

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistico-edilizia e la trasformazione d'uso delle aree dell'intero territorio comunale per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge regionale 27 giugno 1987 n° 35.

TITOLO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 2 - Definizioni

1. Costruzione - Ai fini del presente regolamento per **“costruzione”** si intende:
 - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
2. Fronte - Per **“fronte”** di una costruzione si intende qualsiasi proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusioni di sporgenze, di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
3. Ricostruzione - Per **“ricostruzione”** si intende qualsiasi intervento anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita o crollata.
4. Ampliamento - Per **“ampliamento”** si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni, sia verticali che orizzontali, di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
5. Sopraelevazione - Per **“sopraelevazione”** si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
6. Superfettazioni - Per **“superfettazioni”** si intendono gli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici od in lamiera ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali e/o architettoniche del contesto; ed ancora le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa; ed ancora i capannoni ad uso artigianale od industriale o commerciale, nonché i depositi e magazzini, ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive.
7. Manutenzione Ordinaria - Per **“manutenzione ordinaria”** si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli limitati alle sole operazioni di:
 - Tinteggiatura o pulitura esterna;
 - Riparazione e sostituzione di parti di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, inferriate, parapetti;
 - Riparazione di infissi e pavimenti interni;
 - Tinteggiatura interna;
 - Sostituzione di rivestimenti interni;
 - Bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche ed ambientali;
 - Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono assolutamente comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili, né alle dimensioni, alle forme ed ai tipi di materiali, nonché alle tinte delle parti esterne degli edifici e degli immobili in genere.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna Autorizzazione specifica, tranne quella di cui alla legge n° 1497/39.

Sono ancora da considerarsi opere di ordinaria manutenzione, con riferimento agli impianti industriali, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro, non incidano sulle sue strutture e non compromettano aspetti ambientali e paesaggistici. Tali opere sono quelle meglio specificate dalla Circolare Min. LL.PP. 16/11/1977 n° 1918, che si intende qui richiamata.

8. Manutenzione straordinaria - Per "**manutenzione straordinaria**" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, etc), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria, oltre quelli di cui al precedente punto 7, le seguenti operazioni:

- Consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (quali architravi, solai piani, controsoffittature, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
- Demolizioni o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- La destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- Sostituzione parziale o totale, con gli stessi materiali, degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensione e pendenze delle rampe di scale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

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

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere,

installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio delle energie.

9. **Restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale** - Per “**restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale**” si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei dell’organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

- a. **Restauro** - quando l’intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell’ambito dello strumento urbanistico attuativo (P. di R.) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche (L. n° 1089/39).

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico culturale, deve soltanto salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

- I. Il ripristino delle parti alterate quali:
 - Il ripristino e la conservazione dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. 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 organizzativo originario, qualora documentato;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- II. Il consolidamento statico, con eventuali limitate sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti, tipologie formali e strutturali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi:
 - Strutture portanti sia interne che esterne;
 - Solai in legno, archi e volte;
 - Scale;
 - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale e senza modifica delle quote originarie, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze.Nei casi di comprovata necessità di consolidamento, è consentito l’uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.
- III. La eliminazione delle superfetazioni.
- IV. L’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell’uso.

- b. **Risanamento conservativo** - quando l’intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, 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, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusioni di tipo 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.

Tali interventi comprendono:

- I. La valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - Il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi 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;
 - II. 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 unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - III. Il consolidamento, con limitate sostituzioni degli elementi 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 tipologici, formali e strutturali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi:
 - Strutture portanti sia esterne che interne;
 - Solai in legno, archi e volte;
 - Scale;
 - Tetto.
- E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.
- IV. L'eliminazione delle superfetazioni;
 - V. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalla esigenza dell'uso.

- c. Adeguamento funzionale degli alloggi** - l'adeguamento funzionale degli alloggi, ove consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente ed è consentito solo per quegli edifici non riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e che non risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche (L. n 1089/39). L'eventuale aumento delle superfici utili deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.

10. Ristrutturazione edilizia - Per “**ristrutturazione edilizia**” si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un’insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, oltre tutti quelli sin qui definiti, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell’interno dell’edificio anche con variazioni delle quote dei solai sia piani che inclinati; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l’edificio si inserisce.

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. **St** - Superficie territoriale (Ha.): Per “**superficie territoriale**” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente.
2. **It** - Indice di fabbricabilità territoriale (mc./Ha.): Per “**indice di fabbricabilità territoriale**” si intende il rapporto tra il volume urbanistico massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.
Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
3. **Sf** - Superficie fondiaria (mq.): Per “**superficie fondiaria**”, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.
In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione secondaria e per quella primaria.
4. **If** - Indice di fabbricabilità fondiario (mc./mq.): Per “**indice di fabbricabilità fondiario**” si intende il rapporto fra il volume urbanistico massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
5. **Lm** - Superficie minima del lotto (mq.): Per “**superficie minima del lotto**” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un’intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
6. **Su1** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq.): Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
7. **Su2** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq.): Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondarie secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
8. **Rc** - Rapporto di copertura (mq./mq.): Per “**rapporto di copertura**” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9. **Se** - Superficie coperta di un edificio (mq.): Per “**superficie coperta di un edificio**” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.
10. Superficie utile abitabile (mq.): Per “**superficie utile abitabile**” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di muratura, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per gli armadi a muro.
11. **Snr** - Superficie non residenziale (mq.): Per “**superficie non residenziale**” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Tali superfici riguardano:
- Cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
 - Autorimesse singole o collettive;
 - Androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
 - Logge e balconi.
12. **Sc** - Superficie complessiva (mq.): Per “**superficie complessiva**”, si intende quella costituita dalla somma della superficie abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr).
La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.
13. **V** - Volume urbanistico di un edificio (mc.): Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.
Ai fini del calcolo del volume urbanistico, non è rilevante la parte dei fronti strettamente necessaria per l'accesso, anche carrabile, ai volumi entro terra, purché tale parte dei fronti non abbia sviluppo lineare totale (in pianta) superiore al 30 % di quello totale di tutti i fronti e, per ogni fronte, non superi il 15 % del fronte stesso.
Sono esclusi dal calcolo dei volumi i vani destinati a deposito di attrezzi e prodotti agricoli aventi un sol fronte fuori terra di lunghezza inferiore a metri 5.
Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici così come definiti al successivo n° 18 del presente articolo.
Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.
Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza minima non supera m. 0,30 e quella media non supera m 1,70, nel caso di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Qualora la pendenza sia superiore al 35% il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza (Hf) così come prescritto nel successivo punto 14.
Per i porticati o porzione di essi, i sottotetti ed i volumi tecnici, deve esser trascritto, prima del rilascio della Concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere

