NORMATIVA

(con modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ed a seguito di Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 29 del 11.04.2008)

TESTO AGGIUNTO DAL COMMISSARIO AD ACTA A SEGUITO ACCOGLIEMENTO OSSERVAZIONI AL P.R.G.

~~*(TESTO ELIMINATO DAL COMMISSARIO AD ACTA A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI AL P.R.G.)*~~

TESTO AGGIORNATO A SEGUITO DI DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE CAMPANIA N. 29 DEL 11.04.2008

~~*(TESTO ELIMINATO A SEGUITO DI DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE CAMPANIA N. 29 DEL 11.04.2008)*~~

Titolo 1: disposizioni generali

-1- Generalità

1.1 Finalità, riferimenti istituzionali ed ambito di applicazione del P.R.G. 5

1.2 Elaborati del P.R.G.. Lettura delle norme. Limiti delle norme. 5

-2- Parametri

2.1 Parametri urbanistici 7

2.2 Parametri edilizi 8

2.3 Distanze e altezze 11

2.4 Applicazione degli indici 11

-3- Usi del territorio

3.1 Usi del territorio 12

3.2 Usi assimilabili per analogia 15

-4- Modalità di intervento 16

4.1 Interventi sul tessuto urbano edificato e sull'edilizia diffusa; interventi sul tessuto connettivo e sugli spazi aperti 17

4.1.1 Manutenzione ordinaria 21
4.1.2 Interventi caratterizzati da opere interne ad unità edilizie o immobiliari, ad uso residenziale o ad uso produttivo 22
4.1.3 Manutenzione straordinaria 23
4.1.4. Restauro conservativo e consolidamento statico 24
4.1.5 Restauro scientifico 25
4.1.6 Ristrutturazione edilizia 27
4.1.7 Demolizione 28
~~*(4.1.8 Ristrutturazione urbanistica)*~~ 29
4.1.9 Nuova edificazione 29
4.1.10 Interventi su ruderi 31
4.1.11 Variazione di destinazione d'uso 31
4.2 Adeguamenti tecnologici dell'edificato 32
4.3 Interventi sul tessuto connettivo del territorio 33
4.3.1 Opere infrastrutturali a rete 33
4.3.2 Opere infrastrutturali viarie 34
4.4 Interventi sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo- pastorale) 35
4.5 Impianti tecnologici di interesse generale 36
4.6 Interventi per la difesa del suolo e del paesaggio 37
4.7 Cartelli e segnaletica 40

Titolo 2: attuazione

-5- Strumenti di attuazione 41
5.1 Programma pluriennale di attuazione 41
5.2 Strumenti per l'attuazione indiretta 42
5.2.1 Piani urbanistici esecutivi 42
5.2.2 Piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 1150/42 e successive modificazioni; piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle L. 167/62 e 865/71 42
5.2.3 Piani tecnici di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche 43
5.2.4 Piani per aree da destinare ad insediamenti produttivi 43
5.2.5 Piani di lottizzazione convenzionata 43

5.2.6 Piani di recupero 43
5.2.7 Programmi integrati di riqualificazione urbanistica 44
5.3 Strumenti per l'attuazione diretta 44
5.3.1 ~~*(Concessione onerosa)*~~ Permesso di costruire 46
5.3.2 ~~*(Concessione gratuita)*~~ Permesso di costruire gratuito 47
~~*(5.3.3 Autorizzazione)*~~ 48
5.3.4 Denuncia di Inizio Attività 49
5.3.5 Intervento libero 50
5.4 Progetti di piano puntuali strategici 50
5.5 Aree da sottoporre a cosmesi ambientale 51

Titolo 3: Disciplina d'uso del territorio comunale

-6- Zonizzazione 52
6.1 Zone A1 60
6.2 Zone A2 63
6.3 Zone B1 (Z.C.A.) 68
6.4 Zone B2 di rispetto ambientale 73
6.5 Zone B3 di tutela 77
6.6 Zone B4 di riqualificazione 81
6.7 Zona C1 (P.E.E.P. Cooperative) 82
6.8 Zona D (P.I.P. Sambuco) 84
6.9 Zona E 85
6.9.1 Zone Et (tutela terrazzamenti) 85
6.10 Zone Ea (tutela agricola) 88
6.11 Zona Esp (tutela silvo- pastorale) 90
6.12 Zone Ei (tutela idrogeologica) 92
6.13 Zona Ev (tutela visiva) 92
6.14 Zone F (servizi) 93
6.15 Zone F speciali (Parchi speciali) 100
6.16 Zone Fr (riqualificazione ecologica) 101
6.17 Zona Fsp (piano spiaggia) 101
6.18 Zona G1 (servizi sanitari) 102
6.19 Zona G2 (parco territoriale) 102

6.20 Zona G3 (impianto depurazione) 103
6.21 Fasce di rispetto 103

Titolo 4: norme varie 108

Titolo 5: norme finali e transitorie 109

Titolo 1: disposizioni generali

-1- Generalità

1.1 Finalità, riferimenti istituzionali ed ambito di applicazione del P.R.G.

Le presenti norme stabiliscono la disciplina urbanistica ed edilizia del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del territorio del Comune di Ravello.

Il P.R.G. è redatto ai sensi della L.N. 1150/42, e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della L.R. ~~*(14/83)*~~ 14/82.

Esso è inoltre redatto in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. 35/87; il perimetro del territorio soggetto alla disciplina del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino Amalfitana è riportato nelle tavole di piano in scala 1:2.000.

Il P.R.G. recepisce altresì le vigenti norme che concernono aspetti specifici della pianificazione. In particolare, relativamente al D.Lgs. 31/3/98 n° 114 (Titolo III, art.6, comma 2), recepito dalla delibera di G.R. n°2124 del 21/4/99 (Approvazione direttive transitorie e di prima applicazione del D.L.vo 114/98) rimanda al Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli aspetti ad esso pertinenti, mentre prescrive il reperimento di superfici da socializzare in proporzione alle superfici destinate ad attività terziarie private in base alle indicazioni specifiche del P.U.T..

1.2 Elaborati del P.R.G. – lettura delle norme – limiti delle norme

Gli elaborati di P.R.G. comprendono le seguenti tavole:

Tav.1: Inquadramento territoriale (1: 25.000)

Tav.2 : Individuazione zone di P.U.T.. ~~*(1 : 10.000)*~~ (1: 20.000)

Tav.3 : Tavola dei vincoli - foglio 4 (1: 2.000)

Tav.4 : Tavola dei vincoli - foglio 5 (1: 2.000)

Tav.5 : Individuazione zone di P.U.T.. – foglio 1 (1 : 2.000)

Tav.6 : Individuazione zone di P.U.T.. – foglio 2 (1 : 2.000)

Tav.7 : Individuazione zone di P.U.T.. – foglio 3 (1 : 2.000)

Tav.8 : Individuazione zone di P.U.T.. – foglio 4 (1 : 2.000)

Tav.9 : Individuazione zone di P.U.T.. – foglio 5 (1 : 2.000)

Tav. 10 : Analisi storico- morfologica del territorio

Tav. 11 : Tavola delle attrezzature – foglio 4 (1: 2.000)
Tav. 12 : Tavola delle attrezzature – foglio 5 (1: 2.000)
Tav. 13 : Zonizzazione del territorio comunale (1: 5.000)
Tav. 14 : Zonizzazione – foglio 1 (1: 2.000)
Tav. 15 : Zonizzazione – foglio 2 (1: 2.000)
Tav. 16 : Zonizzazione – foglio 3 (1: 2.000)
Tav. 17 : Zonizzazione – foglio 4 (1: 2.000)
Tav. 18 : Zonizzazione – foglio 5 (1: 2.000)
Tav. 19 : Zonizzazione agricola – foglio 1 (1: 2.000)
Tav. 20 : Zonizzazione agricola – foglio 2 (1: 2.000)
Tav. 21 : Zonizzazione agricola – foglio 3 (1: 2.000)
Tav. 22 : Zonizzazione agricola – foglio 4 (1: 2.000)
Tav. 23 : Zonizzazione agricola – foglio 5 (1: 2.000)
Tav. 24 : Norme di attuazione
Tav. 25 : Relazione
Tav. 26 : Documentazione fotografica

A questi elaborati si aggiungono le tavole dell'anagrafe edilizia con relazione e schede, le tavole dell'uso agricolo del suolo con relazione e le tavole geologiche con relazione, che costituiscono parte integrante del P.R.G..
Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati di piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.
Qualora si riscontrino delle discordanze tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più grande e di maggior dettaglio. Qualora la sovrapposizione dei margini di tavole contigue non sia perfetta, la zonizzazione delle aree tra cui l'eventuale lacuna si trova si intende estesa anche alla eventuale parte mancante.

Le norme si suddividono in norme "prescrittive" (riferite a scelte non negoziabili, dunque rigide e vincolanti) e norme "indicative" (riferite a scelte non essenziali ma auspicabili, che si configurano come guida). Il Regolamento Edilizio, inoltre, potrà fare riferimento a norme prestazionali che definiscano i requisiti degli interventi senza imporre soluzioni rigide che priverebbero l'evoluzione dell'attività costruttiva della necessaria autenticità.
~~*(Le norme relative all'attuazione contemplano la possibilità, accanto agli strumenti tradizionali, di attuare tecniche di "perequazione" basate sulla valutazione dei costi di*~~

~~*trasformazione dei suoli e dei relativi incrementi di valore. Esse mirano ad accrescere l'efficacia e l'efficienza del P.R.G. nella sua fase attuativa.)*~~

-2- Parametri

2.1 Parametri urbanistici

S.T. Superficie territoriale: per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area nella quale il P.R.G. si attua mediante piani urbanistici esecutivi; è comprensiva della superficie fondiaria (Sf), delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale. ~~*(ed inoltre, nel caso in cui si proceda all'attuazione dei comparti utilizzando tecniche perequative, di aree da destinare al soddisfacimento di standard pregressi o da socializzare per altri scopi).*~~

S.F. Superficie fondiaria: per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e delle altre eventuali superfici di cui al punto precedente.

U.T. Indice di utilizzazione territoriale (Su/ St) (denominato anche Densità Residenziale Territoriale ex art. 19 L.R. n. 35/87 nel seguito P.U.T.): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie territoriale (St); dunque rappresenta la massima superficie utile, espressa in mq, costruibile per ciascun mq di superficie territoriale.

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria (Su/Sf): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf); dunque rappresenta la massima superficie utile, espressa in mq, costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria.

I.T. indice di fabbricabilità territoriale (Vc/St): rappresenta il rapporto tra il volume massimo complessivo (Vc) e la superficie territoriale (St); dunque rappresenta il massimo volume complessivo, espresso in mc, costruibile per ciascun mq di superficie territoriale

I.F. Indice di fabbricabilità fondiaria (Vc/ Sf): rappresenta il rapporto tra il volume massimo complessivo (Vc) e la superficie fondiaria (Sf); dunque rappresenta il massimo volume complessivo, espresso in mc, costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria

Numero di addetti per ettaro: è pari al rapporto tra il numero di unità lavorative impiegate nell'azienda e la superficie utilizzata per l'insediamento dell'azienda medesima.

Qualora siano prescritti più indici, il parametro da applicare è sempre quello che risulta più restrittivo.

2.2 Parametri edilizi

S.U. Superficie utile lorda: è la somma delle superfici lorde (comprese murature, vano ascensore, scale, ecc.) di ciascun piano dell'edificio.
Negli edifici con funzione residenziale, non contribuiscono al computo della Su:
- porticati pubblici e privati;
- balconi con sporgenza non superiore a 1.20 ml. Nel caso in cui la sporgenza superi tale limite, deve essere computata nella Su la superficie relativa alla sporgenza superiore a 1.20 ml;
- centrali termiche, cabine elettriche;
- locali per depositi, autorimesse, cantine (comprese le relative scale di accesso) purché:
  1) abbiano altezza interna non superiore a 2,40 ml;
  2) non emergano rispetto al piano sistemato del terreno più di 0.80 ml (misurati all'intradosso del solaio);

Negli edifici con funzione non residenziale, non contribuiscono al computo della Su:
- porticati pubblici e privati;
- centrali termiche, cabine elettriche, centrali di condizionamento e tutti gli altri impianti necessari al benessere dei lavoratori;
- spazi di parcheggio per il personale impiegato nell'edificio;
- **vani ascensore che si rendessero necessari per eliminare le barriere architettoniche ed eventuali scale antincendio**.

L'incremento di superficie utile eventualmente consentito dalle norme di zona omogenea dovrà essere calcolato senza tenere conto di superfici abusivamente realizzate, anche nel caso

in cui si ottenga concessione in sanatoria. Se si ottiene il rilascio di concessione in sanatoria per superfici abusivamente realizzate, l'incremento di superficie utile netta effettivamente realizzabile è dato dalla differenza tra la superficie realizzabile e la superficie condonata. Nelle more dell'eventuale rilascio di concessione in sanatoria, si può richiedere regolare concessione per realizzare una superficie pari alla differenza tra la superficie realizzabile e la superficie da condonare[1].

---

[1] Esempio: Superficie realizzabile: SR; Superficie da condonare: SDC
Sono possibili due casi.
Caso 1°: SR>SDC. La superficie effettivamente realizzabile è pari a: SR-SDC.
Caso 2°: SR<=SDC. La superficie effettivamente realizzabile è pari a 0.
Si potrebbe pensare che la norma faccia ricadere questa limitazione su chi non ha commesso l'abuso, e cioè su un eventuale proprietario che abbia acquistato il bene, mentre chi ha commesso l'abuso potrebbe averne già incamerato il plusvalore. Nella teoria ciò potrebbe darsi, ma non nella pratica, visto che in assenza di piano regolatore il rilascio di concessioni non era consentito dal P.U.T. e dunque la condonabilità degli abusi commessi è ancora da verificare. L'eventuale nuovo acquirente sarà stato dunque ben consapevole della riduzione del valore del bene. Peraltro la norma mira a non premiare chi, avendo commesso un abuso, potrebbe vantare una superficie maggiore su cui calcolare l'eventuale incremento consentito rispetto a chi ha atteso per realizzare interventi necessari in ottemperanza alle norme.

A titolo di ulteriore chiarimento, si aggiungono le seguenti osservazioni.
L'espressione "senza tenere conto di superfici abusivamente realizzate" intende affermare che, laddove sia stata realizzata una superficie abusiva, su di essa non può essere calcolata la percentuale di ampliamento di superficie utile netta ai fini della creazione dei servizi igienici.
La percentuale di ampliamento a cui ci si riferisce riguarda l'intervento di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (al fine della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, (…).
Tale intervento è consentito ai sensi dell'art. 17 del P.U.T. in alcune zone territoriali.
Orbene, poste:
Se = superficie esistente a prescindere da quella abusivamente realizzata;
Sa = superficie abusivamente realizzata;
St = Se + Sa
si verifica che, in base all'art. 2.2 del piano, le condizioni che devono essere soddisfatte dall'ampliamento sono le seguenti:
a) Se >= 30 mq di superficie utile netta;
b) incremento di superficie utile netta: <= (Se x 0.1).
Ciò evidentemente esclude che il predetto calcolo tenga conto di Sa, e questo per ovvie ragioni di equità di trattamento tra i cittadini.
E' in conclusione vietato tenere conto della Sa, e dunque di St, sia per verificare se l'alloggio abbia una superficie maggiore di 30 mq, sia per computare l'incremento percentuale in ragione della superficie di partenza.

