sottotetto;
- altezza max: H = 10,50 ml;
- indice fondiario residenziale: IF = 0,50 mc/mq (categoria funzionale residenziale);
- indice fondiario non residenziale: IF = 0,12 mc/mq (altre destinazioni ammesse non residenziali né accessorie alla residenza);
- indice fondiario massimo: **IF** = 0,62 mc/mq;
- distacco minimo da fabbricati: 10 ml (è però ammessa, in alternativa, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti posti sul confine, qualora ve ne siano)
- distacco minimo da strade: ml 6;
- distacco minimo dai confini: ml 5;
- sup. permeabile min = 30% della superficie del lotto (nell'ambito di tale superficie è consentito l'uso di pavimentazioni drenanti);

- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq/ab destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune, nel caso di lottizzazione convenzionata.

- per gli ulteriori dati si rinvia alle apposite schede allegate.

5. I lotti sono costituiti dall'area di sedime dei fabbricati e dalla relativa corte ricadente nella zona C. L'area pertinenziale ai fabbricati è utilizzabile a scopo edificatorio solo se non è stata già sfruttata nel computo della cubatura realizzabile e se dunque la cubatura dell'edificio realizzato sul lotto è inferiore alla massima cubatura realizzabile. È invece sempre possibile la realizzazione di ampliamenti del fabbricato principale o di opere pertinenziali, come descritte nel RUEC. Qualora i lotti così definiti siano contigui a terreni ricadenti in zona agricola della medesima proprietà, su questi ultimi non è ammessa la realizzazione delle opere pertinenziali ma dovrà rispettarsi quanto previsto per la zona agricola di riferimento.

6. Sono inoltre previsti:

a. l'inedificabilità delle aree adiacenti ai canali ed agli alvei di torrenti per una fascia di almeno **m.10,00** dalle sponde;

b. il rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,40 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto, medio o basso fusto;

c. la realizzazione di adeguati sistemi di viabilità e di raccordo con quella esistente, anche attraverso canalizzazioni, nuovi percorsi pedonali e ciclabili;

d. A valle della S.R. 426 non sono ammessi locali o volumi posti al disotto della quota di campagna, anche se solo seminterrati, possono invece essere realizzati vuoti tecnici interrati o seminterrati di altezza massima di 2,00 metri aventi massimo 1,00 metro fuori terra;

e. A monte della S.R. 426 sono ammessi, oltre ai vuoti tecnici secondo le condizioni del punto precedente, i locali o volumi posti al disotto della quota di campagna, anche se solo seminterrati, i quali non vengono conteggiati nel computo dei volumi se l'altezza fuori terra, per tutti i lati, non deve essere superiore a 1,20 m, fatta eccezione per la rampa di accesso.

7. Ambiti – zone C.

ID_ZONA	SUP. ZONA (mq)	CUBATURA ESISTENTE (mC)	SUP. EDIFICATA EQ. (mq)	SUP. FONDIARIA LIBERA (mq)	SUP. FONDIARIA DISPONIBILE (mq)	If (mc/mq)	CUBATURA REALIZZABILE (mc)	N. ABITANTI	N. ALLOGGI INSEDIABILI
1	4.619,70	3.061,28	2.551,07	2.068,63	1.861,77	0,62	1.154,30	10	3
2	8.209,10	9.393,71	7.828,09	381,01	342,91	0,62	212,60	2	1
3	2.310,40	1.558,71	1.298,93	1.011,47	910,32	0,62	564,40	5	2
4	33.962,00	36.407,93	30.339,94	3.622,06	3.259,85	0,62	2.021,11	17	6
5	9.600,30	10.159,26	8.466,05	1.134,25	1.020,83	0,62	632,91	5	2
6	29.986,00	27.486,32	22.905,27	7.080,73	6.372,66	0,62	3.951,05	33	11
7	28.888,00	30.220,07	25.183,39	3.704,61	3.334,15	0,62	2.067,17	17	6
8	22.085,00	30.129,94	21.521,39	563,61	507,25	0,62	314,50	3	1
9	14.021,00	18.320,32	13.085,94	935,06	841,55	0,62	521,76	4	1
10	19.665,00	25.520,96	18.229,26	1.435,74	1.292,17	0,62	801,15	7	2
11	8.329,40	5.960,41	4.967,01	3.362,39	3.026,15	0,62	1.876,21	16	5
12	33.863,00	35.571,79	29.643,16	4.219,84	3.797,86	0,62	2.354,67	20	7
13	12.636,00	6.360,29	5.300,24	7.335,76	6.602,18	0,62	4.093,35	34	11
14	1.900,60	448,36	373,63	1.526,97	1.374,27	0,62	852,05	7	2
15	27.994,00	34.702,99	24.787,85	3.206,15	2.885,54	0,62	1.789,03	15	5
16	28.766,00	39.237,24	28.026,60	739,40	665,46	0,62	412,59	3	1
17	17.396,00	21.022,13	15.015,81	2.380,19	2.142,17	0,62	1.328,15	11	4
18	5.378,90	3.152,63	2.627,19	2.751,71	2.476,54	0,62	1.535,45	13	4
19	21.072,00	20.176,83	16.814,03	4.257,97	3.832,17	0,62	2.375,95	20	7
20	13.852,00	18.194,75	12.996,25	855,75	770,18	0,62	477,51	4	1
21	27.856,30	37.411,52	26.722,51	1.133,79	1.020,41	0,62	632,65	5	2
22	8.885,50	9.583,24	7.986,03	899,47	809,52	0,62	501,90	4	1
23	12.319,00	15.537,86	11.098,47	1.220,53	1.098,48	0,62	681,06	6	2
24	9.039,00	10.088,33	8.406,94	632,06	568,85	0,62	352,69	3	1
Totale	**402.634**	**449.707**	**346.175**	**56.459**	**50.813**	**0,62**	**31.504**	**264**	**88**

N.B. si considerano:

- 96 mc/ab insediabile per il residenziale e 24 mc/ab per altre destinaz. d'uso, per un totale di **120,00 mc/ab;**

- 3 abitanti per alloggio, per circa **360 mc/alloggio**;

- la superficie fondiaria degli Ambiti è tratta sottraendo dalla superficie cartografica della zona la superficie dei lotti edificati, stimata a partire dalla cubatura esistente, la quale è stata ricavata da modello tridimensionale; alla superficie libera così ricavata è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,90 per tenere conto dello stato reale dei luoghi, come della presenza, all'interno delle zone, di strade e altre eventuali superfici non edificabili;

9. Sono, inoltre, incluse tutte le ultime disposizioni in materia di Rigenerazione urbana introdotte dal Governo nel *Decreto Semplificazione e innovazione digitale* di cui al D.L. 76/2020 e succ. legge di conversione, nonché tutte le disposizioni previste dalla Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13.