di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

14. **Hf** - Altezza dei fronti di un edificio (m.): Per “**altezza dei fronti di un edificio**” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m. 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Anche per la valutazione dell'altezza dei fronti valgono le esclusioni, così come già indicate per il Volume urbanistico, relative agli accessi ai volumi entro terra.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i livelli fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di due metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è “terrazzata”, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5,00 .

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3,00 e in riporto i m. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura stessa del terreno.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo nei piani superiori.

15. **H** - Altezza della costruzione (m.): Per “**altezza della costruzione**” si intende la media delle altezze dei fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

16. **Df** - Distanza tra i fronti (m.): Per “**distanza tra i fronti**” degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni (chiostrine, cavedi, etc), salvo

quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali accessori, con esclusione dei bagni e servizi igienici.

In materia di distanze dagli edifici adiacenti, l'altezza a cui rapportarsi è quella del fronte dell'edificio a costruirsi.

17. **D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m.):** Si intende per “**distanza dai confini o dal filo stradale**” la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

In materia di distanze dai confini o dal filo stradale, l'altezza a cui rapportarsi è quella del fronte dell'edificio a costruirsi.

18. **Volumi tecnici** - Si intendono per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi o per norme di sicurezza, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile od esistente, nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo, sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere: i serbatoi idrici; l'extracorsa degli ascensori; le caldaie, i bruciatori, i serbatoi di carburante, i vasi di espansione, gli evaporatori dell'impianto di termosifone o di climatizzazione; le canne fumarie e di ventilazione; il vano scala al di sopra delle linee di gronda o dei lastrici solari; le cabine elettriche di trasformazione.

Sono ancora da intendersi volumi tecnici le intercapedini di spessore tale da non consentirne l'agibilità, a sviluppo orizzontale o verticale, tese a preservare i vani utili da infiltrazioni o da escursioni termiche, sia se realizzati al disotto od a lato dei piani calpestabili, che a copertura degli edifici; in quest'ultimo caso lo spessore complessivo non può superare i 50 cm.

Non sono invece volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici come sopra definiti non contribuiscono al calcolo del totale volume urbanistico ammissibile purché non superino il 10 % del volume totale stesso e devono comunque rispettare le norme sulle distanze e le altezze.

Art. 4 - Opere soggette a Concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono subordinate al rilascio della Concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a. nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b. demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c. ampliamento e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d. opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art. 2);

- e. interventi di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti o se comportano mutamento di destinazione d'uso e/o aumento di superficie utile;
- f. installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h. realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i. esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m. realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- n. installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- o. interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali se tale mutazione riguarda oltre un terzo della loro superficie;
- p. manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- q. opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, etc);
- r. opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- s. trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- t. occupazioni permanenti di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora siano interessate dai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
- u. opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora siano interessati dai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
- v. opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora siano interessate dai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939.

Art. 5 - Opere soggette ad Autorizzazione

Sono soggette ad Autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel Regolamento edilizio e previo parere del Tecnico comunale e/o del Servizio ecologia, igiene ambientale e prevenzione della U.S.L., i lavori e le attività di cui appresso:

1. manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2) con esclusione delle opere interne sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089 del 1939;
2. interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art. 2), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti e purché non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;

3. opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici a servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché tali opere non siano sottoposte ai vincoli di cui alle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939, quali:
 - a. opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, etc;
 - b. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
4. interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
5. occupazione temporanea di suolo pubblico o privato quale:
 - installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali etc o in occasioni di festività;
 - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari;
 - macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolci, di sigarette e articoli sanitari, etc;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami e deposito di materiali in genere;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
6. installazione dei campeggi liberi occasionali;
7. esecuzione di lavori e depositi temporanei su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno etc; con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'Autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
8. costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico a transito;
9. realizzazione di parcheggi privati non ad uso pubblico e relative rampe di accesso:
 - nei distacchi tra fabbricati esistenti, purché si tratti di parcheggi a raso;
 - nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi;
10. costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
11. modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
12. eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
13. esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
14. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
15. rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;

16. installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che non comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
17. collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
18. costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
19. abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati, anche fuori dei centri edificati;
20. trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere ad uso privato, sia irriguo che civile;
21. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1497 e n°1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
22. allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;
23. opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
24. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
25. opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24 Dicembre 1979, n° 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Le Autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio e negli altri Regolamenti comunali, nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Art. 6 - Opere ed interventi per i quali è richiesta l'Autorizzazione di cui alla legge n° 1497/39.

Sono soggetti alla preventiva Autorizzazione di cui alla legge 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni tutti gli interventi e le opere che comportano modifiche dello stato dei luoghi e degli immobili in genere che ricadono nelle aree vincolate ai sensi e per gli effetti della legge n 1497/39 (tutto il territorio comunale di Maiori).