Possono a questo punto verificarsi due casi:
1) Sa è stata condonata;
2) Sa presenta una condizione di legittimità non ancora definita

Caso 1: Sa è stata condonata. Dopo aver calcolato la superficie col procedimento appena descritto (e cioè tenendo conto solo di Se e giammai di St), può accadere che la superficie necessaria all'adeguamento funzionale, da qui in poi definita Sf, sia maggiore o minore di quella abusivamente realizzata.
Evidentemente, se Sa >= Sf, non è consentito alcun ulteriore ampliamento della superficie utile, in quanto si presume che la superficie abusivamente realizzata sia logicamente già servita ad eliminare la condizione di disagio che l'incremento intende rimuovere.
Se invece Sa < Sf, allora è consentito un ampliamento pari a (Sf – Sa).

Caso 2: Sa non è stata ancora condonata. In questo caso, nelle more dell'eventuale rilascio di concessione in sanatoria, si potrà richiedere regolare concessione per realizzare un ampliamento pari a (Sf – Sa).

S.C. Superficie coperta: è la superficie che risulta dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

R.C. Rapporto di copertura (Sc/Sf): è il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

S.U.A. Superficie utile abitabile: è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Superficie permeabile: superficie non trattata da opere ed artifici ostacolanti la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

Superficie residenziale integrata: superficie riferita a zone destinate a nuovi complessi insediativi che aggiunge alla superficie fondiaria quella per spazi pubblici o riservati ad attività collettive.

H.F. altezza delle fronti:

1) qualora l'edificio presenti copertura piana: è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;

2) qualora l'edificio presenti copertura inclinata:

- se l'inclinazione della copertura non è superiore al 30%: è data dalla differenza tra la linea di gronda e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;

Ovviamente, qualora sia stata già abusivamente realizzata una superficie di dimensioni superiori a quelle consentite dalla percentuale, non è possibile realizzare alcunché.
E' però chiaro che, qualora la domanda di condono per Sa dovesse essere respinta e Sa fosse soggetta a demolizione, si potrà richiedere regolare concessione per l'intera quota di Sf.
E' altresì altrettanto chiaro che, qualora si dovesse realizzare solo una quota di Sf consentita nelle more dell'eventuale concessione in sanatoria, e al termine del procedimento Sa fosse soggetta a demolizione, potrà sempre essere possibile richiedere il rilascio di regolare concessione per la quota di Sf non realizzata.

- se l'inclinazione della copertura è superiore al 30%: è data dalla differenza tra la quota della linea di colmo più alta e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.[2]

H.M. Altezza massima del fabbricato: è l'altezza massima tra quella delle fronti

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

Rappresenta il numero dei piani fuori terra; si considera il prospetto più alto dell'edificio.

Il sottotetto si computa se abitabile. ***Eliminato:*** *~~(altezza netta media >= 2,70 ml; altezze nette: al colmo >= 3,30; ai muri perimetrali >= 1,60)~~*

Il seminterrato si computa se dotato di altezza netta superiore a 2,40. Nel caso di terreno in pendio, il piano si considera sotto al livello del suolo se si trova in tale condizione per almeno il 70% del suo perimetro e della sua altezza.

V.C. volume del fabbricato: Rappresenta il prodotto della somma delle superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati.

H.V. Altezza virtuale: ai fini dell'applicazione dell'art. 43 della L.N. 457/78, lettera *a)* , si computa come rapporto tra i metri cubi vuoto per pieno (il volume del fabbricato, V.C.), e la somma delle superfici utili delle abitazioni (la superficie utile abitabile S.U.A.)

2.3 – Distanze ed altezze

Distanze ed altezze sono stabilite, a seconda della zona di P.U.T. all'interno della quale ciascuna zona omogenea di P.R.G. ricade, nelle norme specifiche delle rispettive zone, oggetto degli articoli di cui al titolo 3° della presente normativa.

2.4 - Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nel caso di attuazione indiretta del P.R.G. subordinata alla redazione di piani esecutivi.

[2] Esempi:

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di attuazione diretta del P.R.G.. Essi si intendono riferiti all'intera zona, e pertanto, qualora si riferiscano a zone già edificate a seguito di piani esecutivi approvati, la suscettività edificatoria si intende come differenza tra l'indice prescritto dalle presenti norme e l'indice già sfruttato.

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra indici, si considera:
un abitante = una stanza = mc 80 (V.C.) = mq 25 (S.U.)

-3- Usi del territorio

3.1 Usi del territorio

~~***In sostituzione di altre destinazioni e nell'ambito del riuso dell'edilizia esistente, è consentito un intervento fino a 1.850 mq di superficie lorda da destinare ad attività private nel settore commerciale (es. botteghe artigiane, servizi di alta tecnologia, ecc.) e degli spazi di aggregazione e ricreazione (es: palestre, cinema, teatri, ecc.).***~~

- Residenza permanente: si intendono tali gli alloggi adibiti ad uso permanente, compresi tutti gli spazi accessori alle residenze (ripostigli, laboratori, lavanderie, ecc.), nonché gli spazi di servizio e gli spazi destinati ad attività di bed and breakfast.

I requisiti per poter svolgere attività di bed and breakfast sono i seguenti:

- i posti- letto disponibili in strutture di tipo bed and breakfast non potranno superare il 30% del totale di posti- letto in strutture alberghiere del territorio comunale nell'arco di 10 anni;
- l'attività di bed and breakfast potrà essere avviata solo ed esclusivamente da soggetti residenti nel comune di Ravello;
- l'attività di bed and breakfast potrà essere svolta solo nell'abitazione di residenza, o in connessione con essa, in quanto presuppone che il visitatore sia partecipe dello stile di vita del residente;
- ogni anno il comune pubblicherà un bando per selezionare le proposte di strutture di bed and breakfast sul territorio comunale, dando preferenza ai richiedenti che rispondono ai seguenti criteri e calibrando i punteggi in modo da raggiungere gli obiettivi più urgenti:
    - famiglie che versano in condizioni di disagio economico;
    - soggetti che adibiscono a bed and breakfast immobili storici in stato di abbandono prevedendo per essi lavori di restauro e riqualificazione;

- soggetti dediti ad attività artigianali in via di estinzione, che attraverso il bed and breakfast possano diffondere le loro conoscenze (es.: microcorsi di falegnameria o di ceramica o di particolari lavorazioni gastronomiche tradizionali);

- i soggetti prescelti dovranno altresì munirsi delle idonee autorizzazioni sanitarie (con procedure analoghe a quelle previste per i ristoratori) solo qualora decidano di fornire la prima colazione a base di prodotti soggetti a manipolazione; qualora invece decidano di fornire la prima colazione sotto forma di cibi e bevande preconfezionate senza alcun tipo di manipolazione, non sono tenuti a munirsi di alcuna autorizzazione sanitaria;
- l'unità immobiliare deve essere classificata al catasto in una di queste categorie: A/1 (abitazioni di tipo signorile); A/2 (civile); A/3 (economico); A/4 (popolare); A/5 (ultrapopolare); A/7 (villini); A/8 (ville); A/11 (alloggi e abitazioni tipici dei luoghi);
- è necessario dimostrare che i vani adibiti ad attività di bed and breakfast non comportano il superamento dell'indice di affollamento dell'abitazione posto pari ad 1.

Esempio: abitazione di s = 4 stanze occupata da un nucleo familiare di p = 3 persone. E' possibile destinare ad attività di bed and breakfast n = (s – p) stanze, dunque 1 stanza;

- requisiti minimi richiesti: conformità alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, a gas, di riscaldamento, rispetto delle norme igieniche ed edilizie.

L'attività di B. e B. va inoltre conformata alle specifiche disposizioni della Legge Regionale 05/2001.

- Residenza turistica: si intendono tali gli alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio.

- Usi di tipo diffusivo: comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli spazi per attività ricreative e culturali.

- Attività commerciali al dettaglio: si intendono tali gli spazi destinati alla vendita di superficie non superiore a mq 150, ed i relativi spazi di deposito e di servizio.

- Commercio specializzato e commercio all'ingrosso: si intendono tali gli spazi destinati alla vendita diretta di superficie >= mq 400, nonché gli spazi destinati al commercio all'ingrosso, compresi gli spazi espositivi, i magazzini e i depositi, ecc..

- Attività pararicettive ed esercizi pubblici: comprendono gli spazi destinati a ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale di ritrovo, caffè, ecc., compresi gli spazi ad essi collegati (spazi tecnici, magazzini, locali di servizio, ecc.). Si escludono le attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche, sale- gioco eccessivamente rumorose, ecc.).

- Stazioni di servizio e distribuzione carburante: comprendono gli spazi destinati alla distribuzione di carburante, all'assistenza automobilistica, compresi gli spazi accessori e gli eventuali spazi di ristoro.

- Attività produttive artigianali: comprendono gli spazi destinati ad attività produttive artigianali distinte in: attività compatibili con la residenza (si rimanda al Regolamento edilizio per la loro specificazione) e attività incompatibili con la residenza. Comprendono gli spazi accessori e di servizio.

- Attività produttive industriali e manifatturiere: comprendono gli spazi destinati ad attività produttive industriali e manifatturiere distinte in: attività compatibili con la residenza (si rimanda al Regolamento edilizio per la loro specificazione) e attività incompatibili con la residenza. Comprendono gli spazi accessori e di servizio.

- Abitazioni agricole: comprendono gli edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti indicati al Titolo II della L.R. 14/82 (coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ad affittuari o mezzadri considerati imprenditori a titolo principale). Comprendono anche gli edifici colonici posti in zone agricole e recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili.

- Pertinenze agricole: comprendono gli spazi connessi all'esercizio dell'attività agricola (depositi, rimesse per macchine agricole, ecc.), nonché piccoli ricoveri per allevamento zootecnico (<=100mq per bovini o equini; <=50 mq per animali di bassa corte; <= 30 mq per suini).

- Allevamenti zootecnici: comprendono gli spazi destinati ad allevamenti zootecnici di dimensioni superiori a quelle indicate per l'uso di pertinenze agricole.

- Attività di agriturismo: comprendono gli spazi destinati ad attività agrituristica, secondo quanto prescritto dalla specifica vigente normativa nazionale e regionale.

- Impianti tecnologici a scala territoriale: comprendono le reti di servizi (elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti, ecc.) e le relative stazioni tecnologiche di servizio e depositi.

- Attrezzature ricettive: comprendono alberghi, **residence** ***Eliminato:***(~~residenze turistiche~~), pensioni, ostelli con i relativi spazi di servizio e spazi comuni di ritrovo.

- Parcheggi: comprendono gli spazi destinati a parcheggio. Includono, al fine di incentivare l'uso del verde e delle alberature, anche le superfici sistemate a verde, purché destinate alla creazione di zone d'ombra nelle aree di sosta.
Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni ad uso abitazione nelle nuove zone residenziali, in ottemperanza a quanto previsto dalla L.N. 122/ 89, si devono prevedere nell'ambito del lotto parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione fuori terra.
La definizione puntuale delle aree destinate a parcheggio è oggetto delle norme del Regolamento Edilizio che indica anche gli indici di permeabilità da osservare per le aree di parcheggio.
La disciplina delle attività commerciali dovrà uniformarsi alla Legge Regionale n. 1/2000 ed alle disposizioni della Legge Regionale n. 35/87.
Le stazioni di servizio dovranno rispettare le legge regionali vigenti compatibilmente con le zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono.
I parcheggi vanno realizzati anche nel rispetto della Legge Regionale n. 19/2001, compatibilmente con le disposizioni della legge regionale n. 35/87.

3.2 Usi assimilabili per analogia

Qualora si presenti la necessità di costruire nuovi edifici o di organizzare insediamenti con presenza di usi non specificamente previsti dalla presente elencazione si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli del precedente articolo che hanno effetti analoghi sul territorio.

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al **Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~Sindaco~~)*, sentita la Commissione Edilizia. Tali usi vanno comunque condizionati al proporzionamento del P.R.G. ed alle zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono.

-4- Modalità di intervento

Le modalità di intervento disciplinano gli interventi diretti nell'ambito comunale, e costituiscono traccia per i Piani Esecutivi di cui sia prevista la redazione.

Le modalità di intervento sul tessuto urbano edificato e sull'edilizia diffusa si riferiscono all'art. 31 della L. N. 457/78, mentre le modalità di intervento sul tessuto connettivo estendono le definizioni dell'art.31 L. N. 457/78 agli spazi aperti in relazione a casi ipotizzabili nel territorio comunale.

Comunque le modalità d'intervento sul tessuto urbano e connettivo vanno condizionate al rispetto del Titolo IV della Legge Regionale n. 35/87.

Tutti gli interventi devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni del P.U.T.; in particolare:

- non sono ammessi volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista;
- i muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere rifatti soltanto con tecniche costruttive analoghe a quelli esistenti (in particolare è raccomandato l'uso del pietrame calcareo a vista senza stilatura dei giunti);
- la tipologia edilizia deve tenere conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole;
- i materiali devono essere usati in senso naturale, e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Non è consentito l'uso di materiali che derivino da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi: gli intonaci a malta di cemento o plastici; i rivestimenti di qualsiasi materiale, in particolare di piastrelle o di materiale lapideo improprio (quarzite, granito, ecc.) ; i mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista"; gli infissi in alluminio o in plastica; le chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale (avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentite solo per i negozi esistenti, fermo restando che nei lavori di manutenzione se ne

dovrà prevedere la rimozione); bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo (è consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti);

- si consente 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 murature. In caso di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento. L'uso di marsigliesi è consentito per i lavori di manutenzione e ristrutturazione di tetti originariamente realizzati con tale tipologia di copertura. Non è invece consentito per la sostituzione di manti in coppi.

4.1 Interventi sul tessuto urbano edificato e sull'edilizia diffusa; interventi sul tessuto connettivo e sugli spazi aperti

Il tessuto urbano edificato è considerato dalla normativa un sistema complesso, in cui grandissima importanza ha la maglia dei vuoti. Essa è composta dal tessuto connettivo, e quindi dal sistema dei percorsi, slarghi, gradonate, ecc. e dal sistema di spazi aperti (corti, orti, ecc.) e va valorizzata nel suo significato, favorendone la leggibilità nonché la comprensione del rapporto tra gli spazi. La tutela e il recupero di questi spazi va perseguito con la stessa attenzione e cura dedicate all'edificato. Gli interventi di cui al titolo riguardano dunque il tessuto urbano inteso come sistema complesso di edificato e di spazi aperti, e sono estesi, per quanto concerne le norme sull'edificato, anche all'edilizia diffusa.

Il Regolamento Edilizio definisce, nel caso di impianto di essenze o di sostituzione, le tipologie di essenze assolutamente non ammissibili, sconsigliate e consigliate. Definisce inoltre, nel caso di eliminazione o di sostituzione di essenze, le tipologie di essenze assolutamente non eliminabili, nonché quelle di cui si sconsiglia o consiglia l'eliminazione.

Gli interventi di cui al titolo si articolano nelle categorie di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e consolidamento statico, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia, demolizione, (~~*ristrutturazione urbanistica)*~~, nuova edificazione e nuovo impianto, intervento su ruderi. Si precisa che le demolizioni sono ammesse solo per tramezzi non portanti o per rifacimento solai.