ART. 12 - AMBITI PRODUTTIVI (zone "D")

1. La normativa di riferimento di tali aree è rappresentata dalla L. 865/71, dal D.M. 2

aprile 1968, n. 1444, dalle L. R. n. 14/82, n. 7/98, n. 16/04 e Reg. n. 5/11.

2. Punto cardine nell'edificazione delle zone D è la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso ed acustico, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico-ambientale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.659/2007 e delle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010.

3. Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabile compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al **10%** dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765/67 e L. 122/89 da riservarsi all' interno dei singoli lotti);

6. È prevista in tali ambiti la realizzazione di strade e di parcheggi al servizio delle zone D. In particolare i parcheggi devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti, a meno che non derivino dalla conversione di piazzali già esistenti o dalla demolizione di edifici, ed è ammessa nelle aree a parcheggio la realizzazione di tettoie o pensiline fotovoltaiche a copertura dei posti auto (non è ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline, che pur facendo da copertura ai posti auto, non siano coperte per il 90% da pannelli fotovoltaici). I pannelli fotovoltaici non devono essere posti su coperture in pannelli continui, ma devono fungere essi stessi da copertura e garantire la permeabilità all'acqua.

7. Le zone D sono state distinte, anche ai fini delle verifiche degli standard, in un'area nord, verso il confine con Polla, e in un'area sud, verso il confine con San Pietro al Tanagro. È stata conservata la destinazione Terziario, la cui superficie è stata ampliata essendo ad oggi completamente esaurita.

8. La zona D sud non ha subito modifiche sostanziali in termini di superfici.

ART. 13 - AREE INDUSTRIALI (Zona "D1")

1. L'Ambito in oggetto è identificato in parte nell'attuale PUA, con valenza di P.I.P. approvato con Delibere di G.M. n 51 del 3/6/11 e successiva Variante G.M. 124 del 31/1014, ed è ubicato nelle località "Fosso del Mulino – Pozzo" del territorio comunale di Sant'Arsenio, in fregio alla strada ex S.S. 426, che collega Sant' Arsenio con Polla e con lo svincolo autostradale A3. Sono altresì previste delle modifiche all'area di via Paolo Borsellino e località Pozzo.

2. La realizzazione di queste modifiche nel PUC, che tuttavia non comporta un significativo ampliamento delle superfici, sarà comunque subordinata alla preventiva approvazione di un apposito piano attuativo, PUA con valore di PIP (Piano Insediamenti Produttivi).

3. La zona D1 ha una superficie complessiva di circa ha 4,4 esclusa viabilità ed

urbanizzazioni, in parte già occupato da strutture e in parte da assegnare attraverso procedura aperta con bando di evidenza pubblica, secondo i criteri e le metodologie previste dall'apposito Regolamento comunale.

4. Di seguito si riportano le destinazioni ammesse per i nuovi interventi nella zona D1, divise per le aree ricadenti su via Fosso del Mulino, via Paolo Borsellino, località Pozzo (zona D1 nord, sup. ha 4,14) e per l'area ricadenti in località Secchio (zona D1 sud, sup. ha 0,24):

h. Zona D1 nord: Possono prevedersi in tali aree attività produttive-artigianali e industriali "leggere", non inquinanti, a basso impatto ambientale, non invasive, e, quindi, sono escluse le attività industriali e produttive del tipo metallurgiche, metalmeccaniche, petrolifiche, chimiche, trattamento rifiuti, inceneritori, produzione biometano e quindi tutte le industrie di prima e seconda classe di cui al D.M. 23/12/1976 e al D.M. 05/09/1994, ma anche le industrie di quarta classe, benché non alterino lo stato dei luoghi. Sono quindi ammesse le industrie di terza classe.

i. Zona D1 sud: possono prevedersi in tali aree attività produttive-artigianali destinate all'imbottigliamento dell'acqua e alla trasformazione per la produzione di bevande.

4. I nuovi interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario max (mc/mq) = 3,00;
- rapporto di copertura max (mq/mq) = 0,50;
- altezza max (m) = 10,00;
- n. piani fuori terra max = 2;
- n. piani entro terra max: non ammessi;
- indice di piantumazione (n/mc) = almeno 1 albero ad alto fusto autoctono ogni 100 mc di costruzione;
- distanza dai confini (m) = 6,00;
- distacco da edifici (m) = 10,00 per edifici esistenti e 12,00 per nuovi edifici;
- distanza da strade interne ricomprese nel PIP (ml) = 10,00;
- uffici, alloggio custode, etc.: max 10% della volumetria max ammissibile;
- sup. verde min = 20% della superficie del lotto;
- sup. permeabile min = 40% della superficie del lotto (nell'ambito di tale superficie è consentito l'uso di pavimentazioni drenanti);

È consentito l'accorpamento di più lotti.

5. La zona D1 nord è stata interessata da una riorganizzazione delle aree che non ha comportato incrementi sostanziali in termini superficiali.

ART. 14 - AREE COMMERCIALI (zona "D2") E TERZIARIO (zona "T")

1. L'Ambito in oggetto è identificato in parte nell'attuale PUA, con valenza di P.I.P. approvato con Delibere di G.M. n 51 del 3/6/11 e successiva Variante G.M. 124 del 31/1014, ed è ubicato nelle località "Fosso del Mulino – Pozzo" del territorio comunale di Sant'Arsenio, in fregio

alla strada ex S.S. 426, che collega Sant' Arsenio con Polla e con lo svincolo autostradale A3 (D2 nord). Un'altra area è invece ubicata in località Braida del Secchio, presso il confine con San Pietro al Tanagro (D2 sud)

2. La realizzazione delle nuove aree commerciali nel PUC (ampliamento dell'esistente PIP) sarà comunque subordinata alla preventiva approvazione di un apposito piano attuativo, PUA con valore di PIP (Piano Insediamenti Produtivi).

3. La zona D2 ha una superficie complessiva di ha 9,6 esclusa viabilità ed urbanizzazioni, in parte già occupata da strutture e in parte da assegnare attraverso procedura aperta con bando di evidenza pubblica, secondo i criteri e le metodologie previste dall'apposito Regolamento comunale.