Non è richiesta l'Autorizzazione di cui sopra:

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e di restauro e risanamento conservativo che, pur comportando lievi modifiche, non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esterno degli edifici;
- per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie od altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Art. 7 - Opere, manufatti ed interventi in genere, cosiddetti precari

Si definiscono opere, manufatti ed interventi in genere, di tipo precario, a tempo determinato, temporanei, stagionali, non permanenti, ecc, quelli che hanno, per le loro stesse finalità e funzioni, durata limitata nel tempo e comunque inferiore all'anno solare. Devono essere realizzati con elementi e strutture facilmente e rapidamente smontabili od amovibili e che, pertanto, non sono stabilmente collegati al suolo. Tali opere, manufatti ed

interventi, sono soggetti ad Autorizzazione o Concessione edilizia, a seconda dei casi, con l'obbligo che nei detti atti siano contenute, pena la loro nullità:

- la durata della validità dell'atto, non superiore comunque ad un anno solare;
- la prescrizione della rimozione di quanto autorizzato o concesso, da effettuarsi entro la data di scadenza della validità dell'atto.

Anche tali opere, manufatti ed interventi, ricadono nell'ambito di applicazione dell'articolo precedente.

Art. 8 - Opere e lavori eseguibili senza Concessione o Autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della Concessione di cui all'art. 4 o dell'Autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5, ma a semplice comunicazione scritta, i seguenti lavori ed opere:

- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti negli articoli precedenti e non indicati in disposizioni di legge statali o regionali;
- b. opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui alla lettera b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089 del 1939 e, nel caso in cui gli interventi interessino, anche solo marginalmente, l'aspetto esteriore degli edifici.

- c. opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada purché non venga alterato in modo rilevante l'aspetto dei luoghi;
- d. opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- e. opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f. opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- g. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

Le installazioni di cui alla lettera g) sono comunque soggette all'Autorizzazione di cui alla legge 1497/39.

Art. 9 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di Concessione od Autorizzazione.

TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 10 - Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo le seguenti due modalità:

- intervento urbanistico preventivo;
- intervento diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio nelle zone A1, F3 ed F4, mentre è facoltativo per la zona A2.

I Piani particolareggiati esecutivi sono di iniziativa pubblica.

Art. 11 - ZONA 2- A1 - INSEDIAMENTI ANTICHI ACCENTRATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.2)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti;
- attività artigianali e commerciali al dettaglio, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e di quelle elencate all'art. 21;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e di quelle elencate all'art. 21.

Strumento di attuazione: Piano particolareggiato di recupero in cui saranno regolati il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 2.

Fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico.

Art. 12 - ZONE 1/b-A2, 2-A2, 4-A2 e 6-A2 - RISPETTO AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.1/b - Z.t. 2 - Z.t. 4 e Z.t. 6)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche;
- uffici pubblici e privati;
- alberghi, pensioni, ristoranti;
- attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. ;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e di quelle elencate all'art. 21.

Strumento di attuazione: Piano di recupero. Intervento diretto.

Nelle zone A2 di rispetto ambientale è vietata la nuova edificazione privata.

Per l'edilizia esistente sono invece consentiti i seguenti interventi diretti:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00, si consente l'arrotondamento sino a tale valore), con le limitazioni di cui al successivo articolo 13.

Art. 12 bis - ZONA 1/b-A3 - RISPETTO AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.1/b)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc.)

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data non successiva al 1955, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica sono i seguenti:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00, si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sull'edilizia realizzata successivamente al 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 13 - Norme di indirizzo per la redazione dei Piani Particolareggiati di Recupero e dei Piani di Recupero

I Piani Particolareggiati di Recupero e Piani di Recupero redatti ai sensi della Legge n° 457/78 avranno il fine di disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, individuando i “comparti” e le “unità minime d'intervento”.

Essi saranno redatti secondo le norme già vigenti, integrate da quelle seguenti:

- sono escluse le destinazioni d'uso che possono comportare interventi pregiudizievoli ed incompatibili con i caratteri della destinazione originaria;
- sono esclusi incrementi dei volumi edilizi e delle superfici esistenti;
- il risanamento conservativo deve attuarsi mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico, anche mediante la demolizione delle superfetazioni, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

Per tutti gli organismi edilizi residenziali già esistenti fino a tutto il 1955, ad eccezione solo di quelli di valore storico-artistico, è consentito, “una tantum”, l'adeguamento funzionale al solo fine della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
- aumento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di 6 mq. si consente l'arrotondamento sino a tale valore), con relativo aumento del volume preesistente in ampliamento ed in sopralzo (per i soli edifici non coperti a volta) fino ad un'altezza massima, compresa quella preesistente, pari a 14 m, purché i distacchi da edifici prospicienti siano non inferiori all'altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di m 5 dal confine;
- l'adeguamento funzionale degli alloggi deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente; l'aumento delle superfici utili e del volume corrispondente deve integrarsi spazialmente con l'edificio preesistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.

Per tutti gli edifici esistenti possono essere previsti i seguenti interventi finalizzati alla loro migliore fruibilità:

- utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, purché ciò non comporti alterazioni delle sagome dell'edificio e quindi della volumetria edilizia esistente;
- lieve traslazione dei solai nei fabbricati, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio anche il piano sottotetto; negli edifici produttivi in disuso il numero dei piani può variare, sempre però nel rispetto delle altezze totali preesistenti e delle altezze nette previste per i vani abitabili dalle Leggi vigenti, solo dove concesso dalle norme del P.U.T. e solo per l'adeguamento igienico documentato ai sensi delle Leggi vigenti.

Per gli edifici ricadenti in Zona 1/b-A3 - Rispetto ambientale (P.U.T. Z.t. 1/b) è vietata la traslazione dei solai.

Tutti i progetti relativi ad immobili ricadenti in aree soggette a Piani particolareggiati di Recupero o Piani di Recupero devono contenere un'esauriente documentazione fotografica, particolareggiata e d'insieme, dello stato di fatto.