Gli interventi consentiti dal Titolo IV della L.R. n. 35/87 non sono estendibili all'intero territorio ma solo in relazione alle prescrizioni delle singole zone territoriali del P.U.T. in cui esse ricadono.

Nella pagina seguente un prospetto riassume le modalità di intervento relative ai diversi casi possibili.

Gli interventi di “Adeguamenti tecnologici dell’edificato”, “Interventi generali sul tessuto connettivo del territorio”, “Opere infrastrutturali a rete”, “Opere infrastrutturali viarie” si intendono estesi a tutto il territorio comunale.

Gli “interventi sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo-pastorale)” e gli “Interventi per la difesa del suolo e del paesaggio” sono riferiti a tutte le tipologie di zone agricole, fermo restando che le restrizioni negli usi e negli interventi indicate nelle specifiche norme di zona si intendono sempre prevalenti.

Per “edilizia storica” si intende l’edilizia di cui sia documentata l’esistenza a tutto il 1955; per “edilizia moderna” si intende l’edilizia realizzata successivamente al 1955.

Per “spazi aperti di valore storico” si intendono gli spazi aperti (es. cortili, giardini, terrazzi, ecc.) di pertinenza di edilizia storica; per “spazi aperti privi di valore storico” si intendono gli spazi aperti (es. cortili, giardini, terrazzi, ecc.) di pertinenza di edilizia moderna.

Le norme relative a ciascuna zona di P.R.G. specificano quali interventi sui tessuti edificati e sugli spazi aperti siano consentiti in ciascuna zona; fa eccezione la zona agricola, in cui si applica la sopracitata classificazione in edilizia storica ed edilizia moderna, e in spazi aperti di valore storico e spazi aperti privi di valore storico.

La tabella degli interventi è riproposta al termine degli articoli relativi alla zonizzazione per indicare quali interventi siano previsti in ciascuna zona di P.R.G..

Tabella riassuntiva degli interventi

	Manutenz. Ordinaria	Manutenz. straordinaria	Restauro e consolidam. statico	Restauro scientifico	Ristrutturaz. edilizia	Ristrutturaz. spazi aperti	Demolizione	Ristrutturaz. urbanistica	Nuova edificazione e nuovo impianto	Intervento su ruderi
Edilizia storica	X	X	X	X						X
Edilizia moderna	X	X			X		~~(X)~~	~~(X)~~	X	X
Spazi aperti di valore storico	X			X						
Spazi aperti privi di valore storico	X					X			X	

Allo scopo di chiarire la terminologia di seguito utilizzata, si intende:

- per “adeguamento prospetti”: in ottemperanza a quanto indicato all’art. 30 del P.U.T., l’eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere, ecc. incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto;
- per “superfetazioni”: gli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere, ecc. incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto; 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; i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree coltive.

4.1.1. Manutenzione ordinaria

Per quanto concerne l’edificato, in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 28 del P.U.T., l’intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- tinteggiature interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per le sedi di attività artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione di impianti tecnologici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono considerati attività edilizia libera ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e sono soggetti:

~~*(- a comunicazione di inizio lavori, qualora si tratti di opere interne ai sensi dell’art. 26 ex L.47/85;)*~~

- a D.I.A. qualora:

1) ~~*(non)*~~ prevedano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici;

2) prevedano interventi non conformi a quanto previsto nel Manuale del Recupero allegato al Regolamento Edilizio, fermo restando che è facoltà del Comune e della competente Sovrintendenza intervenire qualora si riscontri la difformità tra quanto previsto dallo spirito delle norme del Manuale e il progetto presentato o le opere eseguite;

~~*(- ad autorizzazione negli altri casi.)*~~

Per quanto riguarda gli spazi aperti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione o risanamento di tali spazi .

In particolare, comprendono:

- la riparazione o parziale sostituzione dei materiali costituenti le parti pavimentate con materiali della stessa natura di quelli esistenti, e comunque rispondenti ai criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio;
- la eliminazione di materiali non conformi ai criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio;
- la riparazione o parziale sostituzione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili, secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio;
- la collocazione di modesti elementi con funzioni ornamentali, come fioriere, pergolati, vasche, fontane.

Gli interventi di manutenzione sugli spazi aperti sono soggetti a denuncia di inizio attività qualora:

1) prevedano modifiche all'aspetto esteriore;

2) prevedano interventi non conformi a quanto previsto nel Manuale del Recupero allegato al Regolamento Edilizio, fermo restando che è facoltà del Comune e della competente Sovrintendenza intervenire qualora si riscontri la difformità tra quanto previsto dallo spirito delle norme del Manuale e il progetto presentato o le opere eseguite.

4.1.2 Interventi caratterizzati da opere interne ad unità edilizie o immobiliari, ad uso residenziale o ad uso produttivo

In conformità all'art.26 della L. 47/85 si definiscono opere interne alle costruzioni, non oggetto di concessione né di autorizzazione: "le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, 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 indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, rispettino le originali caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse."

Per originali caratteristiche costruttive si intende l'insieme delle tecnologie costruttive (volte, capriate, murature portanti, ecc.) definenti l'impianto tipologico storico, la cui unbità è considerata oggetto di tutela.

Nelle costruzioni ad uso produttivo **ed in quelle ad uso turistico ricettivo**, si definiscono opere interne anche le trasformazioni interne alle unità edilizie, intese ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico, che non alterino le caratteristiche dell'immobile non modificandone le caratteristiche strutturali e l'estetica.

Le opere di cui al presente articolo sono oggetto di dichiarazione asseverata e sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione delle unità edilizie oggetto di restauro in quanto sottoposte alle limitazioni di cui alla L. 1089/39.

4.1.3 Manutenzione straordinaria

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 del P.U.T., l'intervento di manutenzione straordinaria comprende le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
- demolizioni o costruzioni di tramezzi divisori non portanti (muri in foglio);
- sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

In ottemperanza a quanto prescritto nel succitato articolo, negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

E' consentita la destinazione ex- novo di locali per servizi igienico- sanitari e tecnologici.

E' consentito l'inserimento di ascensori in vani già predisposti, purché i volumi tecnici di pertinenza restino entro il limite esistente delle coperture.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

La destinazione ad autorimessa privata ***Eliminato:***(~~*al servizio della residenza*~~) dei locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della L. N. 122/89, purché conseguibile senza incrementare né la superficie utile né il volume dell'immobile, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria. Essa è consentita solo per le singole unità immobiliari sprovviste di parcheggi.

Per le sedi di attività artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere necessarie al rinnovo degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, purché non si aumenti la superficie utile né si vari la destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti:

~~*(- a comunicazione di inizio lavori, qualora si tratti di opere interne ai sensi dell'art. 26 ex L.47/85;)*~~

- a D.I.A. ovvero a permesso di costruire non oneroso, giusto comma sette art. 22 D.P.R. n. 380/2001 ~~(*qualora:*~~

~~*1) non prevedano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici;*~~

~~*2) prevedano interventi conformi a quanto previsto nel Manuale del Recupero allegato al Regolamento Edilizio, fermo restando che è facoltà del Comune o della competente Sovrintendenza intervenire qualora si riscontri la difformità tra quanto previsto dallo spirito delle norme del Manuale e il progetto presentato o le opere eseguite;*~~

~~*- ad autorizzazione negli altri casi.)*~~

4.1.4 Restauro conservativo e consolidamento statico

Gli interventi di cui al titolo riguardano il tessuto edificato storico.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 27 del P.U.T., per interventi di restauro si debbono intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio; alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni.

Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative.

Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

Tale intervento può comportare le operazioni di:

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnologici ed idrici;
- demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
- sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti; la sostituzione di volte non è ammessa, se non in presenza di comprovato pericolo per l'incolumità delle persone;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Gli interventi di restauro conservativo e/o di consolidamento statico sono soggetti:
- a comunicazione di inizio lavori, qualora si tratti di opere interne ai sensi dell'art. 26 ex L.47/85;
- a D.I.A. qualora:

1) non prevedano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici;

2) prevedano interventi conformi a quanto previsto nel Manuale del Recupero allegato al Regolamento Edilizio, fermo restando che è facoltà del Comune o della competente Sovrintendenza intervenire qualora si riscontri la difformità tra quanto previsto dallo spirito delle norme del Manuale e il progetto presentato o le opere eseguite;

- ad autorizzazione negli altri casi.
- a concessione onerosa qualora il tipo di intervento comporti mutamento di destinazione d'uso anche solo di parte dell'edificio.

4.1.5 Restauro scientifico

Per quanto concerne il tessuto edificato, l'intervento di restauro scientifico consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentano la conservazione della sua unità formale e strutturale ed il ripristino di parti alterate o distrutte.
L'intervento prevede:
- il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino di parti alterate o mancanti (restauro o ripristino di fronti esterne o interne – restauro o ripristino di ambienti interni – ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite – conservazione o ripristino dell'impianto

distributivo originale – restauro dei manufatti strutturali orizzontali – conservazione o ripristino di spazi liberi)

- il consolidamento, con sostituzione delle sole parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, di murature portanti, solai e volte, scale, coperture con ripristino del manto originale o altro di medesimo aspetto e ugualmente efficiente e durevole, conforme alle indicazioni del manuale per il recupero;
- la eliminazione di superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico- sanitari indispensabili.

Le demolizioni sono ammesse per tramezzi non portanti, rifacimenti solai e per le superfetazioni.

I cambi d'uso previsti vanno condizionati alle risultante del proporzionamento del P.R.G. nonché alla compatibilità della zona territoriale di P.U.T. in cui ricadono.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto a D.I.A. ~~(ad autorizzazione)~~; anche nel solo caso di consolidamento statico, quando esso non comporti alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto a denuncia di inizio attività.

Qualora infine comporti una modifica, anche parziale, di destinazione d'uso, è soggetto a permesso di costruire ~~(concessione onerosa.)~~

Per quanto concerne gli spazi aperti, gli interventi di restauro scientifico comprendono le operazioni volte a conservare la conformazione originaria dei luoghi o a ripristinarla, mediante un insieme sistematico di opere volte a ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

Le operazioni di ricostruzione filologica del paesaggio/ dello spazio aperto devono essere fondate su documenti storici o su studi elaborati da esperto in architettura dei giardini o del paesaggio che consentano di comprendere l'assetto originario dei luoghi e le "superfetazioni" che ne hanno snaturato la conformazione ed il significato.

Esse comprendono:

- movimenti di terra, purché sia dimostrata l'incongruenza delle parti di cui si prevede l'eliminazione attraverso documenti storici;
- eliminazione, spostamento, sostituzione, nuove piantumazioni di essenze, purché l'assetto proposto discenda da un progetto unitario di ricostruzione filologica dei luoghi fondato su documenti storici;
- restauro delle pavimentazioni e delle eventuali finiture o elementi ornamentali (vasche, fontane, statue, fioriere, pergolati, altri elementi di arredo).

Gli interventi di restauro scientifico che comportino modifica dello stato dei luoghi, ancorché fondati su documenti di archivio, sono soggetti a permesso di costruire ~~*(ad autorizzazione)*~~.

4.1.6 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale ed integrale concernono il tessuto edificato moderno e gli spazi aperti privi di qualsiasi valore storico- artistico.

Per quanto concerne il tessuto edificato, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 32 del P.U.T., la ristrutturazione parziale degli edifici comprende le operazioni di manutenzione straordinaria e le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) con eventuali variazioni di quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

~~*(In generale, si considerano interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente)*~~. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive della singola o di più unità immobiliari, ivi inclusi l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da un'unità ad un'altra o l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari, senza peraltro comportare incremento di altezza, di volume o di superficie utile complessiva rispetto alla situazione dello stato di fatto.

E' consentito realizzare autorimesse private, al servizio esclusivo delle residenze soprastanti, mediante interrati di nuova realizzazione rigorosamente contenuti al di sotto dell'edificio esistente, purché sia possibile ubicare la rampa di accesso su fronte interno o laterale. Le ristrutturazioni edilizie limitate alla realizzazione di autorimesse private nel perimetro del fabbricato sono soggette a permesso di costruire non oneroso.

Le autorimesse sono ammesse solo se conformi alle disposizioni delle singole zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono e nel rispetto della L.R. n. 19/2001.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale sono soggetti a permesso di costruire non oneroso ~~*(concessione gratuita)*~~, purché non si determinino né incrementi di volume o di superficie utile di calpestio, né mutamenti di destinazione, e purché il concessionario – fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della L. N. 94/82 – si impegni per sé e per gli aventi causa, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare per i sette anni successivi

all'esecuzione dell'intervento prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune, concorrendo in ogni caso in quota agli oneri di urbanizzazione. In caso contrario, gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale sono soggetti a permesso di costruire ~~*(concessione onerosa)*~~.
Nel solo caso in cui si realizzino parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato i lavori sono oggetto di D.I.A. ~~*(dichiarazione asseverata)*~~.

Per quanto concerne gli spazi aperti gli interventi di ristrutturazione comprendono le operazioni volte a trasformarli attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un assetto in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale categoria si applica a spazi privi di valore storico- documentale ed è comunque soggetta a verifica di compatibilità (sia ambientale che estetica). Gli interventi di ristrutturazione comprendono, oltre alla manutenzione:
- eliminazione, spostamento, sostituzione, nuove piantumazioni di essenze, purché l'assetto proposto sia verificato dal punto di vista ambientale e visivo- tipologico;
- sostituzione delle pavimentazioni e delle eventuali finiture o elementi ornamentali (vasche, fontane, statue, fioriere, pergolati, altri elementi di arredo).

Gli interventi di ristrutturazione che comportino modifica dello stato dei luoghi sono soggetti a D.I.A. ~~*(ad autorizzazione)*~~.

4.1.7 Demolizione

~~*(Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi privi di interesse architettonico o tipologico, che insistono su aree da restituire alla originaria funzione di area aperta. Essi possono anche)*~~ Può interessare solo parti di edifici, ed in tal caso ~~*(rientrano)*~~ rientra negli interventi di "adeguamento dei prospetti" così come definiti dall'art.30 e dall'art. 31 del P.U.T. ~~*(riportato integralmente nelle presenti norme)*~~.
Gli interventi di demolizione parziale sono soggetti ad ~~*(autorizzazione)*~~ permesso di costruire gratuito; nel caso dell'adeguamento prospetti, qualora prevedano interventi conformi a quanto previsto nel Manuale del Recupero allegato al Regolamento Edilizio, fermo restando che è facoltà del Comune intervenire qualora si riscontri la difformità tra quanto previsto dallo spirito delle norme del Manuale e il progetto presentato o le opere eseguite, possono essere soggetti a D.I.A.