4. Nella zona D2 sono ammesse destinazioni commerciali, logistiche, ludiche-ricreative, di distribuzione carburanti, terziarie, direzionali e per servizi.

5. I nuovi interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario max (mc/mq) = 2,50;
- rapporto di copertura max (mq/mq) = 0,50;
- altezza max (m) = 10,00;
- n. piani fuori terra max = 2;
- n. piani entro terra max: non ammessi;
- indice di piantumazione (n/mc) = almeno 1 albero ad alto fusto autoctono ogni 100 mc di costruzione;
- distanza dai confini (m) = 6,00;
- distacco da edifici (m) = 10,00 per edifici esistenti e 12,00 per nuovi edifici;
- distanza da strade interne ricomprese nel PIP (ml) = 10,00;
- uffici, alloggio custode, etc.: max 10% della volumetria max ammissibile;
- sup. verde min = 20% della superficie del lotto;
- sup. permeabile min = 40% della superficie del lotto (nell'ambito di tale superficie è consentito l'uso di pavimentazioni drenanti);

È consentito l'accorpamento di più lotti.

6. La zona D2 è al momento già occupata per una superficie complessiva di 29.211,34 mq. In ragione delle richieste di disponibilità di lotti pervenute al Comune è stata ampliata di circa 34.027 mq per poter avere una superficie libera disponibile di 66.788,66 mq.

Infatti al Comune sono pervenute negli ultimi anni diverse richieste di lotti di cui sono state prese in considerazione solamente quelle più recenti, del 2025, delle quali si riportano i numeri di registrazione al protocollo communale e la superficie richiesta per consentire un facile riscontro:

- prot. n. 4788 del 16/06/2025 - **6.200 mq**;
- prot. n. 4911 del 19/06/2025 – **11.462 mq**;
- prot. n. 8343 del 01/10/2025 – **50.000 mq**.

Dalle richieste presentate al Comune si desume una superficie necessaria di 67.662 mq, che viene appena soddisfatta dalla superficie disponibile.

(PARTE II)

CAPO V (ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE)

ART. 15 – AREE DI INTERESSE COMUNE (AIC)

1. Tali aree, già in possesso dell'Amministrazione o da acquisire tramite procedure espropriative/altro, comprendono quelle occupate o da destinare alla realizzazione di attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale e impianti, che riguardano sedi di attrezzature pubbliche e impianti sportivi.

2. Gli interventi si attuano mediante la preventiva formazione di PUA ovvero mediante la programmazione, l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature inclusi o da includere nel Programma triennale delle Oo.pp. ed Elenco annuale in occasione dell'approvazione del Bilancio annuale.

3. Inoltre, sono previsti gli Atti di Programmazione degli Interventi **(API)** che, 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, ai sensi dell'art. 25 della LR n.16/04.

4. Gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC.

5. Nelle more dell'approvazione del PUA o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree o dei fabbricati. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Nell'ambito dei Servizi, si ritiene di dover ampliare la zona che è destinata al settore socio-assistenziale e al settore sanitario, in particolare nell'area di S. Vito, alla luce anche dell'evolversi della normativa nazionale e regionale in materia.

7. Per la Protezione civile, si rimanda all'apposito Piano di Protezione in dotazione presso il Comune di Sant'Arsenio, approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 28/12/15 e in osservanza della Del. N. 74/21 l'integrazione di strutture strategiche del piano di protezione civile, nell'area ex Piarda in località Difesa Nuova come area di attesa della popolazione, della Palestra in via Giovanni Florenzano come area di accoglienza e ricovero, dell'ex pastificio Spinelli come sede operative COC e della casa di Riposo dell'Addolorata in via San Vito come sito di accoglienza e ricovero persone fragili;

8. In tali aree di proprietà pubblica o nelle *fasce di rispetto* inedificabili possono essere individuati degli *Orti-Urbani Sociali* da assegnare in uso gratuito ad anziani e/o cittadini che vogliono occuparsi di piccole attività agricole-orticole ai soli fini hobbystici e di socializzazione, secondo le modalità stabilite da apposito regolamento comunale a farsi;

9. Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, relativi agli edifici

scolastici possono essere eseguiti in deroga ai parametri stabiliti dal paragrafo 2.1.2 (Ampiezza) e corrispondente tabella 2 del DM 18/12/1975.

ART. 16 – IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (IAG)

1. Sono le attrezzature che assolvono funzioni di interesse collettivo, come serbatoi idrici, cimitero comunale, depuratore, isola ecologica, stazioni radio base, etc…

ART. 17 – STRADE E PARCHEGGI

È prevista in tale ambito la realizzazione di strade e di parcheggi. In particolare i parcheggi devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti, a meno che non derivino dalla conversione di piazzali già esistenti o dalla demolizione di edifici, ed è ammessa nelle aree a parcheggio la realizzazione di tettoie o pensiline fotovoltaiche a copertura dei posti auto (non è ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline, che pur facendo da copertura ai posti auto, non siano coperte per il 90% da pannelli fotovoltaici).
I pannelli fotovoltaici non devono essere posti su coperture in pannelli continui, ma devono fungere essi stessi da copertura e garantire la permeabilità all'acqua. All'interno del centro storico i parcheggi possono essere realizzati al piano terra di edifici pubblici.

Nel centro abitato sono previste cinque strade di progetto: una prima che collega via Giovanni Florenzano e i relativi impianti qui presenti con via Annunziata e via Sotto Braida, in corrispondenza dell'area di interesse comune qui prevista; una seconda che collega via Giovanni Falcone con via San Bernardino, attraversando la località Arielle; una terza che collega via San Bernardino con via Fosso del Mulino, passando lungo il confine posteriore del pastificio Spinelli, una quart ache college via Sotto Braida con via San Sebastiano, una quinta che college via Aldo Moro con via Marcigliani. Per tutto quanto concerne la rete viaria si rimanda all'articolo successive.

CAPO VI (IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE)

ART. 18 - RETE VIARIA

1. Le sedi della viabilità del Comune comprendono: le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, etc.

2. Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, adeguamento, ampliamento, rettifica, ecc.) sono classificate come segue:

a) strade comprensoriali con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, esclusivamente con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di quartiere;

b) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza. Le fasce di rispetto delle strade suddette sono riportate sugli elaborati di progetto.

c) strade pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli, ove si eccettuino quelli per la emergenza e quelli in uso dei residenti che dispongono di posto auto.