Nel caso di interventi in Zona A2 che comportino le seguenti nuove destinazioni d'uso, devono essere assicurate le seguenti superfici per parcheggi:

- a. ristoranti: 0,25 mq/mq;
- b. uffici, attività commerciali: 0,15 mq/mcvpp.

Per gli edifici produttivi in disuso, così come individuati nelle tavole n° 8/a e 8/b, è obbligatoria la preventiva approvazione dei Piani particolareggiati di recupero.

Fino all'approvazione di tali piani particolareggiati sono consentiti solo interventi di consolidamento statico e ordinaria manutenzione.

La redazione dei Piani particolareggiati per gli edifici produttivi in disuso sarà fatta con riguardo a quanto disposto dal successivo art. 21 per le zone F3.

Art. 14 - ZONE 4 - B1 e 6 - B1 - URBANIZZAZIONE RECENTE (P.U.T. - Z.t. 4 e Z.t. 6)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche;
- uffici pubblici e privati;
- alberghi, pensioni, ristoranti;
- attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif.;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e di quelle elencate all'art. 21;

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

Tale Zona, viene considerata satura ai fini urbanistici, pertanto è impedita la edificazione delle residue aree libere ad eccezione della realizzazione di parcheggi privati da assoggettare alla normativa vincolistica di cui alla Legge n° 122/89.

E' fatta eccezione per la realizzazione delle Attrezzature pubbliche di cui all'art. 22, cui si rimanda per la relativa normativa.

Per l'edilizia esistente, fermo restante il divieto assoluto di aumenti delle volumetrie edilizie, sono consentiti esclusivamente interventi diretti di:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. ristrutturazione edilizia;

nel rispetto delle norme di cui all'articolo precedente.

Nel caso di interventi che comportino le seguenti nuove destinazioni d'uso, devono essere assicurate le seguenti superfici per parcheggi:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| a. ristoranti: | 0,25 mq/mq; |
| b. uffici, attività commerciali: | 0,15 mq/mcvpp. |

Art. 14 bis - ZONA 2 - B2 - URBANIZZAZIONE RECENTE (P.U.T. - Z.t. 2)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche;
- uffici pubblici e privati;
- alberghi, pensioni, ristoranti;
- attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif.;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif. e di quelle elencate all'art. 21;

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

Tale Zona, viene considerata satura ai fini urbanistici, pertanto è impedita la edificazione delle residue aree libere ad eccezione della realizzazione di parcheggi privati da assoggettare alla normativa vincolistica di cui alla Legge n° 122/89.

E' fatta eccezione per la realizzazione delle Attrezzature pubbliche di cui all'art. 22, cui si rimanda per la relativa normativa.

Per l'edilizia esistente sono consentiti gli stessi interventi previsti per le Zone A2.

Nel caso di interventi che comportino le seguenti nuove destinazioni d'uso, devono essere assicurate le seguenti superfici per parcheggi:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| a. ristoranti: | 0,25 mq/mq; |
| b. uffici, attività commerciali: | 0,15 mq/mcvpp. |

Art. 14 ter - ZONE 1/b - B3 e 4 - B3- URBANIZZAZIONE RECENTE. (P.U.T. - Z.t.1/b e Z.t. 4)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze agro-turistiche;
- impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc.)

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

Tale Zona, viene considerata satura ai fini urbanistici, pertanto è impedita la edificazione delle residue aree libere ad eccezione della realizzazione di parcheggi privati da assoggettare alla normativa vincolistica di cui alla Legge n° 122/89.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data non successiva al 1955, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica sono i seguenti:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00, si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sull'edilizia realizzata successivamente al 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 15 - ZONA P.E.E.P. (P.U.T. - Z.t.1/b, Z.t. 2 e Z.t. 4)

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- uffici pubblici;
- attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif.;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali, ad esclusione di quelle definite "industriali di prima classe" dal D.M. 19.11.1981 e succ. modif.;
- attrezzature assistenziali, culturali, ricreative.

Strumento di attuazione: Piano di zona.

In tale Zona non potranno essere realizzati nuovi vani residenziali, anche se previsti dal Piano per l'edilizia economica e popolare (Leggi n° 167/62 e n° 865/71) già approvato con Delibere Consiliari n° 35 del 30/4/77 e n° 10 del 5/2/87, e parzialmente attuato.

Per la normativa e quanto altro necessario si rinvia al detto Piano di zona approvato.

Le aree, incluse nel Piano di zona lasciate inedificate, purchè non ricadenti in Zona territoriale 1/b del P.U.T., saranno soggette alla stessa normativa delle zone F1.

Art. 16 - ZONE 1/b - E1 e 4 - E1 - AGRICOLA SEMPLICE (P.U.T. - Z.t.1/b e Z.t. 4)

Le zone 1/b -E1 comprendono le aree classificabili come “zona di tutela dei terrazzamenti della Costiera amalfitana”.

Destinazioni d’uso:

- residenze;
- residenze agro-turistiche;
- impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc.);
- attività artigianali e commerciali strettamente connesse alla produzione agricola e zootecnica del fondo;
- laboratori sussidiari delle attività artigianali e commerciali strettamente connesse alla produzione agricola e zootecnica del fondo.

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq.	0,03
Superficie minima del lotto coltivato	mq.	2.000
Rapporto di copertura	mq./mq.	0,3
Altezza massima	m.	7,50
Lunghezza massima dei prospetti	m.	15
Volume massimo	mc.	500
Numero massimo dei piani fuori terra		2
Distacco minimo dai confini		
In rapporto all’altezza	m./m.	2/1
In assoluto	m.	10
Distacco minimo dagli edifici		
In rapporto all’altezza	m./m.	2/1
In assoluto	m.	10

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

In tale Zona è ammessa, in aggiunta alla viabilità già prevista dal Piano Urbanistico Territoriale (L.R.n.35/87), la realizzazione della viabilità minore di interesse pubblico (strade interpoderali e forestali) che si renda indispensabile, pur sempre nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni del predetto Piano, riconosciuta tale dall’Autorità comunale nel rispetto di quanto prescritto nella parte V della Relazione allegata alla Legge regionale 35/87.