~~*(4.1.8 Ristrutturazione urbanistica*~~

~~*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano il tessuto edificato privo di valore storico o artistico, sia per quanto riguarda gli edifici sia per quanto riguarda l'impianto morfologico a scala urbana.*~~
~~*Essi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*~~
~~*Essi consistono in interventi di sostituzione, modificazione, ricostruzione dell'esistente tessuto urbanistico- edilizio senza comportare incremento dei volumi esistenti. L'ampliamento della volumetria esistente, entro il massimo del 15%, è consentito solo per adeguamento igienico sanitario, di sicurezza, e per il superamento delle barriere architettoniche (quest'ultimo, nel caso di edifici residenziali i cui abitanti presentino tale esigenza, nonché per tutti gli edifici a cui si applica la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, in particolare per gli edifici a destinazione pubblica e ricettiva).*~~
~~*La realizzazione di tali interventi non può essere prevista al di fuori di un Piano esecutivo, che consideri non solo il tessuto oggetto specifico dell'intervento ma anche il contesto di inserimento, e dunque il sistema di rapporti formali e funzionali con il tessuto adiacente. Essi sono pertanto soggetti alla approvazione di un piano esecutivo.)*~~

4.1.9 Nuova edificazione

Per quanto riguarda il tessuto edificato, gli interventi di nuova edificazione comprendono sia i manufatti integralmente di nuova edificazione, sia gli ampliamenti previsti in rapporto ai parametri di edificabilità.
~~*(In particolare, laddove)*~~ Non è consentita dalle norme di zona, la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto. ~~*(deve osservare le seguenti prescrizioni: - la pendenza non deve superare il 30%; - se la larghezza del corpo di fabbrica è maggiore di ml 7, il tetto deve essere realizzato a due falde.)*~~
Per quanto riguarda i manufatti integralmente di nuova edificazione, essi possono realizzarsi:
1) nelle zone di espansione previste dal P.R.G., nel rispetto delle specifiche normative di zona;

2) ~~*(su lotti resisi liberi a seguito di interventi di demolizione. In questo caso, la nuova volumetria non potrà essere superiore a quella preesistente, né discostarsi dai parametri dell'edificio sostituito.)*~~

~~*(Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a concessione onerosa, ad eccezione dei casi indicati all'art. 9 della L. N. 10/77, per i quali è prevista la concessione gratuita.)*~~

Zona agricola: gli interventi di nuova edificazione, limitatamente alle pertinenze agricole, sono soggetti a permesso di costruire non oneroso e sono assentibili se conformi alle prescrizioni della zona territoriale di P.U.T. in cui esse ricadono.

Per quanto riguarda gli spazi aperti, gli interventi di nuovo impianto comprendono le operazioni volte a modificare sostanzialmente l'assetto dei luoghi attraverso opere di trasformazione e di nuova realizzazione. Tale categoria si applica a spazi privi di valore storico- documentale ed è comunque soggetta a verifica di compatibilità (sia ambientale che estetica). Le piscine possono essere collocate anche in spazi di valore storico, purché progettate da esperti con specifiche competenze nel campo dell'architettura storica.

Sono tassativamente da escludere specie vegetali non autoctone infestanti.

Gli interventi di nuovo impianto comprendono:

- ridisegno del verde mediante sostituzione, eliminazione, nuove piantumazioni di essenze, conformemente a quanto prescritto dalle norme di Regolamento Edilizio;
- inserimento di nuove pavimentazioni purché integrate al ridisegno del verde e conformi a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio;
- realizzazione di elementi fissi, gazebo, chioschi, arredi a carattere stabile, purché rispondenti ai criteri indicati nel regolamento Edilizio
- limitatamente alle strutture alberghiere esistenti, realizzazione di piscine, purché di ridotte dimensioni e di forma organica e piastrellate con gradazioni di colore sfumato di tonalità verdastre o terrose, così da simulare la presenza di muschio. I bordi potranno essere realizzati con pietre irregolari simulanti rocce[3].

Il progetto degli interventi di nuovo impianto dovrà verificare la compatibilità delle operazioni proposte mediante fotomontaggi che ne illustrino chiaramente l'effetto visivo da tutti i punti di osservazione da cui è possibile percepirle. Inoltre, la planimetria generale di progetto dovrà comprendere anche il contesto al margine dell'intervento, mettendo in evidenza le relazioni che esso instaura con il sistema ambientale e formale limitrofo.

Gli interventi di nuovo impianto che comportano la creazione di nuove volumetrie sono soggetti a ~~*(concessione)*~~ permesso di costruire, ~~*(altrimenti ad autorizzazione)*~~. Per le piscine è

[3] Esempio: Alvaro Siza, 1961-1966.

necessario, oltre ~~*(all'autorizzazione, anche)*~~ il nulla- osta della Sovrintendenza, la conformità alle prescrizioni delle singole zone territoriali del P.U.T. in cui ricadono e, comunque non sono ammesse in spazi di valore storico.

4.1.10 Intervento su ruderi

La ricostruzione filologica, limitata soli ai fini di interventi pubblici, di ruderi è ammessa purché sia possibile, mediante documenti storici, risalire all'originaria volumetria e conformazione dell'edificio preesistente. In tal caso, l'intervento è equiparato al restauro scientifico per quanto concerne la compatibilità con le modalità di intervento sugli edifici delle norme di zona; è però soggetto a ~~*(concessione onerosa)*~~ permesso di costruire. ~~*(ad eccezione dei casi indicati all'art. 9 della L. N. 10/77, per i quali è prevista la concessione gratuita. Qualora l'incremento di valore determinato dall'intervento sull'edificio produca un plusvalore non riconducibile al solo intervento privato, ma dipendente da fenomeni di rendita, è possibile per il Comune, attraverso apposita convenzione, ricondurre alla collettività parte di tale incremento attraverso criteri di perequazione urbanistica. In tal caso, oltre agli oneri di concessione, in convenzione si stabiliscono le modalità di interazione pubblico- privata, integrativi della quota di rendita scaturita quale surplus legato a fenomeni di rendita. La convenzione dovrà contenere l'analisi finanziaria dell'intervento, mettendo in evidenza l'incremento di valore determinato dall'intervento, le modalità attraverso le quali parte di esso viene ricondotta al soggetto pubblico, le garanzie che assicurino la realizzazione degli obblighi a carico del soggetto privato.)*~~

4.1.11 Variazione di destinazione d'uso

L'intervento può non comportare opere edilizie e consiste nella modifica di destinazione d'uso dell'edificio o di parte di esso. Le destinazioni devono essere comunque conformi agli usi previsti per la zona di P.R.G. all'interno della quale l'edificio in oggetto è compreso e al proporzionamento del P.R.G. secondo quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della L.R. n. 35/87 ed alle prescrizioni delle zone territoriali del P.U.T. in cui ricadono.

Ai fini delle presenti norme, non si considerano variazioni di destinazione d'uso quelle riguardanti usi compresi nella medesima categoria funzionale.

Costituiscono però variazioni di destinazione d'uso le trasformazioni di abitazioni permanenti in abitazioni stagionali, nonché la trasformazione di abitazioni rurali a servizio del fondo in

abitazioni civili (ad eccezione delle modifiche conseguenti a trasferimenti di proprietà per successione o donazione tra parenti entro il 2° grado di parentela).

Non costituisce variazione di destinazione d'uso la destinazione ad attività agrituristica di case rurali agricole, nel rispetto delle limitazioni imposte dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia.

Non costituisce variazione di destinazione d'uso la destinazione ad attività di *bed and breakfast* di alcuni locali della propria abitazione, nel rispetto delle limitazioni imposte dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia.

L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a ~~*(concessione onerosa)*~~ permesso di costruire. Fa eccezione il passaggio da destinazione commerciale a produttiva artigianale (purché compatibile con il contesto insediativo) che è soggetto ~~*(ad autorizzazione)*~~ a permesso di costruire non oneroso.

4.2 Adeguamenti tecnologici dell'edificato

Le norme che seguono devono essere osservate in tutti gli interventi di manutenzione, oltre che nelle nuove installazioni.

L'installazione degli impianti tecnologici deve risultare il meno possibile invasiva, sia dal punto di vista visivo che acustico. In generale, vanno utilizzati tutti i possibili accorgimenti allo scopo di occultare cavi, antenne, serbatoi, quadri elettrici, condizionatori, tenendo sempre presente l'impatto che possono determinare non solo sul fronte stradale su cui insiste l'edificio, ma anche, e talvolta soprattutto, da punti di osservazione esterni al tessuto edificato, come punti panoramici dall'alto o dal mare.

In particolare:

- per gli impianti di antenne tradizionali, dovrà essere installata un'antenna centralizzata per tutto l'edificio e dovrà essere collocata nella posizione meno visibile, compatibilmente con le esigenze di ricezione;
- per gli impianti di antenne paraboliche, dovrà essere installata un'unica antenna parabolica centralizzata per tutto l'edificio, dovrà essere tinteggiata del colore della copertura e dovrà essere collocata nella posizione meno visibile, compatibilmente con le esigenze di ricezione;
- per gli impianti vari, i cavi e le tubazioni dovranno essere interrati, annegati nell'intonaco o nascosti al di sopra di cornicioni o altri elementi decorativi in posizione non visibile;

- per i quadri elettrici, gli impianti di condizionamento, caldaie incassate nella muratura, interruttori e comandi vari, dovranno prevedersi rivestimenti in materiali congrui con quelli della facciata (rivestimenti lapidei, tinteggiature, sportelli di legno, ecc.), o, qualora sia necessario il passaggio di aria, grate di ferro battuto a maglia fitta;
- per quanto riguarda i serbatoi e le caldaie non incassate nella muratura, essi dovranno essere collocati in posizione non visibile oppure, qualora ciò non sia possibile, nascosti in nicchie rivestite con materiali congrui con quelli dell'edificio oppure sotto e/o dietro pergolati o grate su cui siano fatti crescere rampicanti.

Qualora siano necessari interventi di riqualificazione di piscine, esse dovranno essere piastrellate con gradazioni di colore sfumato di tonalità verdastre o terrose, così da simulare la presenza di muschi; i bordi potranno essere realizzati con pietrame irregolare simulante rocce, così come indicato all'articolo relativo agli interventi di nuova edificazione e nuovo impianto.

4.3 - Interventi generali sul tessuto connettivo del territorio

La qualità del tessuto connettivo deve essere considerata, come si è detto, almeno di pari importanza rispetto a quella del tessuto edificato.
La qualità diffusa è l'obiettivo da perseguire in tutti gli interventi, non solo puntuali ma anche a carattere generale.
Il design degli elementi di arredo deve essere rispondente alle prescrizioni del regolamento edilizio e comunque, in linea di principio, deve essere improntata ad un'altissima qualità, senza creare bruschi contrasti con il contesto, ma senza indulgere a tentativi mimetici con falsi storici o imitazioni caricaturali.
Sotto i tracciati stradali percorsi da traffico costante è possibile prevedere tunnel per il passaggio di piccoli animali (es. ricci).

4.3.1 - Opere infrastrutturali a rete

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 24 del P.U.T., gli interventi per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazioni, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.
In particolare, in ottemperanza al P.U.T.:

- i progetti, che devono essere elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;
- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrate e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

4.3.2- Opere infrastrutturali viarie

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 e dall'art. 15 del P.U.T., gli aspetti tecnici della viabilità devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente, e rispettare le prescrizioni del titolo IV del P.U.T.
Il ~~*(P.U.T. non)*~~ P.R.G. prevede nuovi interventi di viabilità fondamentale di cui alle parti 5 e 6 e relativi allegati cartografici del P.U.T..
Gli unici interventi previsti a scala urbana dal P.R.G. sono, oltre a due brevissimi tratti di collegamento illustrati nelle schede di P.P.S. di "Porta del Lacco" e del "Parcheggio Duomo":
- breve tratto di strada di collegamento di risalita pedonale con la piazzola Bus di Sambuco;
- breve tratto di strada per rettificare le pendenze in prossimità di Sambuco;
Entrambe dovranno presentare una sezione non superiore ai 2,40; la sosta dovrà essere assolutamente impedita; dovranno presentare pendenze verso valle per non ostacolare il deflusso delle acque; dovranno ottemperare alle prescrizioni del P.U.T. illustrate di seguito; dovranno obbligatoriamente essere coperte da pergolato in legno con rampicanti per tutta la loro lunghezza, condizione assolutamente necessaria a cui ottemperare in assenza della quale saranno considerate opere abusive.
Le seguenti prescrizioni tipologiche e sui materiali dovranno essere osservate anche in occasione di tutti i lavori di manutenzione della viabilità.

I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare eventuali muri di sostegno devono essere rivestiti con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti.
I parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione a ringhiere; vanno eseguiti in pietrame calcareo senza bauletto, ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente. Sono vietati i parapetti realizzati con tubolari in ferro.

Per consentire il deflusso costante delle acque verso valle i muretti potranno essere eseguiti con lunette inferiori aperte[4].
I progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo.
La sezione stradale deve essere ridotta (massimo 2,40 ml tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture.
Lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti e riporti.
La pendenza trasversale deve essere costantemente rivolta verso valle con possibilità di deflusso continuo delle acque.

4.4 - Interventi sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo- pastorale)

Il tessuto connettivo del territorio silvo- pastorale di antico impianto documenta la rete di relazioni a scala territoriale e l'attività insediativa e produttiva.
Rappresenta quindi un'importantissima testimonianza del processo di antropizzazione del territorio, per cui è necessario preservarne la chiarezza e la leggibilità.
Molti sentieri, inoltre, sono veri e propri "monumenti artistici", per il grande valore paesaggistico che li caratterizza.
Si richiama l'attenzione sul sentiero della via di S. Cosma, purtroppo non agevole da percorrere, da sottoporre prioritariamente a riqualificazione per il suo eccezionale valore panoramico.
Sono inoltre oggetto di particolare tutela le calcare, che possono diventare elementi nodali di percorsi di trekking, eventualmente attrezzabili con punti di sosta.

Tutto il tessuto connettivo è comunque oggetto di tutela; tutela che è perseguita attraverso il rispetto delle seguenti norme:

- tutti gli interventi devono essere realizzati con materiali e tecniche locali e riducendo al minimo l'impatto sul contesto ambientale e paesaggistico;
- è fatto divieto di alterare i caratteri originari dei sentieri, in particolare: è vietato alterarne i muri perimetrali; è vietato modificare la pavimentazione originaria, ove tuttora esistente;

4

- per gli antichi sentieri in condizioni di degrado e di abbandono, sono ammessi interventi di ricostruzione ex novo secondo le caratteristiche costruttive e tipologiche originarie;
- i tracciati ex- novo sono ammessi come connettivo tra sentieri di interesse storico o naturalistico.

Gli interventi di trasformazione potranno consistere:

- nel ripristino dei tratti degradati e nella messa in sicurezza dei tratti di maggiore pericolosità. Il manuale del recupero contiene le principali indicazioni per la realizzazione di muretti e/o protezioni in legno;
- nella ricostituzione delle antiche scalinate e platee montane in pietra calcarea;
- nella ricostituzione delle murature;
- nella sistemazione delle piazzole di sosta, che potranno essere attrezzate con panche in legno grezzo;
- nella realizzazione di capanni di ricovero e per l'osservazione della fauna locale, realizzati esclusivamente in legno grezzo;
- nell'installazione di modesti corpi illuminanti.

La segnaletica deve essere limitata all'indicazione di distanze e direzioni, tranne nei casi particolari dei "sentieri didattici", che potranno prevedere ulteriori indicazioni. Tale segnaletica dovrà essere realizzata esclusivamente in castagno.

Gli interventi finalizzati all'attività silvo- pastorale, se non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi, sono soggetti a DIA. Gli interventi di manutenzione sono soggetti a DIA. Gli interventi di ripristino ~~*(ad autorizzazione)*~~ a D.I.A.. Gli interventi di nuovo impianto ~~*(a concessione gratuita)*~~ vanno condizionati alla conformità con le zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono e sono soggetti a permesso di costruire gratuito.