3. Il PUC indica, inoltre, con apposita simbologia grafica, una rete di percorsi da ripristinare e/o realizzare utilizzando esclusivamente le tecniche della ingegneria naturalistica. Lungo tali sentieri vengono realizzate aree di sosta attrezzate con panche, tavoli, contenitori per rifiuti: La realizzazione della sentieristica prevede la contestuale redazione di progetto di manutenzione e gestione.

5. All'interno del centro abitato la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade, di qualsiasi tipologia esse siano, non deve essere inferiore a ml 6.00.

6. Per tutte le altre strade sono applicabili le distanze previste dal Codice della Strada di cui al D. Lgs 285/92 e smi.

7. Sui grafici del Puc sono individuate le nuove strade di progetto e da riqualificare.

ART. 19 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, mediante apposita convenzione e nei limiti della normativa vigente, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti.

2. In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale.

3. In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

4. L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle

zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

5. Nelle aree ricadenti nella fascia di **metri 100,00** dal perimetro del Cimitero Comunale non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni. Sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonchè la realizzazione di strade e di parcheggi.

6. Nella fascia del Cimitero sono consentiti solo piccoli chioschi per la vendita di fiori, secondo una tipologia da approvare dal C.C.

7. All'interno della struttura cimiteriale sono applicabili le norme dell'apposito Piano Regolatore Cimiteriale, a cui si fa riferimento per tutte le opere e/o costruzioni (cappelle, edicole, tombe, lapidi, ecc.).

8. Analoga protezione è imposta per i cosiddetti "Corridoi ecologici" della Rete Ecologica e naturale, nei quali è vietato ogni nuovo intervento edilizio, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti. Sono ammissibili solo interventi di protezione delle sponde di corsi d'acqua, di piantumazione e, in genere, di ingegneria naturalistica.

9. Per le distanze di rispetto degli elettrodotti si richiama l'osservanza del DPCM 23 aprile 1992 e delle successive disposizioni di legge;

10. La fascia di rispetto per impianti di depurazione deve avere una larghezza non inferiore a 100 (cento) metri (Delibera 04/02/1997 del Ministero dei Lavori Pubblici)

ART. 20 – PARCHEGGI

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari, nei cambi d'uso (con o senza opere) e in tutti i casi di modifica del territorio finalizzato all'implementazione di nuovi insediamenti, in relazione agli usi previsti, dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).

2. Nel caso di PUA o altri strumenti attuativi devono essere previste aree destinate esclusivamente a parcheggio, nei limiti stabiliti dagli stessi piani e cedute al Comune con apposita Convenzione che ne disciplini l'uso e la gestione.

3. Qualora però l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione la rispettiva convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione degli standard) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla L.R. n. 14/1982 (Tit.III, Capo III degli Allegati).

4. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita, senza utilizzare spazi o strade pubbliche.

5. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali, fermo restando l'obbligo di cui al D.M. n.

1444/68 e specifiche norme di settore, sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:

- Usi abitativi di tipo urbano: **1,00 mq** di superficie di parcheggio ogni **10 mc** di costruzione, e non meno di un posto auto per unità immobiliare;

- Usi industriali e artigianali e terziarie: 40% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi all'interno dell'area di pertinenza;

- attività commerciali e artigianato di servizio alla persona: secondo la normativa di settore;

- attività turistico-ricettive: 8 mq/posto letto;

- per attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 50% Su;

- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero): 1 posto auto/3 utenti.

6. Possono essere realizzati parcheggi privati previa stipula di apposita Convenzione con il Comune, che stabilirà i costi, gli orari del servizio e ogni altra funzione annessa;
7. Le aree da destinare a parcheggi pubblici, in base alle necessità, saranno individuate nelle aree pubbliche ovvero aree private residuali, previa regolarizzazione di eventuali pratiche espropriative, come individuate nei grafici allegati alle presenti norme;

ART. 21 - SISTEMA DELLE RISORSE CULTURALI, AMBIENTALI E RETE ECOLOGICA

1. Il Sistema delle Risorse culturali, ambientali e della Rete Ecologica del Comune di Sant'Arsenio è rappresentato, prevalentemente, da elementi naturalistici e ambientali, di conservazione e tutela delle bio-diversità, nonchè dalla presenza cospicua di una serie di testimonianze architettoniche, storiche e archeologiche, che vanno perentoriamente tutelati e conservati. Si elencano negli articoli che seguono i principali siti e zone d'interesse strategico per la comunità.

ART. 22 - AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITA' - PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

1. Tutto il territorio che lambisce il tessuto urbano di Sant'Arsenio e che si dirama lungo le propaggini del Monte Carmelo e del massiccio degli Alburni, i pianori sovrastanti e le colline che degradono verso il fondovalle sono caratterizzati da aree verdi e boscate e ad alto valore naturalistico e paesaggistico. Per tali aree il PUC prevede solo opere di tutela e conservazione ambientale, tutela idro-geologica ed essenzialmente interventi di ingegneria naturalistica.

2. Queste aree sono interessate nella loro maggiore estensione dalla presenza del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (PNCVDA), delle ZPS e dai SIC.

3. Il PUC di Sant'Arsenio promuove in via principale la tutela, conservazione e protezione di tutte le aree protette e delle biodiversità in esse presenti.

4. Per tutti gli aspetti tecnici e normativi, si fa espresso riferimento e rinvio alle NTA del PNCVDA e della zona E1 del PUC, nonche' quanto previsto per le ZPS e I SIC.

5. Sono ammissibili piccole strutture (cioschi in legno), di dimensioni non superiore ai 30 mq di superficie, altezza non superiore ai 3 ml, a servizio di attività turistiche, religiose, sportive, escursionistiche.

6. La Rete Natura 2000 è la rete europea di siti tutelati in virtù della direttiva *Uccelli e della Direttiva Habitat* la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità del continente europeo.

La rete è composta dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dai Siti di Importanza Comunitaria (SIC), a cui si fa espresso riferimento.

Il territorio comunale di Sant'Arsenio è appunto caratterizzato dalla presenza di valenze naturalistico-ambientali, tant'è che grazie alla ricchezza degli ecosistemi naturali, ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE nell'ambito del progetto europeo "Rete Natura 2000" ricadono all'interno del territorio comunale un'area SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e un'area ZPS (Zone di Protezione Speciale).

7. Per tutti gli aspetti di tali siti si fa espresso riferimento alla specifica normativa nonchè all'allegata "Relazione d'Incidenza" che ha, appunto, lo scopo di analizzare le implicazioni

e le incidenze che il presente PUC ha con questi siti di tutela e conservazione naturalistica.