Gli unici interventi edilizi ex-novo ammessi, limitatamente alla zona 4 - E 1, sono quelli

finalizzati alla realizzazione di stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc., strettamente connessi alla produzione ed alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, purché questo abbia superficie coltivata pari ad almeno 2.000 mq, e purché già esistano case rurali ed il nuovo volume rispetti il limite del 15 % della volumetria di tali case.

I proprietari dei fondi, all'atto della richiesta, dovranno dimostrare detta necessità e connessione dell'intervento anche con la documentazione, di cui alle "denunce al Servizio Contributi Agricoli Unificati" degli ultimi tre anni precedenti, relative all'estensione del fondo, alle colture e agli allevamenti in atto.

Per l'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data antecedente al 1955, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono consentiti i seguenti interventi:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00, si consente l'arrotondamento sino a tale valore);
6. è consentita la lieve traslazione dei solai di calpestio dei sottotetti ai fini dell'adeguamento funzionale, ferma restando la volumetria edilizia totale degli edifici.

Sono consentiti altresì i seguenti interventi :

- rifacimenti dei muri di sostegno purché nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti;
- sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti purché con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area, limitatamente alla sola zona 4 - E 1;
- creazione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;
- la realizzazione di vettori meccanici, su fune o su binario, a servizio dei fondi agricoli.

Art. 17 - ZONE 1/b - E2, 2 - E2 e 4 - E2 - AGRICOLA A TUTELA (P.U.T. - Z.t. 1/b, Z.t. 2 e Z.t. 4)

Le zone 1/b -E2 comprendono le aree classificabili come “zona di tutela dei terrazzamenti della Costiera amalfitana” e “zona di tutela agricola”.

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze agro-turistiche;
- impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc.)

Strumento di attuazione: Intervento diretto.

In tale Zona è ammessa, in aggiunta alla viabilità già prevista dal Piano Urbanistico Territoriale (L.R. n.35/87), la realizzazione della viabilità minore di interesse pubblico (strade interpoderali e forestali) che si renda indispensabile, pur sempre nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni del predetto Piano, riconosciuta tale dall'Autorità comunale.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data antecedente al 1955, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono i seguenti:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione ordinaria;
4. manutenzione straordinaria;
5. adeguamento funzionale degli alloggi, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00, si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sull'edilizia realizzata successivamente al 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione .

Sono consentiti altresì i seguenti interventi:

- rifacimenti dei muri di sostegno purché nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti;
- sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti purché con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area;
- la creazione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;

- la realizzazione di vettori meccanici, su fune o su binario, a servizio dei fondi agricoli.

Art. 18 - ZONE 1/a - E3 e 1/b - E3 - TUTELA dell'AMBIENTE NATURALE (P.U.T. - Z.t. 1/a e Z.t. 1/b)

La normativa più restrittiva della zona di "tutela dell'ambiente naturale" è stata estesa anche a quelle parti della Z.t. 1/b del P.U.T. ricadenti nel perimetro del Parco naturale di Capo d'Orso.

Destinazioni d'uso:

- residenze;
- impianti strettamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli (stalle, porcilaie, pollai, fienili, depositi ecc.)

Strumento di attuazione: Intervento diretto. Piani particolareggiati.

I soli interventi ammessi sull'edilizia esistente a tutto il 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico di data antecedente al 1955, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono i seguenti:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. demolizione delle superfetazioni.

Sull'edilizia realizzata successivamente al 1955, la cui consistenza sia comprovata con atto di data certa (atto pubblico, certificato catastale storico, ecc.) e con documentazione fotografica, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione .

E' consentito il rifacimento dei muri di sostegno purché nel rispetto delle tecniche costruttive di quelli esistenti, in particolare mediante l'uso di pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti, con l'obbligo di riprodurre pedissequamente la morfologia preesistente.

Sono espressamente vietati i seguenti interventi:

- nuova edilizia sia pubblica che privata;
- ogni trasformazione del suolo (sbancamenti, nuovi muri di sostegno, riporti, ecc.) e della vegetazione spontanea;
- l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie ed altre opere che non siano quelle indicate dal Piano Urbanistico Territoriale;
- opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente.

Ove sarà ritenuto opportuno, saranno approntati appositi Piani particolareggiati di restauro del paesaggio tendenti a rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite (da effettuarsi anche con la predisposizione di opportune leggi), nonché a ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

Per l'area individuata come Parco naturale di Capo d'Orso, ulteriori norme potranno essere dettate dal Piano di gestione ed uso di detta area.

Art. 19 - ZONE 2 - F1, 4 - F1 e 6 - F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE (P.U.T. - Z.t. 2, Z.t. 4 e Z.t. 6)

Destinazioni d'uso:

sono consentiti interventi pubblici finalizzati alla realizzazione di scuole, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

In tali aree e per tali tipi di interventi saranno adottati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Rapporto di copertura	mq./mq.	0,7
Altezza massima	m.	14 *
Numero massimo dei piani fuori terra		4
Distacco minimo dai confini		
In rapporto all'altezza	m./m.	0,5/1
In assoluto	m.	5
Distacco minimo dagli edifici		
In rapporto all'altezza	m./m.	1/1
In assoluto	m.	10

* Per le aree ricadenti in Zona 2-F1 gli interventi non devono interferire con le visuali prospettive di osservazione degli insediamenti antichi di cui alle Zone A, in ogni caso l'altezza massima consentita non deve superare quella degli edifici circostanti.