4.5 - Impianti tecnologici di interesse generale

In generale, non si ammettono cavi aerei o tubazioni idrauliche in vista. Fanno eccezione gli elettrodotti e le situazioni in cui sia dimostrata, per ragioni di sicurezza, l'impossibilità oggettiva di provvedere all'interramento di cavi e tubazioni.

In generale, i lavori di manutenzione delle reti tecnologiche dovrebbero essere progettati in modo da razionalizzarne la sistemazione complessiva e consentirne una rapida ed efficiente manutenzione; ove possibile si ritiene opportuno proporre un cunicolo interrato di servizi.
In ogni caso, il rilascio di autorizzazione comunale a realizzare interventi di manutenzione è obbligatoriamente subordinato al deposito presso l'Ufficio tecnico Comunale delle planimetrie individuanti le reti oggetto di intervento e il loro stato, al fine di giungere ad un più razionale assetto complessivo.
Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità oggettiva di procedere all'interramento dei cavi e delle tubazioni, si attueranno tutte le possibili misure volte a minimizzarne l'impatto sul paesaggio.

Relativamente alla rete della pubblica illuminazione, si prescrive:

- che il design degli elementi illuminanti sia rispondente alle prescrizioni del Regolamento edilizio, in particolare: si eviteranno interventi mimetici ed interventi che ripropongano elementi stilistici afferenti a condizioni ambientali estranee al contesto specifico; si eviteranno altresì scelte stilistiche eccessivamente contrastanti con l'architettura tradizionale e/ o con il contesto paesaggistico;
- che si persegua un'unitarietà di immagine urbana e paesaggistica notturna, attraverso la progettazione e la valutazione di impatto ambientale delle qualità della luce prescelta (intensità, colore, tipologia di diffusione, ecc.). Gli interventi dovranno mirare ad una corretta valorizzazione di monumenti ed architetture, valutando l'impatto delle scelte progettuali da punti di vista interni al tessuto urbanizzato ed esterno al esso; dovranno inoltre valorizzare l'immagine globale del paesaggio percepito almeno dai principali punti di osservazione a scala territoriale (es.: Scala, Minori).

I progetti di illuminazione dovranno essere corredati quindi da grafici rappresentanti l'effetto notturno delle scelte progettuali.

4.6 - Interventi per la difesa del suolo e del paesaggio

Gli interventi per la difesa del suolo comprendono tutti gli interventi necessari alla stabilità del suolo, alla tutela del patrimonio floro- faunistico e alla attivazione di tutte quelle attività compatibili con l'ambiente, che consentano di integrare ed incrementare il reddito degli operatori agricoli.

La normativa persegue infatti il principio di uno sviluppo sostenibile che faccia leva sulle risorse umane presenti sul territorio per mettere in atto tutte le misure volte alla sua salvaguardia, in considerazione dell'impossibilità di scindere gli obiettivi di tutela del sistema paesaggistico ed ambientale dagli incentivi alla struttura economico- produttiva locale che sostiene tale sistema.

Gli interventi per la difesa del suolo e del paesaggio sono:

- recupero, manutenzione, gestione dei sentieri esistenti e di nuova realizzazione, conformi con le zone territoriali del P.U.T.;
- sostegno di attività integrative del reddito agricolo (escursionismo guidato, ippo- turismo, agriturismo, ecc.);
- recupero di fabbricati rurali abbandonati, solo ai fini di interventi pubblici;
- gestione di aree agricole incolte;
- valorizzazione delle produzioni tipiche;
- reimpianto di colture tipiche in aree agricole degradate;
- interventi per la prevenzione e la difesa dagli incendi (manutenzione dei boschi; fasce tagliafuoco con andamento curvilineo ed irregolare percorribili esclusivamente dai mezzi antincendio; punti di raccolta per l'acqua, ecc.);
- interventi per la difesa del suolo (sistemazioni idraulico- forestali delle pendici, manutenzione degli inalveamenti naturali delle acque di sgrondo, rimboschimento con specie autoctone di aree cespugliate o incolte);
- creazione di punti di sosta ecocompatibili lungo i principali sentieri solo se conformi alle zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono.

  I punti di sosta ecocompatibili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

  - essere ubicati in adiacenza a sentieri pedonali o a strade gradonate;

  - distanza minima tra i punti di sosta: 100 ml, misurati in linea reale;

  - i manufatti dovranno essere esclusivamente in struttura portante di legno; il pavimento sarà in pietrame locale;

  - la tipologia è quella riportata nella tavola di progetto allegata alla normativa;

  - è consentita la alimentazione elettrica con pannelli fotovoltaici mimetizzati , disposti sulla copertura. Eventuali allacciamenti elettrici dovranno essere totalmente interrati.

  - è consentito il posizionamento di un WC chimico delle dimensioni finite max di 1,20x1,20. Esso dovrà essere rifinito in legno e possibilmente incassato a monte.

  Le strutture dei punti di sosta ecocompatibili sono assentibili con ~~(autorizzazione Sindacale)~~ D.I.A., come pertinenze di fabbricati o di fondi agricoli. Essi hanno la funzione

di attrezzare i percorsi favorendo lo sviluppo di modeste attività economiche a servizio dell'agricoltura e ad integrazione del reddito agricolo.

Più in particolare,

- in presenza di erosione al piede dei pendii è necessario: proteggere il piede attraverso la realizzazione di una idonea difesa spondale, mediante gabbionate o scogliere rinverdite con talee, o copertura diffusa con astoni; rimodellare la morfologia del pendio, con l'ausilio di tecniche di ingegneria naturalistica, come l'impiego di georeti; consolidare il versante mediante la messa a dimora di specie erbacee, arbustive, arboree;
- per la regimentazione della circolazione idrica superficiale, si può provvedere a: captare tutte le acque di deflusso superficiale a monte del pendio e ad allontanarle tramite la realizzazione di una corretta canalizzazione delle acque; realizzare canalette in pietrame o in legname, o drenaggi con fascine, o drenaggi in pietrame con tubi fessurati;
- per la regimentazione della circolazione idrica profonda, si possono realizzare drenaggi profondi per la raccolta e l'allontanamento delle acque;
- per operare il consolidamento meccanico delle pendici si possono realizzare strutture di sostegno per la trattenuta del terreno, o per fornire una base solida al pendio, attraverso la realizzazione di gradonate con talee o piantine, o viminate, o palificate;
- per la manutenzione degli inalveamenti naturali delle acque di sgrondo, è possibile: l'abbattimento di manufatti esistenti; l'eliminazione di piante non di valore ambientale; la rinaturalizzazione degli alvei con tecniche di rinverdimento delle sponde;
- per la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico- agrarie, è possibile: ripristinare o introdurre sistemi di affossatura (ogni fosso deve avere dimensioni atte a garantire il corretto smaltimento entro la propria sezione delle acque superficiali effluenti dal fondo per qualsiasi causa; ogni fosso deve avere comunque dimensioni minime di 0,25 mq per ogni 50 m di versante sotteso e pendenza minima di 2 cm per ogni metro di lunghezza dell'affossatura); manutenere le affossature una o più volte all'anno, per mantenere le sezioni e le pendenze indicate, mediante: il taglio delle erbe e la rimozione della sfalciatura, la risagomatura della sezione di deflusso nella misura indicata, lo spurgo dei materiali sedimentati in modo da mantenere la pendenza indicata;
- per la prevenzione e la difesa dagli incendi è possibile attuare operazioni selvicolturali al fine di ridurre il combustibile potenziale e la quantità di energia che può sprigionarsi, di isolare le masse di combustibile, sia in senso verticale, evitando che il fuoco raggiunga le chiome degli alberi, sia in senso orizzontale, per ridurre il pericolo che il fuoco si propaghi

su vaste estensioni. In particolare, si devono: operare decespugliamenti, per ridurre il pericolo che il fuoco di chioma si trasformi in fuoco di superficie; realizzare potature volte ad interrompere la continuità verticale del combustibile; operare diradamenti per ridurre la massa di combustibile; gestire la pulitura del sottobosco da piante morte; formare strutture monoplane sufficientemente dense da ostacolare lo sviluppo di un fitto piano erbaceo o arbustivo; condurre i tagli di maturità in modo tale da creare appezzamenti di bosco di statura nettamente differenziata a contatto fra loro, in modo da interrompere la continuità delle chiome arboree dei singoli tratti di bosco. Inoltre, è possibile: migliorare la viabilità forestale di servizio per agevolare le attività connesse alla prevenzione e allo spegnimento degli incendi attraverso opere rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie; realizzare fasce tagliafuoco, con andamento curvilineo e irregolare, percorribili dai mezzi antincendio e collegate alla viabilità forestale di servizio e ai punti d'acqua, fiancheggiate da fasce arborate di specie autoctone, prive di vegetazione arbustiva, con uno strato erbaceo mantenuto a verde; realizzare e manutenere punti d'acqua mediante la costruzione di invasi e serbatoi, realizzati in funzione dell'impiego di mezzi aerei, di capacità calcolate in relazione alla morfologia del terreno, alla disponibilità idrica per il riempimento e alla vicinanza con altri punti d'acqua. Per quanto riguarda le aree agricole abbandonate, è possibile attuare: sfalcio delle piante infestanti almeno due volte all'anno, alla ripresa vegetativa e all'inizio dell'estate; ripulire gli alberi per liberare le piante arboree di pregio; preparare il terreno su piccole superfici per agevolare la rinnovazione naturale delle specie forestali; ripristinare la rete idraulica al fine di ottenere una buona regimazione delle acque; realizzare piccole fasce tagliafuoco o piccole piste per agevolare la viabilità interna riservata esclusivamente ai mezzi antincendio.

4.7 – Cartelli e segnaletica

In tutto il territorio comunale, al di fuori dei centri abitati, non è consentita l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, di qualsiasi tipo, con l'eccezione dei cartelli di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche o di segnaletica o le prescrizioni derivanti da norme varie.
Nei centri abitati, sono consentiti cartelli e pannelli pubblicitari.
In tutto il territorio comunale, sono vietate le insegne luminose. L'illuminazione potrà essere solo indiretta.
Per le norme relative alle modalità di installazione e alle caratteristiche dimensionali e formali della segnaletica, si rimanda al Regolamento Edilizio.

Titolo2: attuazione

-5- Strumenti di attuazione

Il P.R.G. si attua mediante strumenti di attuazione diretta oppure mediante strumenti di attuazione indiretta, subordinati alla redazione di piani esecutivi.
Il P.R.G. definisce le zone del territorio comunale in cui le previsioni di piano si attuano mediante il ricorso all'una o all'altra modalità di attuazione, o ad entrambe.

5.1 Programma Pluriennale di attuazione

Il P.R.G., ~~*(ove necessario,)*~~ si attua sulla base del p.p.a. come definito all'art. 13 della L. N. 10/77 e dalla L.R. 39/78; ha durata triennale e deve essere sottoposto a revisione qualora vengano approvate eventuali varianti generali al P.R.G. o ai piani esecutivi.
Il p.p.a. stabilisce tempi e modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., e comprende le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati od in piani convenzionati di lottizzazione, nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni. Esso è formato dal Comune in riferimento al fabbisogno di infrastrutture, di attrezzature sociali, di insediamenti produttivi, di residenze, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private per il periodo considerato.
Dodici mesi prima della scadenza del termine indicato nei p.p.a. **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)* provvede ad invitare gli aventi titolo che non abbiano ancora presentato istanza di concessione a presentarla nel termine suddetto con l'avvertimento che, in

mancanza, l'area sarà espropriata. Qualora entro i termini stabiliti dal programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo singolarmente o riuniti in consorzio non presentino istanza di concessione, il Comune espropria le aree e le acquisisce al proprio patrimonio.

Al di fuori del p.p.a. sono consentiti gli interventi soggetti (~~*ad autorizzazione*~~) a D.I.A. o ~~*(concessione gratuita di cui all'art. 9 della L. N. 10/ 77)*~~ permesso di costruire gratuito.

5.2 Strumenti per l'attuazione indiretta

5.2.1 Piani urbanistici esecutivi

Nelle zone in cui il P.R.G. preveda la redazione di piano urbanistico esecutivo, il rilascio di ~~*(concessione)*~~ permesso di costruire è subordinato alla approvazione di detto piano, ad eccezione delle aree definite dalle presenti norme Z.C.A., zone di cosmesi ambientale, dove è possibile attivare una procedura accelerata.

Secondo quanto indicato all'art. 19 del P.U.T., i piani urbanistici esecutivi sono:

a) i piani particolareggiati di esecuzione di cui alla legge 1150/42 e successive modificazioni;

b) i piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71;

c) i piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche;

d) i piani produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. N. 865/71;

e) i piani di lottizzazione convenzionata;

f) i piani di recupero ai sensi della Legge 457/78;

g) i programmi di recupero urbani P.R.U. (art. 11 legge n. 499/93);

h) i programmi integrati P.I. (art. 16 legge 179/92).

Il P.R.G. contempla la possibilità di redazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, introdotti da norme nazionali e regionali successive alla approvazione del P.U.T., sempre in conformità delle prescrizioni della L.R. n. 35/87.

5.2.2 Piani particolareggiati di esecuzione di cui alla L. 1150/42 e successive modificazioni; Piani per l'edilizia economica a popolare ai sensi delle L. 167/62 e 865/71

Il piano prevede il recepimento del vigente piano PEEP di monte Brusale soltanto per la parte compatibile con le disposizioni del PUT, ovvero per le aree ricadenti nella zona 4 "riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado".

5.2.3 Piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche

I piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche sono, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 19 del P.U.T., di iniziativa pubblica. Essi possono essere realizzati attraverso strumenti di cooperazione pubblico- privata recependo le disposizioni nazionali e regionali in materia, purché sia assicurato l'interesse pubblico.

5.2.4 Piani per aree da destinare ad insediamenti produttivi

I piani esecutivi definiti all'art. 27 della L. 865/71 come piani produttivi sono, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 19 del P.U.T. , di iniziativa pubblica. Essi sono destinati ad ospitare attività esistenti incompatibili con il tessuto di attuale inserimento e dunque soggette a delocalizzazione.
In base al succitato articolo, i parametri da osservare sono i seguenti:
- numero di addetti per ettaro: minimo = 40; massimo = 60;
- rapporto di copertura: minimo = 0,20; massimo = ~~*(0,50)*~~ 0,.40;
- parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mq

5.2.5 - Piani di lottizzazione convenzionata

I Piani di lottizzazione convenzionata sono, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 19 del P.U.T., di iniziativa privata.
Dal momento che le quote di edilizia residenziale realizzabili sono tutte comprese all'interno di P.E.E.P. tali piani non vengono previsti nel P.R.G.
Infatti, la quota di edilizia privata sarebbe stata talmente esigua da rendere impossibile l'attivazione di meccanismi perequativi volti a ridistribuire i fenomeni di rendita generati da valori immobiliari così elevati.

5.2.6 - Piani di recupero

I piani di recupero ~~*(possono)*~~ devono essere di iniziativa pubblica ~~*(o di iniziativa privata,)*~~ e comunque soggetti ad approvazione. Le zone A di P.R.G. sono da definirsi, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 20 del P.U.T., come zone di recupero ai sensi della L. 457/78. In alternativa, è possibile procedere alla redazione di programmi di riqualificazione urbanistica,

così come illustrati al seguente punto. In tali zone sono ammessi mediante Piani di recupero anche interventi che consentono il restauro ed il risanamento conservativo; sono consentiti altresì piani di recupero che riguardano l'intera zona.