ART. 23 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI

1. I corsi d'acqua comprendono i fiumi, i torrenti, i canali, i valloni e tutte le Acque pubbliche di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 presenti sul territorio comunale di Sant'Arsenio, che devono essere sempre adeguatamente tutelate e oggetto di specifici interventi di pulizia e gestione dell'alveo e delle sponde.

2. E' vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo nei limiti perentori di **10,00 (dieci) ml** dalle sponde di tutti i corsi d'acqua di piccola portata, quali torrenti, piccoli canali, ecc.

3. Per il solo fiume presente sul territorio, il Tanagro, vale la distanza di ml 50,00;

4. Sono ammessi i soli interventi a salvaguardia del rischio di alluvioni in conformità alle prescrizioni del vigente piano straordinario dell'Autorità di Bacino, con metodi e criteri tipici della ingegneria naturalistica;

5. Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo, di pulizia dalla vegetazione, che possano ostacolare il deflusso delle acque e di salvaguardia delle sponde.

6. In tale ambito si prevedono soltanto interventi orientati alla tutela e la valorizzazione ambientale ed ecologica con riferimento alla naturalità delle sponde, alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

ART. 24 - AREE ARCHEOLOGICHE: ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E ZONE INDIZIATE

1. Nelle are agricole e forestali del territorio di Sant'Arsenio, come in tanti altri luoghi del territorio, sono presenti alcune zone di rilevante interesse archeologico, che sono emerse negli ultimi anni grazie ad una maggiore sensibilità dei cittadini, nonchè attraverso campagne d'indagini svolte anche dall'Università *Roma 3*.

2. A tal fine, si è proceduto a definire, d'intesa con la Soprintendenza ai beni archeologici, gli **"Ambiti di Interesse Archeologico"** e la perimetrazione delle **"Aree Indiziate",** ai sensi dell'art.88 delle N.T.A. del PTCP (vedi apposita tav. archeologica del PUC vistata con parere espresso dalla Soprintendenza ABAP prot. n. 0013802 del 14/6/19).

3. Per tali aree, oltre alle procedure autorizzative obbligatorie per legge ex art. 21 del D.Lgs n.42/04 e smi, e alle verifiche ex art. 25 del D. Lgs n. 50/16, dovranno essere concordate, anche con apposita convenzione, opportune misure cautelative oltre quelle già previste dall'art. 89 delle N.T.A. del PTCP.

4. Tra queste, ai fini della tutela dei beni d'interesse archeologico, si prescrive l'obbligo per tutti gli interventi pubblici e privati, prima dell'inizio lavori, già in fase di richiesta di PdC presentazione di altra pratica edilizia, in **Aree indiziate o negli Ambiti di interesse archeologico**, di **una specifica "comunicazione preventiva"** alla Soprintendenza ai beni archeologici.

5. In ogni caso di scavi, si prescrive l'obbligo di un esame preliminare dei progetti da parte della stessa Soprintendenza Archeologica, anche sul posto, che così potrà svolgere verifiche, sopralluoghi e una adeguata fase di controllo e d'indirizzo.

ART. 25 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Il palazzo *Cafaro* e il palazzo *D'Aromando*, vincolati da apposito Decreto Ministeriale ex L. 1089/39, i relativi giardini, tutti gli edifici di Culto e Edifici pubblici costruiti oltre 70 anni fa nel territorio comunale di Sant'Arsenio sono vincolati a norma di legge. Ogni intervento deve essere valutato con estrema cura e subordinato al parere della Soprintendenza.

2. Tali edifici possono essere oggetto di soli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* ovvero manutenzione ordinaria e straodinaria in caso di urgenza e necessità di lavori di ripristino, ma che non alterino le caratteristiche architettoniche e artistiche del manufatto, previa autorizzazione della Soprintendenza.

3. Analoghe prescrizioni valgono per tutti gli edifici vincolati dagli appositi decreti, chiese, cappelle e per tutti gli edifici pubblici superiori a 70 anni, secondo un principio di "*presunzione di artisticità intrinseca del bene".*

ART. 26 - ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E OPERE MINORI

1. All'interno del Centro Antico e Storico del Comune di Sant'Arsenio sono presenti una serie di **"Opere Minori",** quali archi, portali in pietra, edicole e cappelle votive, elementi lapidei di vario genere, romanelle con coppi, testimonianze storiche e culturali locali, che il presente PUC definisce di rilevante **"interesse locale",** che dovranno adeguatamente essere tutte censite, catalogate e sottoposte a vincolo di tutela e conservazione integrale e in ogni caso, anche in assenza di vincolo, tutelate e salvaguardate, con possibili interventi di restauro.

2. Tutti gli interventi che riguardino edifici o spazi urbani all'interno dell'Ambito di Recupero e, in parte, negli Ambiti Consolidati che includano "opere minori" devono, preventivamente, rilevare e documentare tali manufatti, attraverso schede, grafici e fotografie, che vanno allegate agli atti tecnici da presentare al Comune, sia quali richieste di P.d.C. che sotto forma di CIL/CILA/SCIA.

3. Sarà cura dell'UTC catalogare e archiviare tali opere con una documentazione ante e post operam.

4. È obbligatorio il loro recupero conservativo e il reintegro integrale nei nuovi edifici, o nelle ristrutturazioni. Non possono essere modificate, asportate o eliminate in nessun modo. Anche le singole operazioni di manutenzione devono essere concordate con l'UTC ovvero con gli Uffici competenti quali Soprintendenza o associazioni storico- culturali locali.

5. Si possono proporre per tali opere dei "**contratti di sponsorizzazione"** con operatori economici e\o culturali, che scelti con procedura pubblica, assumano il ruolo di *Tutor* e di *Operatori manutentori* dei singoli manufatti da tutelare e conservare.

ART. 27 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dal presente PUC, secondo le seguenti categorie:

- residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali **(R)**;
- attività turistico - ricettive e di ristorazione **(T)**;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie) **(DC)**;
- attività produttive di tipo manifatturiero, artigianali e funzioni di servizio **(M)**;
- attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi **(P)**;
- attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico **(Ap)**.
- attività agricole o connesse al loro svolgimento, escluse le residenze **(A)**;
- parcheggi, autorimesse e box auto **(B)**.

2. Per gli interventi che non rientrino in alcuno dei casi previsti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, che includa almeno il 50% della stessa tipologia, nel rispetto delle definizioni legislative vigenti.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unita' immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unita' immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale.

4. È consentito, ove sussistano le condizioni normative e del PUC, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo, nonché quelle per uso terziario.