Nel caso di pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in aderenza. E' possibile la redazione di Piani particolareggiati e/o convenzionati tra pubblico e privato, in tal caso i precedenti parametri urbanistici potranno variare nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

Per l'edilizia esistente si applica la normativa valida per le Zone 4-B1 e 6-B1 e di cui all'art. 14.

Nelle aree individuate come F1 ma ricadenti all'interno delle opere spondali, argini e di difesa degli alvei dei torrenti, sono escluse nuove opere edilizie comprese quelle di tipo precario e di qualunque materiale; sono consentite solo utilizzazioni che siano preventivamente autorizzate dai competenti Uffici del Genio civile.

Art. 20 - ZONE 4 - F2 e 6 - F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (P.U.T. - Z.t. 4, e Z.t. 6)

Destinazioni d'uso:

sono consentiti interventi pubblici finalizzati alla realizzazione di scuole, di attrezzature di interesse comune, di impianti sportivi e di attrezzature turistiche complementari, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

In tali aree e per tali tipi di interventi saranno adottati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Rapporto di copertura	mq./mq.	0,7
Altezza massima	m.	12
Numero massimo dei piani fuori terra		4
Distacco minimo dai confini		
In rapporto all'altezza	m./m.	0,5/1
In assoluto	m.	5
Distacco minimo dagli edifici		
In rapporto all'altezza	m./m.	1/1
In assoluto	m.	10

Nel caso di pareti entrambe non finestate è ammessa la costruzione in aderenza.

E' possibile la redazione di Piani particolareggiati e/o convenzionati tra pubblico e privato, in tal caso i precedenti parametri urbanistici potranno variare nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale.

Per l'edilizia esistente si applica la normativa valida per le Zone 4-B1 e 6-B1 e di cui all'art. 14.

Art. 21 - ZONA 4 - F3 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (P.U.T. - Z.t. 4)

Sono aree destinate alla sola delocalizzazione di attività artigianali e commerciali, esistenti alla data di approvazione del presente Piano e ricadenti in area urbana od in siti di pregio ambientale, comprese nelle seguenti categorie:

- officine meccaniche ed elettriche;
- laboratori per la lavorazione dei metalli e del vetro;
- falegnamerie;
- lavorazione e commercializzazione degli agrumi;
- autocarrozzerie;

e comunque quelle definite "industrie di prima classe" dal D.M. 19/11/81 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi nelle aree classificate F3 sono soggetti alla preventiva redazione di Piani particolareggiati esecutivi con normativa specifica di attuazione che dovrà obbligatoriamente prevedere:

- la demolizione dei capannoni, delle tettoie e delle altre infrastrutture originariamente utilizzate per le attività delocalizzate;
- il divieto di esercitare nelle unità immobiliari edilizie dismesse attività artigianali o commerciali delle categorie sopra elencate;
- per i siti di pregio ambientale, il restauro del paesaggio delle aree dismesse.

Art. 21 bis - ZONA 12 - F4 - ATTREZZATURE SPORTIVE TERRITORIALI (P.U.T. Z.t. 12)

E' obbligatoria la redazione di Piano particolareggiato esteso all'intera zona. E' consentita, nel rispetto dell'ambiente, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive scoperte e coperte con relative strutture di servizio. Il tutto con altezze non superiori a m 8,00, con indice di fabbricazione territoriale ad 1 mc./mq. e con l'esclusione assoluto di volumi da destinare alla residenza.

Per l'edilizia esistente si applica la normativa valida per le Zone B3.

Art. 22 - Attrezzature pubbliche

Oltre che nelle Zone F, anche nelle aree libere ricadenti nelle seguenti zone:

- Zone 2-A2, 4-A2 e 6-A2 - Rispetto ambientale, purché siano aree che non interferiscano con le visuali prospettiche di osservazione dei confinanti insediamenti antichi accentrati (Zona 2-A1);
 - Zone 4-B1, 6-B1 e 2-B2 - Urbanizzazione recente;
- sono consentiti interventi diretti pubblici finalizzati alla realizzazione di scuole, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

In tali aree e per tali tipi di interventi saranno adottati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Rapporto di copertura	mq./mq.	0,7
Altezza massima	m.	12 *
Numero massimo dei piani fuori terra		3
Distacco minimo dai confini		
In rapporto all'altezza	m./m.	0,3/1
In assoluto	m.	5
Distacco minimo dagli edifici		
In rapporto all'altezza	m./m.	0,7/1
In assoluto	m.	10

* Per le aree ricadenti in Zona 2-A2 e 2-B2 gli interventi non devono interferire con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alle Zone A, in ogni caso l'altezza massima consentita non deve superare quella degli edifici circostanti.

Nel caso di pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in aderenza .

Art. 23 - Arenili demaniali e privati

Tali aree possono essere destinate ad attività balneari, turistiche e di tempo libero. Pertanto sono consentiti impianti balneari ed attrezzature ad essi connessi, purché siano di tipo precario e limitati nel tempo.

Sono altresì ammessi interventi pubblici.

E' prevista l'approvazione di piano particolareggiato.

Art. 24 - Aree di rispetto cimiteriale

In tali aree non è consentita alcuna nuova costruzione, ivi compresi i volumi tecnici. Per l'edilizia esistente sono consentiti solo gli interventi previsti nella Zona E3.

E', ovviamente, consentita la ristrutturazione del cimitero, compresi gli eventuali impianti e servizi accessori.

Art. 25 - Aree di rispetto stradale

Nelle aree di rispetto stradale, così come individuate nella cartografia, non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione degli impianti di distribuzione di carburante.

Art 26 - Norme particolari per le terrazze

Per gli edifici residenziali con copertura a terrazzo è consentita l'utilizzazione di tale spazio per giardini pensili.