5.2.7 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica

I Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica sono definiti dalla L. R. 3/96, in attuazione della L. N. 179/92, e nel caso specifico si intendono riferiti alla salvaguardia ed alla valorizzazione di impianti urbanistico- edilizi originari.
Essi si riferiscono dunque alle zone A e B del territorio comunale, nonché zone parzialmente edificate integrate con le attività agro- silvo- pastorali.
Essi sono di iniziativa comunale oppure possono essere proposti all'Amministrazione comunale da soggetti pubblici e privati. Gli elaborati da produrre sono quelli previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale, fermo restando che si deve ottemperare a tutte le prescrizioni previste nella presente normativa relativamente alle tipologie costruttive e materiali, nonché alle norme contenute nel Regolamento edilizio.

5.3 - Strumenti per l'attuazione diretta

Nelle zone di P.R.G. per le quali non sia prevista la redazione di piani esecutivi, e nelle zone in cui sia stato redatto un piano esecutivo, l'attuazione del piano avviene attraverso i seguenti strumenti diretti:
- ~~*(concessione onerosa)*~~ permesso di costruire;
- ~~*(concessione gratuita)*~~ permesso di costruire non oneroso;
- ~~*(autorizzazione)*~~ D.I.A.;
- denuncia di inizio attività D.I.A.;
- intervento libero.

Il seguente elenco specifica, a titolo di esempio, gli atti amministrativi necessari per realizzare alcuni tra i più diffusi interventi:
- ~~*(concessione edilizia)*~~ permesso di costruire:
interventi di ristrutturazione ~~*(urbanistica ed)*~~ edilizia in generale e di nuova costruzione - elevazione dell'altezza al fine di realizzare locali abitabili - realizzazione balcone - demolizione parziale e contestuale ricostruzione - ~~*(demolizione e ricostruzione, anche se fedele alla preesistenza)*~~ - modifica facciate - nuova apertura di finestre - ~~*(sostituzione di*~~

~~*lastrico solare con tetto a falde)*~~ - realizzazione di mansarda mediante sopraelevazione del tetto - trasformazione da soffitta in mansarda o in vano abitabile - demolizione e ripristino muri perimetrali - apertura porta finestra - tamponamento di porte allo scopo di frazionamento di unità immobiliare - modifica rilevante di prospetti - inserimento di servizi igienici - inserimento di scala - adeguamento abitativo di scantinato - realizzazione di solaio - sottotetto reso abitabile - realizzazione di solette per aerazione del sottotetto reso abitabile - elevazione del tetto con aumento di volume - copertura con coppi di terrazzo – ricostruzione del tetto ad altezza superiore alla precedente - trasformazione con opere di magazzino in appartamento;

- ~~*(autorizzazione edilizia)*~~ permesso di costruire non oneroso:

opere e interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate;

- ~~*(autorizzazione edilizia o)*~~ D.I.A: la D.I.A. è facoltativa, in ogni caso può essere esperita la procedura di permesso di costruire non oneroso ~~*(autorizzazione, fermo restando che il silenzio- assenso non si verifica in quanto il territorio è vincolato ai sensi della L. 1497/39)*~~.

La D.I.A. è applicabile, nelle seguenti categorie di opere *(, qualora esse non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici)*:

manutenzione straordinaria - interventi di restauro (previo nulla osta della competente Sovrintendenza) - interventi di risanamento conservativo - opere di adeguamento funzionale o tecnologico - consolidamento strutture portanti (su edilizia storica, previo nulla osta della competente Sovrintendenza) - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie - costruzione di cabina extracorsa per ascensore - chiusura di balcone per la realizzazione di servizi igienico-sanitari - tamponamento mediante vetrate di balcone per realizzazione di veranda - demolizione e ricostruzione dei frontalini dei balconi - eliminazione barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori esterni o manufatti che alterino in modo minimo la sagoma dell'edificio e il loro impatto sia debitamente minimizzato - cancellata scorrevole - condizionamento d'aria di un ambiente - controsoffittatura - inserimento cordoli di cinturazione - realizzazione cordolo in cemento armato per sostenere rete metallica di recinzione - demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato - divisione verticale di un preesistente fabbricato industriale - opere murarie per modifica e sostituzione di finestre - fioriere - realizzazione di sporti per gronde con aggiunta di tegole - realizzazione di impianti tecnologici - sostituzione di impianti termici, elettrici, idrici e sanitari - sostituzione infissi - insonorizzazione di

ambienti - interventi volti all'eliminazione di situazioni di degrado e di prevenzione dello stesso - modifiche luci dell'immobile - montacarichi – sostituzione di muri perimetrali – ricostruzioni parziali, anche il proporzioni diverse dal manufatto demolito, di muri di recinzione – opere murarie per modifica e sostituzione di finestre – rifacimento di pareti perimetrali - realizzazione di nuovi volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni - recinzione di un'area di proprietà privata - recinzioni, muri di cinta, cancellate – revisione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti - trasformazione da ripostiglio a servizio igienico - parcheggi nel sottosuolo - scala a chiocciola antincendio su parete esterna, purché realizzata in modo da minimizzarne l'impatto - chiusura della sommità di scala e ricavo di ambiente – scala in ferro collegante giardino e terrazzo - consolidamento, costruzione, realizzazione ed eliminazione scale - sostituzione di elementi di serre - realizzazione, aggiunta e miglioramento servizi igienici - consolidamento solai, demolizione e ricostruzione ad altezza diversa, rifacimento con sostituzione di soletta fatiscente, sostituzione delle strutture lignee con strutture in cemento armato – realizzazione sporto di gronda supero volumetrico, purché se di modestissima entità e mantenuto entro il precedente assetto strutturale dell'edificio - aggiunta di tegole per realizzare sporto di gronda - rinnovazione completa, ripristino tetto – sopraelevazione senza trasformazione del tetto in mansarde o in locali idonei all'abitazione - demolizione tramezzi.

- nessun provvedimento abilitativo: opere pubbliche dei comuni (è sufficiente la deliberazione comunale articolo 4, comma 16, D.L. 398/93) - ~~*(eliminazione di barriere architettoniche all'interno di edifici)*~~ - installazione di ante mobili in legno a protezione di finestre - interventi rivolti a mantenere in efficienza ed integrare gli impianti tecnologici esistenti - rifacimento intonaco - ripresa intonaco in corrispondenza di infissi e tramezzi - rimozione maioliche - opere effettuate per preservare dall'usura del tempo - opere precarie - tinteggiatura pareti - rifacimento pavimentazione interna - chiusura porte - sostituzione di sbarra manuale su strada privata con sbarra automatica - rivestimento servizi igienici - tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni - costruzione di un tramezzo senza aumento di volume e di superficie utile - riattivazione di vano in precedenza tamponato - restauro veranda - realizzazione di apertura per la "cassa continua" e la cassetta della posta in una vetrina.

5.3.1 – ~~*(Concessione onerosa)*~~ Permesso di costruire

~~*(La concessione onerosa è rilasciata)*~~ Il permesso di costruire e rilasciato per la realizzazione di interventi inclusi in aree comprese all'interno di p.p.a. ~~*(, tranne che nei casi indicati all'art. 9 della L. N. 10/77 e nei casi di variazione di destinazione d'uso)*~~.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede la redazione di piani esecutivi il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativa all'area compresa all'interno del piano esecutivo.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato di quartiere;
- gli allacciamenti alla reti pubbliche al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- le scuole materne, dell'obbligo e superiori;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per ~~*(le concessioni edilizie)*~~ i permessi di costruire sono stabiliti con deliberazione consiliare nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

~~*(La concessione edilizia)*~~ Il permesso di costruire deve contenere, tra l'altro:

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e –pro quota- secondaria realizzate o da realizzare a cura del Comune oppure, se tali spese vengono coperte mediante l'esecuzione diretta delle opere, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali. Tali oneri non devono essere corrisposti solo nei casi contemplati ~~*(dalla L. N. 10/ 77 (artt. 7 e 9))*~~ dal D.P.R. n. 380/2001;
- la quota di contributo di ~~*(concessione)*~~ permesso di costruire;
- caratteristiche tipo- morfologiche degli interventi e destinazioni d'uso;
- sanzioni in caso di inosservanza.

5.3.2 ~~*(Concessione gratuita)*~~ Permesso di costruire gratuito

Sono soggette a ~~*(concessione gratuita)*~~ permesso di costruire gratuito le seguenti categorie di intervento:

- infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (Stato, Regione, Provincia, Comune, eventuali loro Consorzi, Aziende autonome come ANAS o le Ferrovie dello Stato, enti gestori di servizi pubblici come Enel, Telecom, aziende concessionarie di servizi pubblici), nonché da chiunque realizzi opere di urbanizzazione in ottemperanza a quanto prescritto da piani esecutivi regolarmente approvati;
- interventi di ristrutturazione edilizia;

~~*(- interventi di cui all'art. 9 della L. N. 10/77)*~~

In tutti i casi ~~*(l'atto di concessione)*~~ il permesso di costruire gratuito dovrà essere corredato dalle prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare, dalle destinazioni d'uso, e dovrà prevedere le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione stessa.

~~***5.3.3 - (- Autorizzazione***~~

~~*Sono soggetti ad autorizzazione, oltre a quanto prescritto nelle specifiche norme relative alle categorie di intervento, anche i seguenti interventi:*~~

~~*- installazione in spazi pubblici di apparecchi telefonici sia in nicchie che in cabine;*~~

~~*- distributori automatici di ogni tipo;*~~

~~*- installazione di chioschi provvisori e/o smontabili, ancorché su spazi di proprietà privata;*~~

~~*- installazione in spazi pubblici di cestini e di cassonetti porta- rifiuti;*~~

~~*- installazione di cartelloni pubblicitari;*~~

~~*- installazione di vetrine;*~~

~~*- installazione in spazi pubblici di oggetti di arredo di qualsiasi tipo (monumenti, lumi, panchine, ecc.);*~~

~~*- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici.*~~

~~*Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni indicate nel Regolamento Edilizio. In particolare, in nessun caso potranno essere ammesse tende di colori sgargianti o montate su strutture fisse in alluminio anodizzato.*~~

~~*In tutti i casi l'atto di autorizzazione deve contenere le prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi e le destinazioni d'uso.*~~

~~*Deve inoltre contenere le sanzioni in caso di inosservanza delle prescrizioni e degli obblighi determinati con l'autorizzazione.)*~~

5.3.4 Denuncia di Inizio Attività

La Denuncia di Inizio Attività è rilasciata per i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- consolidamento statico (qualora su edifici storici, previo nulla- osta della competente Sovrintendenza);
- restauro conservativo (previo nulla- osta della competente Sovrintendenza);

purché tali interventi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; fanno eccezione gli interventi realizzati in conformità alle norme indicative del Manuale per il recupero che, qualora considerate prescrittive, rappresentano di per sé il rispetto dei requisiti di compatibilità degli interventi con il contesto.

La DIA inoltre è rilasciata per la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, purché non comportino la realizzazione di rampe esterne in vista, nonché per interventi finalizzati all'attività agro- silvo- pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Essa dovrà essere corredata dalla documentazione specificata nel Regolamento Edilizio e dovrà essere almeno accompagnata da:

1) opportuni elaborati progettuali
2) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie.

Il progettista abilitato deve inoltre emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Sono, altresì, soggetti a D.I.A.:

- installazione in spazi pubblici di apparecchi telefonici sia in nicchie che in cabine;
- distributori automatici di ogni tipo;
- installazione di chioschi provvisori e/o smontabili, ancorché su spazi di proprietà privata;
- installazione in spazi pubblici di cestini e di cassonetti porta- rifiuti;
- installazione di cartelloni pubblicitari;
- installazione di vetrine;

- installazione in spazi pubblici di oggetti di arredo di qualsiasi tipo (monumenti, lumi, panchine, ecc.);
- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni indicate nel Regolamento Edilizio. In particolare, in nessun caso potranno essere ammesse tende di colori sgargianti o montate su strutture fisse in alluminio anodizzato.

5.3.5 Intervento libero

~~*(Le opere interne, così come definite all'art. 26 della L. 47/85 riportato nella presente normativa, sono oggetto di dichiarazione asseverata, come sancito dalla L. 662/96.)*~~ E' limitato agli interventi di manutenzione ordinaria che non comportano variazioni all'estetica del fabbricato.

5.4 Progetti di piano puntuali strategici (P.P.S.)

I Progetti di piano Puntuali Strategici (P.P.S.) sono zone F in cui gli interventi previsti sono da considerarsi prioritari rispetto agli altri, sia per il particolare ruolo di riequilibrio del tessuto urbano in termini funzionali, sia per il significato di guida morfologica che, stante la loro collocazione in punti estremamente delicati e vulnerabili del Comune, dovranno rappresentare. I progetti di tali aree dovranno dunque rispondere al duplice requisito da un lato di riammagliare la rete di servizi del territorio comunale in modo organico, creando relazioni capaci di mettere a sistema l'offerta sia per il residente che per il turista, dall'altro di rappresentare degli interventi pilota in termini morfologici per il riequilibrio di un'immagine del paesaggio che ha subìto un troppo forte degrado.

Essi ~~*(possono)*~~ devono essere di iniziativa pubblica ~~*(oppure, in alternativa, possono essere proposti da soggetti pubblici o privati all'Amministrazione comunale)*~~, che attraverso lo strumento della convenzione ~~*(assicura)*~~ assicurano il perseguimento degli obiettivi pubblici. La convenzione stabilisce non solo le tipologie e le modalità costruttive del progetto, ma anche le modalità di gestione e le garanzie volte a tutelare l'Amministrazione comunale in caso di inosservanza degli obblighi sanciti in convenzione.

I progetti dovranno pertanto comprendere:

- lo studio delle relazioni che le aree adibite a P.P.S. determinano a scala comunale e, laddove necessario, extra- comunale;

- le modalità di realizzazione degli interventi, indicando nel progetto esecutivo anche un diagramma di GANNT esplicativo dei tempi di realizzazione, onde evitare gravi ripercussioni sul settore turistico;
- i criteri tipo- morfologici adottati nella elaborazione delle proposte progettuali;
- la verifica di impatto ambientale degli interventi sul paesaggio, considerando tutte le possibili visuali da cui sia possibile percepirli, mediante fotomontaggi e plastici;
- la definizione di tutti i dettagli costruttivi e dei materiali, indicandone non solo il colore ma anche la grana, includendo campioni dei materiali;
- le modalità di gestione degli interventi.