5. I titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e per il cambio di destinazione, qualunque esso sia, all'interno della zona A, sono:

a) permesso di costruire, per interventi con opere;

b) segnalazione certificata di inizio attività, per interventi senza opere;

6. I titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante al di fuori della zona A sono:

a) segnalazione certificata di inizio attività, per interventi con opere;

b) comunicazione inizio lavori asseverata per interventi senza opere.

Il cambio di destinazione d'uso, anche se non urbanisticamente rilevante e senza opere, è sempre soggetto al pagamento del contributo di costruzione qualora preveda la trasformazione di superficie non residenziale o accessoria in superficie utile abitabile, quindi un aumento di s.u.a.

7. Sono fatte salve ulteriori normative nazionali o regionali semplificative intervenute in questi anni in materia di titoli o atti autorizzativi.

ART. 28 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai fini delle determinazioni del presente PUC, si definiscono Opere di Urbanizzazione quelle superfici occupate e/o destinate alle opere ed impianti definiti dalla legge 29.9.1964 n. 847 e di seguito specificate:

PRIMARIA:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- impianti cimiteriali;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;

SECONDARIA:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

ART. 29 - DISCIPLINA DELL' ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Per la disciplina e i provvedimenti relativi all'attività edilizia e tecnica del Comune di Sant'Arsenio si fa espresso riferimento e rimando al DPR 380/01 e smi, alle disposizioni di tutela culturale e ambientale contenute nel D.Lgs n. 42/04 e smi, alla normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, sismico nonchè a tutte le specifiche normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è sempre e comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso a mezzo di apposita convenzione.

3. Nelle aree e zone ove il PUC subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione di Piani attuativi, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, devono redigere apposito **PUA**, con valore di Piano di Lottizzazione Convenzionata o di Piano di Recupero.

4. La relativa Convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente.

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonchè di una quota parte di quelle secondarie.

5. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

6. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anzichè la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri di urbanizzazione previsti con deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 30 - STANDARD URBANISTICI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi e attrezzature e allo scopo di costituire una riserva di aree per le esigenze future, specie nell'interno dei centri abitati, si ritiene indispensabile proporzionare la dotazione degli standards urbanistici per insediamenti residenziali, secondo quanto stabilito dall' art. 3 del D.M. n. 2 aprile 1968, n. 1444, nella misura di **18,00 mq per abitante.**

2. Tale dotazione minima complessiva è così ripartita:

a) **4,50 mq** per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d' obbligo);

b) **2,00** mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);

c) **9,00** mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

d) **2,50** mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

3. Tali dotazioni minime, che allo stato di attuazione del PRG non sono garantite, sono invece assicurate in tutte le zone dal PUC, come si evince dalle seguenti tabelle:

D.M. 1444/1968		fabbisogno secondo il dm 1444/1967 ad oggi			aree esistenti		
		mq/ab	abitanti	mq	mq	verifica	
art. 3	Aree per l'istruzione dell'obbligo	4,5	2645	11 902,50	13 162,60	sì	
	Aree per attrezzature di interesse comune	2	2645	5 290,00	14 532,51	sì	
	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	2645	23 805,00	41 461,58	sì	
	Aree per parcheggi	2,5	2645	6 612,50	5 297,29	no	
art. 4 comma 5	Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	1,5	2645	3 967,50	6 920,40	sì	
	Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere	1	2645	2 645,00	19 610,10	sì	
	parchi pubblici urbani	15	2645	39 675,00	71 240,00	sì	
art. 4 commi 1,2,3	aree per spazi pubblici in zona A	18	1349	24 282,00	20 741,15	no	
	aree per spazi pubblici in zona B	18	329	5 922,00	2 243,17	no	
	aree per spazi pubblici in zona C	18	967	17 406,00	44 608,92	sì	
		sup lotti edificati[mq]	sup pavimento [mq]				
art. 5 comma 1	aree per spazi pubblici non stradali in zona D1	30 760,00		3 076,00	0,00	no	zona nord
art. 5 comma 2	aree per spazi pubblici non stradali in zona D2 (parcheggi inclusi)	15778,72	9861,70	7 889,36			
	parcheggi in zona D2 (50% dell'area di cui al rigo superiore)			3 944,68	0,00	no	

D.M. 1444/1968		fabbisogno secondo il dm 1444/1967 futuro			aree previste		
		mq/ab	abitanti	mq	mq	verifica	
art. 3	Aree per l'istruzione dell'obbligo	4,5	2909	13 090,50	13 162,60	sì	
	Aree per attrezzature di interesse comune	2	2909	5 818,00	21 336,94	sì	
	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9	2909	26 181,00	113 558,91	sì	
	Aree per parcheggi	2,5	2909	7 272,50	12 244,28	sì	
art. 4 comma 5	Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	1,5	2909	4 363,50	6 920,40	sì	
	Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere	1	2909	2 909,00	23 722,60	sì	
	parchi pubblici urbani	15	2909	43 635,00	134 034,00	sì	
art. 4 commi 1,2,3	aree per spazi pubblici in zona A	18	1349	24 282,00	32 303,15	sì	
	aree per spazi pubblici in zona B	18	329	5 922,00	10 015,27	sì	
	aree per spazi pubblici in zona C	18	1231	22 158,00	81 127,92	sì	
		sup lotti previsti [mq]	sup pavimento [mq]				
art. 5 comma 1	aree per spazi pubblici non stradali in zona D1	58 702,96		5 870,30	52 642,60	sì	zona nord
art. 5 comma 2	aree per spazi pubblici non stradali in zona D2 (parcheggi inclusi)	86 903,77	54760,57	43 808,46			
	parcheggi in zona D2 (50% dell'area di cui al rigo superiore)			21 904,23	26 171,57	sì	
art. 5 comma 1	aree per spazi pubblici non stradali in zona D1	2 272,90		227,29	5 076,96	sì	zona sud
art. 5 comma 2	aree per spazi pubblici non stradali in zona D2 (parcheggi inclusi)	9 391,70	5869,81	4 695,85			
	parcheggi in zona D2 (50% dell'area di cui al rigo superiore)			2 347,93	2 488,60	sì	

Per avere un riscontro delle superfici qui riportate si allegano le seguenti tabelle di dettaglio, l'una riferita agli standard esistenti e l'altra a quelli di previsione, in cui sono riportati i dati di superficie di ogni singola zona destinata al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/1968:

STANDARD ESISTENTI				
TXT_LEGENDA	Denom_DM_1444-1968	Rif_DM_1444-1968	AREA	Zona_DM_1444-1968
1 - AIC_1 - Santuario della Madonna del Carmelo (1612 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	1612	-
2 - AIC_2 - (8913 mq)	Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere	art. 4 comma 5	8913	F
5 - AIC_5 - (693 mq)	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	693	C
9 - AIC_9 - (1374 mq)	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	1374	A
11 - AIC_11 - (577 mq)	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	577	A
12 - AIC_12 - (1535 mq)	Aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	art. 4 comma 5	1535	A
13 - AIC_13 - (1818 mq)	Aree per l'istruzione	art. 3	1818	A
14 - AIC_14 - (6370 mq)	Aree per l'istruzione	art. 3	6370	A
15 - AIC_15 - (10361 mq)	Aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	art. 4 comma 5	10361	A
16 - AIC_16 - (14951 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	14951	C
17 - AIC_17 - (8016 mq)	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	8016	C
18 - AIC_18 - (5689 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	5689	C
19 - AIC_19 - (7650 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	7650	C
20 - AIC_20 - (6903 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	6903	C
21 - AIC_21 - (10697 mq)	Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere	art. 4 comma 5	10697	F
22 - AIC_22 - Cappella del Salvatore (58 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	58	A
23 - AIC_23 - Cappella della Santissima Addolorata (10 mq)		art. 3	10	C
24 - AIC_24 - Cappella di San Leonardo (25 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	25	A
25 - AIC_25 - Cappella di San Sebastiano (121 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	121	A
26 - AIC_26 - Cappella di San Tommaso (42 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	42	A
27 - AIC_27 - Cappella di Santa Lucia (63 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	63	A
28 - AIC_28 - Cappella di Santa Maria dei Martiri (108 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	108	C
29 - AIC_29 - Chiesa Cimiteriale (122 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	122	-
30 - AIC_30 - Ossario Cimiteriale (151 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	151	-
31 - AIC_31 - Chiesa della Madonna del Carmine (181 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	181	A
32 - AIC_32 - Chiesa di Sant'Antonio (72 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	72	A
33 - AIC_33 - Chiesa Madre Santa Maria Maggiore (772 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	772	A
34 - AIC_34 - Chiesa SS. Annunziata (257 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	257	A
35 - AIC_35 - Monte Calvario (48 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	48	A
36 - AIC_36 - San Rocco (116 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	116	A
37 - AIC_37 - San Vito (113 mq)	Aree per attrezzature religiose	art. 3	113	C
39 - P_3 - (1239 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	1239	A
40 - P_4 - (133 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	133	C
41 - P_5 - (31 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	31	C
42 - P_6 - (631 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	631	B
43 - P_7 - (49 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	49	B
44 - P_8 - (29 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	29	B
45 - P_9 - (160 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	160	B
46 - P_10 - (138 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	138	B
47 - P_11 - (396 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	396	B
48 - P_12 - (152 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	152	A
49 - P_13 - (46 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	46	A
50 - P_14 - (176 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	176	A
51 - P_15 - (329 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	329	A
52 - P_16 - (136 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	136	C
53 - P_17 - (221 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	221	C
54 - P_18 - (681 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	681	A
55 - P_19 - (467 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	467	A
56 - P_20 - (196 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	196	B
57 - P_21 - (88 mq)	Aree per parcheggi	art. 3	88	C
74 - VPA_8 - (2593 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	2593	A
75 - VPA_9 - (866 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	866	A
78 - VPA_12 - (1770 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	1770	A
81 - VPA_15 - (1041 mq)	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	1041	B
83 - VPA_17 - (71240 mq)	Parchi pubblici urbani e territoriali	art. 4 comma 5	71240	F

STANDARD FUTURI				
TXT_LEGENDA	Denom_DM_1444-1968	Rif_DM_1444-1968	AREA	Zona_DM_1444-1968
3 - AIC_3 - (3550 mq [F])	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	3550	B
4 - AIC_4 - (8082 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	8082	C
6 - AIC_6 - (2338 mq [F])	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	2338	B
7 - AIC_7 - (2506 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	2506	A
8 - AIC_8 - (752 mq [F])	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	752	C
10 - AIC_10 - (164 mq [F])	Aree per attrezzature di interesse comune	art. 3	164	A
38 - AIC_38 - (4113 mq [F])	Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere	art. 4 comma 5	4113	F
58 - PP_3 - (1443 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	1443	C
59 - PP_4 - (195 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	195	A
60 - PP_5 - (435 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	435	C
61 - PP_6 - (160 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	160	A
62 - PP_7 - (151 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	151	C
63 - PP_8 - (123 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	123	A
64 - PP_9 - (1353 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	1353	C
65 - PP_10 - (2236 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	2236	C
66 - PP_11 - (852 mq [F])	Aree per parcheggi	art. 3	852	C
67 - VPA_1 - (62794 mq [F])	Parchi pubblici urbani e territoriali	art. 4 comma 5	62794	F
68 - VPA_2 - (19893 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	19893	D nord
69 - VPA_3 - (2828 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	2828	D nord
70 - VPA_4 - (184 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	184	D nord
71 - VPA_5 - (3874 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	3874	D nord
72 - VPA_6 - (1213 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	1213	D nord
73 - VPA_7 - (801 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	801	D nord
76 - VPA_10 - (8675 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	8675	C
77 - VPA_11 - (6079 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	6079	C
79 - VPA_13 - (8414 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	8414	A
80 - VPA_14 - (4143 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	4143	C
82 - VPA_16 - (1204 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 5	1204	D sud
84 - VPS_10 - (2318 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	2318	C
85 - VPS_16 - (1884 mq [F])	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	art. 3	1884	B

ART. 31 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino **un incremento del carico urbanistico** è fatto obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come disciplinate da un'apposita convenzione da stipulare tra il proprietario e il Comune.

2. Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard individuate nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

3. L'importo derivante dalla monetizzazione è in ogni caso destinato alla realizzazione degli standard urbanistici.

ART. 32 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

2. Il PUC dà facoltà al Consiglio Comunale di individuare, nell'ambito delle ZTO aree e/o corpi di fabbrica esistenti da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, previa redazione di PUA, anche di limitata estensione.

ART. 33 - INTERVENTI PREVISTI DAL PUC E CATEGORIE INTERVENTI

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si distinguono in interventi diretti, sulla base di un titolo abilitativo richiesto (PdC, CILA, ecc), ai sensi del Dpr 380/01 e smi, interventi urbanistici preventivi (PUA), ai sensi della L.R. 16/04 e smi.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli da realizzare ex-novo, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo (PUA), sono nel presente PUC definite "*Categorie d'intervento"* ed enunciati nei successivi articoli.