Per l'edilizia a destinazione turistico-alberghiera è consentita, a completamento della sistemazione a giardino pensile, la realizzazione di piscine e, al fine di allocare i servizi e gli impianti necessari all'uso, la realizzazione di locali con altezza massima pari a m 3,50 ed aventi superficie massima di 15 mq.

Tutti i predetti interventi sono consentiti purché non in contrasto con i caratteri tipologici e formali dell'organismo edilizio e compatibili con le Zone territoriali del P.U.T. interessate.

Art. 27 - Agriturismo

Su tutto il territorio comunale, nelle zone interne e comunque non adiacenti ai centri abitati caratterizzati da intenso sviluppo turistico, sono consentite le iniziative tendenti a valorizzare:

1. l'edilizia rurale tipica e caratteristica, con sua utilizzazione ai fini turistici;
2. la produzione ed il commercio dei prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locale;
3. le tradizioni culturali e folkloristiche più legate al mondo contadino;
4. il movimento turistico e le attività ad esso connesse;
5. lo studio dei rapporti, e la loro evoluzione, tra la cultura urbana e quella rurale e montana.

A tal fine, fermo restando il rispetto delle presenti Norme di attuazione e del Regolamento edilizio, nonché di tutte le restanti norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di tutela

dell'ambiente naturale, di sicurezza degli edifici e degli impianti tecnologici in genere, sono consentiti, per ogni azienda agricola e per l'edilizia esistente, nelle Zone E1 ed E2 i seguenti interventi:

- a. il recupero, riattamento e riqualificazione funzionale, per un massimo di n° 12 posti letto;
- b. la sistemazione di locali, con relative attrezzature, da destinarsi alla vendita ed al consumo diretto di prodotti propri dell'azienda agricola, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agrituristiche;
- c. la sistemazione di locali per l'esposizione degli attrezzi di lavoro, e degli oggetti in genere, tipici della vita contadina.

Gli interventi eseguiti in base al presente articolo sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso per dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

Si intendono qui richiamate, per quanto non in contrasto con le presenti Norme di attuazione e con il Regolamento edilizio, le vigenti disposizioni legislative in materia di agriturismo e, in particolare, la Legge nazionale n° 730 del 5 dicembre 1985 e la Legge regionale n° 41 del 28 agosto 1984.

Art. 28 - Aree di interesse archeologico

Nelle aree individuate come "di interesse archeologico" nella tavola 7, così come in quelle già vincolate ai sensi della Legge 1089/39, è vietato qualsiasi intervento edilizio senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 29 - Vincolo alberghiero

Per tutte le attività alberghiere esistenti sono vietati mutamenti dell'attuale destinazione d'uso.

Art. 30 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, come indicate sulle tavole di zonizzazione, si applicheranno le disposizioni di cui al punto 1.7 del Titolo II allegato alla L.R. n° 14/82.

Art. 31 - Strade interpoderali

Le strade interpoderali di progetto, in particolare quella prevista tra le località Trapulico e Marito e indicata sulla tavola 13 bis, potranno essere approvate dall'Amministrazione comunale solo dopo la verifica della consistenza in atto delle attività agricole e/o forestali le quali dovranno avere dimensioni e caratteristiche tali da giustificare gli interventi stessi. La realizzazione delle strade interpoderali dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle dimensioni massime previste per la viabilità minore di cui all'art. 23 - Titolo IV della L.R. n° 35/87.

Art. 32 - Recepimento del parere espresso dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele nella seduta del 22/12/1998

Si riportano, integralmente, le prescrizioni dettate nel parere:

.... per i siti individuati e perimetrati dalle tavole di zonizzazione del P.R.G. e di cui ai punti

- 1-2-3-4-5-6-7-8-9:

- 1) Strada Statale SS 163 per il tratto di pertinenza del Comune di Maiori;
- 2) Tratto in Sx e in Dx del Reginna Major;
- 3) Vallone Trapulico - nel tratto terminale limitrofo al centro abitato della fraz. Vecite;
- 4) Vallone S. Nicola, dal ponte della SS.163 sino al centro abitato della frazione Erchie;
- 5) Rivo Acqua della Salice in prossimità del centro abitato della frazione Ponteprimario;
- 6) Valloni Cocone e Palomba a monte dell'area residenziale P.E.E.P. in loc. Discede;
- 7) Torrente Vallone Demanio in prossimità del centro abitato di Vecite;
- 8) Località Cannaverde a monte della pista di servizio per il serbatoio in loc. S.Vito;
- 9) Località Pietre Bianche a monte del villaggio Castello.

Per ciascuna di dette "Aree problema" si propone:

- Per la strada statale SS. 163 che attraversa il Comune di Maiori, ovvero per quei tratti che sono esposti al rischio di frana, anche a seguito di incendi, il vincolo di rispetto stradale, rafforzato dal vincolo idrogeologico e dal nuovo codice della strada, debba recepire, in sede di piano attuativo, le vigenti norme per la sicurezza. Ferma restando l'attivazione della procedura delle esecuzioni in danno, in coerenza con quanto segnalato a questa Autorità con nota del Comune di Maiori 10151/98 per il tramite della Comunità Montana Penisola Amalfitana;
- Per il tratto in Sx ed in Dx del Reginna Major ed in particolare per il tratto che va dal confine con il Comune di Tramonti sino alla frazione S. Maria delle Grazie nel territorio del Comune di Maiori (rif. ns. nota prot. 363/98) sia imposto il vincolo di inedificabilità assoluta, in quelle aree individuate e perimetrare quali zone "F" sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., fatte salve le opere di presidio e di mitigazione del rischio idraulico sino a che non sia garantita la funzionalità idraulica richiamata nella cennata nota 363/98;
- Per il Vallone S. Nicola, tratto che va dal ponte della SS. 163 sino al centro abitato della frazione Erchie, le attrezzature previste quali zone "F" siano subordinate alla bonifica di tutto il tratto di vallone interessato (dalla SS.163 sino al mare) fatte salve opere di presidio e di mitigazione del rischio;
- Per il rivo Acqua della Salice in prossimità della frazione Ponteprimario, le previste attrezzature sportive territoriali siano subordinate agli interventi di bonifica idraulica e montana, anche per le parti sub-bacinali poste più a monte;
- Per i Valloni Cocone e Palomba, stante le condizioni di dissesto in atto, sia da ritenersi sospesa ogni azione di completamento dell'area residenziale P.E.E.P., quale perimetrata dalle tavole di zonizzazione e fatte salve le opere di riduzione del rischio e di presidio idraulico e geologico; sia considerato comunque lo stato di pericolosità latente a seguito della presenza di un sito di faglia che sottende l'insediamento in parola e che muove dal Castello in direzione Discede;
- Per la località Cannaverde di ritenere quanto rappresentato per la statale 163;
- Per la località Pietre Bianche, a monte del villaggio Castello, stante lo stato di dissesto generatosi nel 1985 a causa di una frana (pomice sciolta) il prolungamento della