Nelle aree sottoposte a P.P.S. l'attuazione del disegno di piano è subordinata all'esproprio dei suoli interessati. ~~*(In alternativa, per alcune aree il P.R.G. prevede l'applicazione di un procedimento perequativo di seguito descritto. Per le aree sottoposte a doppio regime, vengono individuati in dettaglio i suoli interessati dal procedimento. Per ciascun comparto unitario, i proprietari dei suoli interessati possono presentare un progetto in cui la cessione di suoli per superfici da socializzare (strade e parcheggi pubblici) viene compensata attraverso regole perequative stabilite in convenzione. Un piano finanziario, volto a stimare il plusvalore dei suoli generato dalla realizzazione delle opere, sarà parte integrante della convenzione e stabilirà le modalità di interazione economica pubblico- privata basate su perequazione urbanistica o finanziaria (cessione gratuita di suolo, realizzazione gratuita dei manufatti, gestione pubblico- privata delle opere realizzate).*~~

~~*In tal caso, l'area destinata a P.P.S. viene considerata equivalente a comparto di attuazione e per essa valgono tutte le prescrizioni di legge ad esso relative.)*~~

5.5 Zone da sottoporre a cosmesi ambientale (Z.C.A)

Le zone da sottoporre a cosmesi ambientale sono particolari zone B in cui la necessità di unitarietà di intervento suggerirebbe di procedere alla redazione di piano esecutivo, ma in cui l'urgenza di intervento sollecita l'attivazione di un procedimento alternativo diretto, soggetto ad un maggiore controllo tipologico- formale.

Le aree unitarie riguardano il "Fronte Rufolo- piazza Duomo" e il "Versante Minori".

Il progetto deve estendere all'area unitaria le prescrizioni del regolamento edilizio e del Manuale del Recupero, e non può riguardare solo parte dell'area interessata.

L'attuazione del piano in tali zone può avvenire pertanto con due modalità alternative:

- piano di recupero o programma integrato di intervento esteso alle zone perimetrate sulle planimetrie di P.R.G. e concessione subordinata alla approvazione di detti piani;

- ~~*(concessione diretta subordinata)*~~ permesso di costruire subordinato a :

1) verifica di impatto ambientale, specificata nelle norme per ciascuna ZCA;

2) osservanza delle norme tipologiche e prestazionali indicate dal Regolamento edilizio, estese mediante progetti unitari alle aree- comparto perimetrate negli elaborati grafici del presente P.R.G.. Le norme indicative del manuale del recupero, intese in senso prescrittivo, sono necessarie per la procedura diretta di attuazione del piano;

3) ~~*(la concessione)*~~ il permesso di costruire deve contenere le indicazioni progettuali relative al comparto, così come perimetrato negli elaborati grafici del presente P.R.G..

Gli interventi possono essere assentiti solo se conformi alle prescrizioni delle zone territoriali di P.U.T. in cui ricadono.

Qualora non sia possibile attuare contemporaneamente le previsioni di progetto nell'intero comparto, i proprietari si impegnano, con atto unilaterale d'obbligo, ad osservare per i lavori futuri le previsioni di progetto, che si configurano come servitù degli immobili. Per i progetti unitari così descritti valgono le disposizioni relative ai comparti di attuazione: in caso di mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati, il progetto unitario potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del comparto. Il progetto deve estendere all'area unitaria le prescrizioni del manuale del recupero, e non può riguardare solo parte dell'area stessa. Qualora non si raggiunga l'accordo nemmeno del 75% dei proprietari, il proprietario redattore del progetto unitario può presentarlo al Comune, perché venga eventualmente recepito come piano di recupero, e può scomputare le spese di progetto dagli oneri da versare nel solo caso di approvazione.

Titolo 3: disciplina d'uso del territorio comunale

6 - Zonizzazione

Il territorio comunale di Ravello si articola in zone di P.R.G. secondo le indicazioni contenute nel P.U.T. (art.17).

In particolare, esso si articola nelle seguenti zone di P.U.T:

- **Zona territoriale 1/b: tutela dell'ambiente naturale – 2° grado**

Tale zona comprende la maggior parte del territorio comunale, dalla fascia costiera, includendo il nucleo storico di Castiglione, alle zone montuose interne. In base alle indicazioni del P.U.T., essa deve articolarsi in zone di tutela di P.R.G., in base alla prevalenza delle sue caratteristiche.

Fermo restando che, come si evince dalle tavole geologiche, tutto il territorio richiede di essere considerato oggetto di tutela dal punto di vista idrogeologico e della difesa del suolo, il piano individua come zone da sottoporre a tutela idrogeologica (denominate Ei) non solo le fasce di rispetto dei torrenti Dragone e Regina Maior, ma anche tutti gli impluvi naturali, nei quali non è possibile realizzare alcun manufatto che ostacoli il deflusso delle acque.

Il piano ritiene di individuare all'interno della zona di P.U.T. le seguenti sottozone di P.R.G., individuate tenendo conto delle tavole dell'uso agricolo del suolo:

- zona Et: agricola di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;
- zona Ea: agricola di tutela;
- zona Esp: agricola di tutela silvo- pastorale;

quando queste zone di P.R.G. confinano direttamente con aree che ricadono in diverse zone di P.U.T. ma che presentano la medesima conformazione, vengono ad esse estese.

- zona Ev: agricola di tutela speciale;
- zone B1: di tutela;
- zone F;
- zona Fsp: zona da sottoporre a specifico piano- spiaggia;
- zona Fr: zone di riqualificazione ecologica (Torrente Dragone, stoccaggio rifiuti);
- zona G1: zona destinata a servizi sanitari di scala territoriale;
- zona G3: zona destinata ad impianto di depurazione di valenza extra- comunale.

Sono poi individuate specifiche infrastrutture del territorio, realizzabili attraverso piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 19 del P.U.T..

❖ Zona territoriale 2: tutela degli insediamenti antichi accentrati

Tale zona comprende i nuclei storici del territorio comunale, inclusa la zona del Lacco e quella di Sambuco. Essa può, ai sensi del P.U.T., essere articolata in due zone, di cui una zona "A" di Piano Regolatore ed una zona di "rispetto ambientale". Nella zona "A" si deve prevedere la redazione di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo; nella zona di "rispetto ambientale" deve essere impedita nuova edificazione privata, è possibile consentire modesti interventi sull'edilizia esistente e infine consentire, qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli

insediamenti antichi, interventi pubblici per la realizzazione di attrezzature così specificati: scuole materne e d'obbligo, attrezzature di interesse comune ed impianti sportivi.

Il piano individua nella linea di crinale del rilievo su cui si estende il nucleo principale di Ravello il criterio di individuazione della zona di rispetto ambientale. La linea di crinale rappresenta infatti la separazione dei due versanti di Ravello, l'uno prospiciente Scala, l'altro Minori. In realtà, nel caso specifico di Ravello, non ha senso considerare solo le interferenze visuali interne al territorio comunale, che per la sua particolare conformazione intreccia relazioni visive a scala maggiore. Pertanto, oltre a considerare le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi interni al territorio comunale, il piano mira anche a tenere in considerazione il sistema di visuali prospettiche di osservazione del territorio complessivo. In tal senso, il versante prospiciente Minori è caratterizzato da maggiori valenze paesistiche, e la parte di centro storico classificata come zona 2 di P.U.T. viene pertanto considerata zona A1, su cui prevedere la redazione di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo. Tale area comprende infatti edifici di altissimo valore storico-artistico, di cui alcuni soggetti a vincolo della Sovrintendenza.

La parte di centro storico situata oltre la linea di crinale, insieme alla zona del Lacco e a quella di Torello sono considerate di "rispetto ambientale" ed articolate nelle seguenti zone:

- zona A1;
- zona B2 di rispetto ambientale;
- zone F;
- zona Et: agricola di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;
- zona Ea: agricola di tutela;

Nelle zone omogenee F possono essere assentite solo le attrezzature pubbliche previste dalla Z.T. 2 di cui all'art. 17 della L.R. n. 35/87.

❖ **Zona 3: tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo**

Tale zona individua la parte di territorio comunale che comprende un'area "viscosa", in cui l'uso agricolo del territorio appare particolarmente integrato a nuclei abitati. Di rilievo particolare sono le emergenze delle chiese di S. Pietro e S. Giovanni. In realtà, però, esse non rappresentano complessi di particolare valore, in rapporto al livello dei nuclei storici consolidati, per cui il P.R.G. non ritiene necessario fornire indicazioni e norme particolari al di fuori di quelle già previste per la restante edilizia storica.

La zona risulta pertanto articolata come segue:

- zona A2;

- zona B1: di tutela;

-- zone F;

- zona Et: agricola di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;

- zona Ea: agricola di tutela.

Nelle zone omogenee F possono essere consentite solo le attrezzature pubbliche previste dal P.U.T. nonché quelle di quartiere come prescritto dalla Z.T. 3 di cui all'art. 17 del della L.R. 35/87.

❖ **Zona 4: riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado**

Tale zona comprende due aree, di modeste dimensioni rispetto alle altre, corrispondenti a parte del nucleo di Sambuco e all'area prevalentemente occupata da edilizia residenziale pubblica situata a monte del quartiere di Lacco.

Il P.U.T. prevede che tale zona possa essere articolata in zone di P.R.G.: A, B, C, H (insediamenti turistici ricettivi), D (insediamenti produttivi artigianali o piccole industrie), ~~*(ed)*~~ E ed F.

Non si ravvisa la necessità di una zona di tipo A.

Non è possibile prevedere nuovi insediamenti turistici, in quanto il proporzionamento previsto dalle norme di P.U.T. non lo consente.

Il P.U.T. localizza un'area C1 destinata a P.E.E.P. in adiacenza alle esistenti cooperative del Monte Brusale; localizza un'area D/1 destinata a P.I.P. nell'unica sistemazione possibile in base alla zonizzazione di P.U.T., cioè al termine della via di Sambuco; le rimanenti parti di territorio, peraltro modestissime, ricadenti in zona 4 di P.U.T., vengono classificate come:

- zona ~~*(B2)*~~ B4 di riqualificazione insediativa ed ambientale ;

- zona F;

- zona Et: agricola di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;

- zona Ea: agricola di tutela.

Infatti, non si ritiene opportuno individuare una specifica zona agricola in cui consentire nuova edificazione agricola in condizioni di esiguità di territorio, e tra l'altro, nel caso dell'area del Monte Brusale, in condizioni di carico eccessivo dal punto di vista percettivo-visivo.

❖ **Zona 8: parco territoriale**

La zona 8 di P.U.T. individua un'area del territorio comunale che comprende la cima del Monte Brusale e parte di esso, nonché una piccola area non contigua ma in prossimità. Tale

parco è considerato attrezzatura di carattere territoriale dal P.R.G., in ottemperanza al P.U.T., e classificato pertanto come zona ~~*(G1)*~~ G2 (standard di livello territoriale). Le norme di piano ripropongono le indicazioni contenute nelle norme del P.U.T., e rimandano ad una specifica normativa del parco per concertare con la Regione le sue modalità di gestione.

❖ **Zona 9: parchi speciali**

La zona 9 del P.U.T. individua i due complessi monumentali delle ville Rufolo e Cimbrone. Essi sono trasferiti nel P.R.G. come "Zone F speciali: Parchi speciali". In particolare, Villa Rufolo è definita "Zona di parco speciale di archeologia medievale", mentre Villa Cimbrone è definita "Zona di parco archeobotanico". Tali complessi, in quanto aree verdi la cui pubblica fruizione è pienamente assicurata già allo stato attuale, vengono computati come standard per il soddisfacimento delle superfici destinate a verde.

La seguente tabella riassume le zone di P.R.G. incluse all'interno delle zone di P.U.T..
E' evidente che, nel caso in cui zone di P.R.G. soggette alla medesima normativa ricadano in differenti zone di P.U.T., esse rappresentano un'unica zona di P.R.G..
La normativa di ciascuna zona scaturisce dalla sua classificazione in zone territoriali omogenee basata sul D.M. 1444/68 e dalla sua classificazione in zone territoriali basata sull'art. 17 della L. R. 35/87.
La tabella mostra senza possibilità di equivoco, per ciascuna zona di piano, l'applicazione di una specifica normativa.

- La **zona A1** comprende la zona territoriale 2 di P.U.T. soggetta a massima tutela.
- La **zona A2** comprende la zona 2 di P.U.T. compresa all'interno della zona di rispetto ambientale, accomunata nella normativa alla zona A compresa all'interno della zona territoriale 3 di P.U.T., corrispondente al complesso di S. Giovanni e S Pietro.
- La **zona B1** comprende le Zone di Cosmesi Ambientale.
- La **zona B2 di rispetto ambientale** comprende le zone B che ricadono all'interno della zona territoriale 2 del P.U.T.
- La **zona B3 di tutela** comprende le zone B comprese all'interno delle zone 3 ed 1/b di P.U.T., accomunate dalla normativa. Si tratta, in particolare, di zone situate nella parte superiore del quartiere Lacco, nella zona adiacente alla zona A di S. Giovanni e S. Pietro, ed alle zone in prossimità di Sambuco.

- La **zona B4 di riqualificazione** corrisponde alle zone B comprese nelle zone 4 di P.U.T. di Sambuco e delle cooperative.
- La **zona C1** corrisponde alla piccolissima zona di espansione residenziale (P.E.E.P.) prevista nella zona 4 di P.U.T. delle cooperative.
- La **zona D** di Sambuco corrisponde all'area P.I.P. prevista nella zona 4 di P.U.T. di Sambuco.
- Le **zone Et** corrispondono alle zone agricole interessate da terrazzamenti e possono ricadere in qualsiasi zona di P.R.G. ad eccezione della F speciale (corrispondente ai parchi speciali, zona territoriale 9 del P.U.T.), e ad eccezione della G2 (corrispondente al parco territoriale, zona territoriale 8 del P.U.T.).
- Le **zone Ea** corrispondono alle zone agricole non interessate da terrazzamenti, e possono ricadere in qualsiasi zona di P.R.G. ad eccezione della F speciale (corrispondente ai parchi speciali, zona territoriale 9 del P.U.T.), e ad eccezione della G2 (corrispondente al parco territoriale, zona territoriale 8 del P.U.T.).
- Le **zone Esp** corrispondono alle zone interessate da attività di tipo silvo- pastorale, e possono ricadere in qualsiasi zona di P.R.G. ad eccezione della F speciale (corrispondente ai parchi speciali, zona territoriale 9 del P.U.T.), e ad eccezione della G2 (corrispondente al parco territoriale, zona territoriale 8 del P.U.T.).
- Le **zone Ei** corrispondono alla zona 1/b di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.
- Le **zone Ev** corrispondono alla zona 1/b situata ai piedi del promontorio su cui si trovano i giardini di Villa Cimbrone, e rappresenta il principale cono ottico visibile dal panorama del celebre Viale dell'Infinito.
- Le **zone F** corrispondono alle superfici di territorio comunale già socializzate o da socializzare, e possono essere comprese in ciascuna zona di P.U.T., ad eccezione della F speciale (corrispondente ai parchi speciali, zona territoriale 9 del P.U.T.), e ad eccezione della G2 (corrispondente al parco territoriale, zona territoriale 8 del P.U.T.). La sigla posposta alla lettera F negli elaborati grafici di piano mira a semplificare la comprensione immediata della tipologia di zona: essa infatti corrisponde alla lettera iniziale o alle lettere iniziali della denominazione del servizio. Nelle zone 1B le zone F sono consentite solo se di fatto preesistenti alla adozione del P.R.G..
- Le **zone F speciali** corrispondono alle zone 9 di P.U.T., denominate parchi speciali.
- Le **zone Fr** corrispondono a due aree comprese all'interno della zona 1/b di P.U.T. da sottoporre a riqualificazione ecologica.