3. Stante la mutevole legislazione in atto, per quanto attiene le *categorie degli interventi edilizi,* si rinvia al testo aggiornato del Dpr 380/01 e le indicazioni successive hanno soltanto un valore generico ed esemplificativo delle opera ammissibili:

ART. 34 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali

- lavori su facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione

dei tipi di materiale e delle tinte;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;

- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici di riscaldamento di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc.

- Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

Le opere di manutenzione ordinaria e tutte quelle rientranti nell'edilizia libera ai sensi della normativa vigente sono soggette a comunicazione di inizio lavori, da presentare in carta semplice al Comune.

ART. 35 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;

- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso lasostituzione di parti limitate di essi;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe di singole parti strutturali;

- lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

2. È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

3. È consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

4. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

ART. 36 – RESTAURO CONSERVATIVO (RC)

1. Per restauro si intende l'intervento diretto sulla costruzione volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale". Si richiama, altresì, integralmente l'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/78.

2. Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Detti interventi comprendo:

- il ripristino delle fronti esterne ed interne.

- Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario

qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;

- il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

- la eliminazione delle superfetazioni.

- L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

ART. 37 – RISANAMENTO CONSERVATIVO (RIC)

1. Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione.

2. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi.

3. In particolare detto intervento rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

4. Tali interventi comprendono la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- la conservazione od il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie, del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia esterne che interne, solai, volte e scale, tetto;

- la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

- la eliminazione delle superfetazioni;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

ART. 38 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. È

consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. È consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. È consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

2. È prescritta l'eliminazione tassativa delle *"superfetazioni"* in ogni intevento di ristrutturazione edilizia all'interno del centro storico.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non diversamente specificato, sono compresi anche quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato, anche con modifiche plano-volumetriche e prospettiche.

ART. 39 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, da realizzare attraverso appositi piani esecutivi (PUA).

ART. 40 - NUOVE COSTRUZIONI (NC)

1. Sono da considerarsi tali gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle precedenti descrizioni del presente articolo ed inoltre:

- la costruzione di nuovi edifici entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno del sedime;
- urbanizzazione primaria e secondaria;
- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato;
- installazione di tralicci e torri per impianti ricetrasmittenti;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture quali roulottes, campers, case mobili, ecc, che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi in maniera duratura;
- depositi di materiali e merci ed impianti per attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione del suolo inedificato.
- Interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

2. Per tali opere è sempre necessario il P.d.C. ai sensi del Dpr 380/01.

3. Non sono consentite nuove costruzione in aree prive di opere di urbanizzazione.

ART. 41 – INTERVENTI INDIRETTI (PUA). PIANI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

1. Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione ove non è consentito l'intervento diretto, sono attuabili soltanto mediante piani urbanistici attuativi (**Pua),** che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti**:**

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alle Leggi Regionali del 20/3/1982 n.14, n.16/2004, Regolamento n. 5/2011;

b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;

c) Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt.27 e seguenti della legge 05/8/1978 n.457 e successive modifiche;

d) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150;

f) Programmi Integrati (PI) di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n.179 e L L.R. 19/02/1996 n.3, 18/10/2002, n.26;

g) Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5/10/1993, n.398, art.11, convertito in legge 4/12/1993, n.493.

ART. 42 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Il permesso di costruire in deroga al presente PUC è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Dpr 380/01 e del decreto legislativo *n. 42 del 2004* e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

ART. 43 - INCENTIVI PER ATTUAZIONE MISURE DI MITIGAZIONE RISCHI E RISPARMIO ENERGETICO

1. interventi per la riduzione del rischio sismico:

Sono interventi antisismici di riparazione, rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali (travi, pilastri, porzioni di solaio, ecc) o parti di essi, che mirano ad aumentare la loro capacità deformativa. Secondo le normative vigenti.

2. interventi per la riduzione del rischio idrogeologico

attraverso azioni di realizzazione di infrastrutture ecologiche, tetti verdi, incremento della superficie permeabile, la rimozione degli elementi artificiali, disimpermeabilizzazione di grandi aree, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

Secondo l'approccio e le modalità previste dalle più recenti direttive europee (Direttiva 2000/60/CE e Direttiva 2007/60/CE).

3. interventi per risparmio energetico

Insieme delle azioni finalizzate a risparmiare energia; più in particolare, la riduzione degli sprechi di energia e di risorse nelle attività quotidiane e nella produzione industriale.

CAPO IX (NORME TRANSITORIE E FINALI)

ART. 44 - NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. il Permesso di costruire (P.d.C.) decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano concretamente già iniziati (con relativa comunicazione protocollata d'inizio lavori del D.LL.) e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. Sul tessuto edilizio esistente, prima del rilascio di nuovi atti abilitanti l'attività edilizia deve essere verificata e dimostrata la liceità dei titoli abilitanti e la conformità dello stesso fabbricato esistente, anche se in sanatoria o legittimata attraverso i condoni edilizi pregressi, L. 47/85 e successive norme intervenute.

3. Inoltre, prima del rilascio di permessi o autorizzazione varie e ai fini della regolarità delle SCIA, CILA, SCA e altre comunicazioni presentante, va accertata la regolarità relativa al pagamento dei tributi locali, ai sensi della *L. n. 58/19, art. 15- ter.*

4. Oltre che per le zone agrigole e montane, per tutti gli Ambiti restano sempre valide e applicabili le norme vincolistiche in materia di *Aree percorse dal fuoco* di cui alla L. 353/2000, di *Vincolo Idrogeologico* di cui al R.D.Lgs n. 3267/23 e delle *Aree gravate da Usi Civici* ex L. 1766/27 e smi.

5. Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.

Nel periodo tra l'adozione e l'approvazione del PUC e del RUEC si applicano le "Misure di Salvaguardia", gli interventi edilizi devono garantire la conformità allo strumento urbanistico adottato (PUC).

Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire\ CILA\SCIA quando siano in contrasto con il PUC adottato.

6. Per tutto quello non espressamente previsto nelle presenti NTA e nel RUEC, si fa espresso riferimento e rinvio alla normativa generale in materia edilizia e urbanistica prevista dalle fonti normative nazionali, regionali e regolamenti locali, nonchè direttive e indirizzi europei.

Sant'Arsenio, giugno 2025

Il Coordinatore Ufficio di Piano

(Arch. Gerardina Forlenza)