strada prevista per raggiungere il Castello, debba subordinarsi all'esecuzione dei previsti interventi di bonifica dei versanti;

In sintesi, oltre alle temporanee inibizioni di cui ai punti precedenti, si ritiene necessario che qualunque intervento da condursi nel territorio di Maiori sia preceduto da accurate ed opportune indagini idrogeologiche puntuali nelle rispettive aree di sedime, da trasmettere a questa Autorità ai sensi del D.M. 11/03/98.

Si ritiene inoltre che il Comune di Maiori, con cadenza annuale, ed entro il 30 settembre, trasmetta lo stato di attuazione del P.R.G., dei piani attuativi e dei singoli interventi condotti o in corso di realizzazione, al fine di consentire a questa Autorità l'aggiornamento dello stato di attuazione del proprio piano di bacino e dei connessi stralci da trasmettere periodicamente al Ministero dei LL.PP. (D.L. 180/98).

Tanto in subordine al parere di competenza del Servizio Urbanistico Regionale, se maggiormente prescrittivo.

Resta l'onere per l'Amministrazione Comunale di Maiori di trasmettere a questa Autorità tutti gli atti ed elaborati connessi alle successive fasi di attuazione del piano medesimo nei termini sopra definiti e con ricorrenza annuale.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme	1
-------------------------------------	---

TITOLO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 2 - Definizioni	2
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	6
Art. 4 - Opere soggette a Concessione	9
Art. 5 - Opere soggette ad Autorizzazione	10
Art. 6 - Opere ed interventi per i quali è richiesta l'Autorizzazione di cui alla legge n 1497/39	12
Art. 7 - Opere, manufatti ed interventi in genere, cosiddetti precari	12
Art. 8 - Opere e lavori eseguibili senza Concessione o Autorizzazione	13
Art. 9 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	14

TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 10 - Modalità di attuazione del piano	15
Art. 11 - ZONA 2 - A1 - INSEDIAMENTI ANTICHI ACCENTRATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.2)	16
Art. 12 - ZONE 1/b - A2, 2 - A2, 4 - A2 e 6 - A2 - RISPETTO AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.1/b - Z.t. 2 - Z.t. 4 e Z.t. 6)	17
Art. 12 bis - ZONA 1/b - A3 - RISPETTO AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.1/b)	18
Art. 13 - Norme di indirizzo per la redazione dei Piani Particolareggiati di Recupero e dei Piani di Recupero	19
Art. 14 - ZONE 4 - B1 e 6 - B1 - URBANIZZAZIONE RECENTE (P.U.T. - Z.t.4 e - Z.t.6)	21
Art. 14 bis - ZONA 2 - B2 - URBANIZZAZIONE RECENTE (P.U.T. - Z.t.2)	22
Art. 14 ter - ZONE 1/b - B3 e 4 - B3 - URBANIZZAZIONE RECENTE (P.U.T. - Z.t.1/b e Z.t. 4)	23
Art. 15 - ZONA P.E.E.P. (P.U.T. - Z.t.1/b, Z.t. 2 e Z.t. 4)	24
Art. 16 - ZONE 1/b - E1 e 4 - E1 - AGRICOLA SEMPLICE (P.U.T. - Z.t.1/b e Z.t. 4)	25
Art. 17 - ZONE 1/b - E2, 2 - E2 e 4-E2 - AGRICOLA A TUTELA (P.U.T. - Z.t. 1/b, Z.t. 2 e Z.t. 4)	27
Art. 18 - ZONE 1/a-E3 e 1/b-E3 - TUTELA NATURALE (P.U.T. - Z.t. 1/a e Z.t. 1/b)	29
Art. 19 - ZONE 2 - F1, 4 - F1 e 6 - F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE (P.U.T. - Z.t. 2, Z.t. 4 e Z.t. 6)	30
Art. 20 - ZONE 4 - F2 e 6 - F2 - ATTREZZATURE PUBBLICHE (P.U.T. - Z.t. 4, e Z.t. 6)	31
Art. 21 - ZONA 4 - F3 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (P.U.T. - Z.t. 4)	32
Art. 21 bis - ZONA 12 - F4 - ATTREZZATURE SPORTIVE TERRITORIALI (P.U.T. - Z.t. 12)	33
Art. 22 - Attrezzature pubbliche	34

Art. 23 - Arenili demaniali e privati	35
Art. 24 - Aree di rispetto cimiteriale	35
Art. 25 - Aree di rispetto stradale	35
Art. 26 - Norme particolari per le terrazze	35
Art. 27 - Agriturismo.....	36
Art. 28 - Aree di interesse archeologico	36
Art. 29 - Vincolo alberghiero.....	36
Art. 30 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	36
Art. 31 - Strade interpoderali	36
Art. 32 - Recepimento del parere espresso dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele nella seduta del 22/12/1998	36