- La **zona Fsp** corrisponde alla spiaggia di Castiglione, compresa all'interno della zona 1/b di P.U.T. e da sottoporre a specifico piano- spiaggia.
- La **zona G1** corrisponde all'attrezzatura sanitaria di scala territoriale della Casa dei Bimbi Irpini.
- La **zona G2** corrisponde alle zone 8 del P.U.T., denominate zone di parco territoriale.
- La **zona G3** corrisponde all'impianto di depurazione di valenza extra- comunale.

PRG \ PUT	1/b	2	3	4	8	9
A1		PdR versante Minori				
A2		PdR di risp. ambientale	Pdr S. Giov. E S. Pietro			
B1 (Z.C.A.)		ZCA Rufolo - Duomo	ZCA versanteMinori			
B2 di rispetto amb		B2 di rispetto ambient.				
B3 di tutela	B3 di tutela agricola		B3 di tutela			
B4				B4 di riqualificazione		
C1				PEEP Cooperative		
D				PIP Sambuco		
Et	Tutela terrazzamenti	Tutela terrazzamenti	Tutela terrazzamenti	Tutela terrazzamenti		
Ea	Tutela agricola	Tutela agricola	Tutela agricola	Tutela agricola		
Esp	Tutela silvo- pastorale	Tutela silvo- pastorale	Tutela silvo- pastorale	Tutela silvo- pastorale		
Ei – Ev	Tutela integrale					
F (varie)	Servizi	Servizi	Servizi	Servizi	Solo se preesistente al P.R.G.	
F speciale						Parchi speciali
Fr	Riqualif. Ecologica					
Fsp	Piano spiaggia					
G1	Servizi sanitari					
G2					Parco territoriale	
G3	Impianto depurazione					

6.1 – Zona A1

La zona A1 corrisponde alla zona A compresa nella zona territoriale 2 del P.U.T. (tutela degli insediamenti antichi accentrati) situata sul versante da sottoporre a massima tutela, e cioè il versante di Minori, individuato attraverso la linea di crinale.

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 17 del P.U.T., per tutte le zone A è obbligatoria la redazione di Piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della L. N. 457/78 ~~*(, o redatti da soggetti privati, ed approvati dall'Amministrazione Comunale, come contemplato nella L.457/78 e 179/93, nonché L.R. 3/96)*~~.

m

Per la definizione normativo- progettuale dei p.d.r è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- stratificazione storica del tessuto insediativo;
- analisi del rapporto tra aree edificate ed aree scoperte e tra spazi pubblici e spazi privati;
- identificazione delle parti aggiunte e di quelle sostituite e valutazione della congruenza con il carattere dell'organismo edilizio;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico- sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione delle visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Per i progetti di intervento sugli immobili si devono prevedere

- rilievo degli immobili e degli spazi aperti di pertinenza in scala almeno 1: 200;
- analisi storico- morfologica degli immobili e degli spazi aperti di pertinenza;
- analisi delle tecniche e dei materiali costruttivi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;

- attività commerciali al dettaglio;
- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- attività produttive artigianali;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

In particolare, i p.d.r. prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione.

L'incremento di superficie utile netta per l'adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i parametri di seguito indicati, potrà ottenersi attraverso il riuso abitativo dei sottotetti, purché già dotati di abbaini, o purché sia possibile aprirne in posizioni assolutamente non visibili, e i p.d.r. documenteranno che l'incremento dei vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei vani adibiti a servizi igienici, oppure che gli spazi ottenuti dal riuso dei sottotetti siano utilizzati per la creazione di servizi igienici.
I parametri da osservare nel caso di adeguamento funzionale sono i seguenti:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente per l'arrotondamento fino a tale valore).

Nelle zone A1 valgono le seguenti disposizioni:

- negli interventi conservativi (restauro, risanamento conservativo, ecc.) le densità edilizie di zona e fondiarie non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico testimoniale;
- devono essere rimossi gli elementi incongrui, intesi sia come volumetrie aggiunte in epoca recente (volumi finalizzati alla installazione di servizi igienico- sanitari, tettoie, ecc.) sia come elementi di disturbo (rivestimenti incoerenti - ceramiche, intonaci plastici, tegole in cotto di colorazione avulsa dal contesto, ad es. rossiccia, ecc.-, infissi in alluminio

anodizzato, ecc.). Si rimanda al regolamento edilizio ed al manuale per il recupero per una maggiore specificazione degli elementi di disturbo;

- devono essere rimossi capannoni, depositi, magazzini, o altri volumi ricavati dalla chiusura di corti o cortili, nonché le tettoie;
- le aree cortilizie con valore testimoniale vanno conservate o ripristinate, così come aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro della zona A1 quali orti e giardini;
- va preservata la vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico, nonché le alberature esistenti;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, caldaie, ecc. devono essere resi non visibili;
- negli elaborati di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività va rappresentato il colore, la tonalità e la grana degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili del fabbricato; devono essere consegnati campioni del materiale che si intende adottare e date indicazioni specifiche del colore e non indicazioni di generiche gradazioni cromatiche;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;

è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), purché possano essere attrezzate con l'apertura di abbaini su fronti interni non visibili al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico- sanitarie. In nessun caso si ammette l'uso di finestre tipo "velux" o di tegole in materiale plastico qualora deturpanti la vista dall'alto con i riflessi. E' possibile, nel caso di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia correlata ad adeguamento statico antisismico, modificare la quota d'imposta del solaio sottostante la copertura a tetto per migliorare l'abitabilità del sottotetto, senza però alterare i prospetti dell'unità edilizia. Se l'altezza interna non risulta sufficiente a consentirne l'abitabilità, i locali ricavati possono essere adibiti a funzioni residenziali accessorie.

I p.d.r. sulla base e in riferimento alle analisi indicate, preciseranno le unità minime di intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili. Ciascuna unità edilizia avente ruolo nella definizione della identità della morfologia urbana costituisce unità minima di intervento, inscindibile per la progettazione sia degli interventi di consolidamento ed adeguamento antisismico, che dell'intervento e di finitura esterna.

Sugli immobili compresi all'interno della zona A1 sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, restauro o risanamento conservativo, contemplanti l'intera unità edilizia, e le aree contermini libere, anche se aventi ad oggetto opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; revisione o installazione di impianti tecnologici **(questi potranno essere collocati in nuovi volumi tecnici, purché interrati ed opportunamente mimetizzati. In alternativa, i volumi esistenti destinati ad adeguamenti tecnologici possono essere recuperati, laddove possibile, utilizzando i sottotetti)**; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato **o nel sottosuolo di aree pertinenziali, non direttamente sottostanti al fabbricato,** purché non comportino la distruzione di essenze arboree di pregio in superficie; **piscine, nelle limitazioni imposte dall'art. 4.1.9.**.

Inoltre, per disincentivare la realizzazione di corpi aggiunti che alterino la sagoma e/o i prospetti degli edifici storici destinati ad attività ricettivo – turistiche, laddove sia possibile, è consentito recuperare le eventuali superfici interne destinate all'adeguamento degli edifici alle vigenti norme attraverso il recupero di sottotetti nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

~~***(E' altresì consentito per l'edilizia ricettivo turistica ai soli fini sopracitati la copertura di eventuali terrazze piane (e MAI volte estradossate) con coperture a tetto inclinato, previa presentazione del progetto alla competente sovrintendenza. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento.)***~~

Gli interventi sul tessuto connettivo (strade, slarghi, gradonate, ecc.) sono quelli previsti per il tessuto connettivo dell'intero centro storico.

Gli interventi previsti nelle zone A1 sono soggetti ad attuazione indiretta, conseguente a piano di recupero.

Nelle more della redazione dei p.d.r. sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico.

Le destinazioni d'uso non compatibili con la zona A1 sono ammesse solo se preesistenti all'adozione del P.R.G.

6.2 Zona A2

La zona A2 corrisponde alla zona A compresa nella zona territoriale 2 del P.U.T. (tutela degli insediamenti antichi accentrati), sia quella situata sul versante di minor valore rispetto a quello prospiciente Minori, sia quella corrispondente al nucleo storico di Torello; corrisponde inoltre alla zona A compresa nella zona 3 del P.U.T., e cioè il nucleo storico di S. Giovanni e S. Pietro.

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 17 del P.U.T., per tutte le zone A è obbligatoria la redazione di Piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della L. N. 457/78, ~~*(o redatti da soggetti privati, ed approvati dall'Amministrazione Comunale,)*~~ come contemplato nella L.457/78 e 179/93, nonché L.R. 3/96.

Per la definizione normativo- progettuale dei p.d.r è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- stratificazione storica del tessuto insediativo;
- analisi del rapporto tra aree edificate ed aree scoperte e tra spazi pubblici e spazi privati;
- identificazione delle parti aggiunte e di quelle sostituite e valutazione della congruenza con il carattere dell'organismo edilizio;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico- sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione delle visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Per i progetti di intervento sugli immobili si devono prevedere

- rilievo degli immobili e degli spazi aperti di pertinenza in scala almeno 1: 200;
- analisi storico- morfologica degli immobili e degli spazi aperti di pertinenza;
- analisi delle tecniche e dei materiali costruttivi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;

- attività commerciali al dettaglio;
- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- attività produttive artigianali;
- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

In particolare, i p.d.r. prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione.

I cambi di destinazione d'uso dovranno essere non solo compatibili con le zone omogenee ma conformi alle risultanze del proporzionamento del P.R.G. ai sensi degli artt. 9 e 10 del P.U.T..

L'incremento di superficie utile netta per l'adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i parametri di seguito indicati, potrà ottenersi attraverso il riuso abitativo dei sottotetti, purché già dotati di abbaini, o purché sia possibile aprirne in posizioni assolutamente non visibili, e i p.d.r. documenteranno che l'incremento dei vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei vani adibiti a servizi igienici, oppure che gli spazi ottenuti dal riuso dei sottotetti siano utilizzati per la creazione di servizi igienici.

I parametri da osservare nel caso di adeguamento funzionale sono i seguenti:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente per l'arrotondamento fino a tale valore).

Nelle zone ***Eliminato:*** (~~A1~~) **A2** valgono le seguenti disposizioni:

- negli interventi conservativi (restauro, risanamento conservativo, ecc.) le densità edilizie di zona e fondiarie non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico testimoniale;

- devono essere rimossi gli elementi incongrui, intesi sia come volumetrie aggiunte in epoca recente (volumi finalizzati alla installazione di servizi igienico- sanitari, tettoie, ecc.) sia come elementi di disturbo (rivestimenti incoerenti - ceramiche, intonaci plastici, tegole in cotto di colorazione avulsa dal contesto, ad es. rossiccia, ecc.-, infissi in alluminio anodizzato, ecc.). Si rimanda al regolamento edilizio ed al manuale per il recupero per una maggiore specificazione degli elementi di disturbo;
- devono essere rimossi capannoni, depositi, magazzini, o altri volumi ricavati dalla chiusura di corti o cortili, nonché le tettoie;
- le aree cortilizie con valore testimoniale vanno conservate o ripristinate, così come aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro della zona A1 quali orti e giardini;
- va preservata la vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico, nonché le alberature esistenti;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, caldaie, ecc. devono essere resi non visibili;
- negli elaborati di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività va rappresentato il colore, la tonalità e la grana degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili del fabbricato; devono essere consegnati campioni del materiale che si intende adottare ed indicazioni specifiche del colore e non indicazioni di generiche gradazioni cromatiche;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), purché possano essere attrezzati con l'apertura di abbaini su fronti interni non visibili al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico- sanitarie. In nessun caso si ammette l'uso di finestre tipo "velux" o di tegole in materiale plastico qualora deturpanti la vista dall'alto con i riflessi. E' possibile, nel caso di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia correlata ad adeguamento statico antisismico, modificare la quota d'imposta del solaio sottostante la copertura a tetto per migliorare l'abitabilità del sottotetto, senza però alterare i prospetti dell'unità edilizia. Se l'altezza interna non risulta sufficiente a consentirne l'abitabilità, i locali ricavati possono essere adibiti a funzioni residenziali accessorie.

I p.d.r. sulla base e in riferimento alle analisi indicate, preciseranno le unità minime di intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili.

Ciascuna unità edilizia avente ruolo nella definizione della identità della morfologia urbana costituisce unità minima di intervento, inscindibile per la progettazione sia degli interventi di consolidamento ed adeguamento antisismico
che dell'intervento e di finitura esterna.

Sugli immobili compresi all'interno della zona A2 sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, restauro o risanamento conservativo, contemplanti l'intera unità edilizia, e le aree contermini libere, anche se aventi ad oggetto opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; revisione o installazione di impianti tecnologici **(questi potranno essere collocati in nuovi volumi tecnici, purché interrati ed opportunamente mimetizzati. In alternativa, i volumi esistenti destinati ad adeguamenti tecnologici possono essere recuperati, laddove possibile, utilizzando i sottotetti)**; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato **o nel sottosuolo di aree pertinenziali, non direttamente sottostanti al fabbricato,** purché non comportino la distruzione di essenze arboree di pregio in superficie; **piscine, nelle limitazioni imposte dall'art. 4.1.9.** Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..
Inoltre, per disincentivare la realizzazione di corpi aggiunti che alterino la sagoma e/o i prospetti degli edifici storici destinati ad attività ricettivo – turistiche, laddove sia possibile, è consentito recuperare le eventuali superfici interne destinate all'adeguamento degli edifici alle vigenti norme attraverso il recupero di sottotetti.
~~***(E' altresì consentito per l'edilizia ricettivo turistica ai soli fini sopracitati la copertura di eventuali terrazze piane (e MAI volte estradossate) con coperture a tetto inclinato, previa presentazione del progetto alla competente sovrintendenza. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento.)***~~
Gli interventi ricadenti all'interno della fascia di territorio agricolo a monte di via della Repubblica nel tratto compreso tra S.S. Cosma e Damiano e il sito di Porta Donica devono consentire la lettura dell'antica murazione di cinta di cui sono presenti alcuni tratti.
Gli interventi sul tessuto connettivo (strade, slarghi, gradonate, ecc.) sono quelli previsti per il tessuto connettivo dell'intero centro storico.

Gli interventi previsti nelle zone A2 sono soggetti ad attuazione indiretta, conseguente a piano di recupero.

Nelle more della redazione dei p.d.r. sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico.

Le destinazioni d'uso non compatibili con la zona A2 sono ammesse solo se preesistenti all'adozione del P.R.G..

6.3 - Zone B1 (Z.C.A.)

Le zone B1 da sottoporre a cosmesi ambientale, di seguito denominate ZCA, sono caratterizzate da un tessuto edilizio in alcuni casi storico, in altri moderno, che necessita di un intervento volto a riconfigurarne l'immagine complessiva. Per la particolare posizione in cui sono situate, è auspicabile la maggiore rapidità possibile di intervento, per cui va contemperata l'istanza dell'unitarietà dell'intervento con la sua urgenza.

Tali zone qualificano infatti la cortina edilizia prospiciente la piazza del Duomo e Villa Rufolo, assai importante nella definizione di uno dei luoghi più rilevanti del centro storico, nonché il versante limitrofo al centro storico verso Minori, la cui percezione è cruciale per il paesaggio fruibile sia da Villa Rufolo e dal Belvedere principessa di Piemonte, sia dall'agglomerato storico di Torello.

Pertanto, per l'unitarietà di immagine che dovrà caratterizzare gli interventi da attuare in tali zone, la normativa cui sono sottoposte corrisponde a quella applicata nella zona B2 illustrata al seguente articolo con la seguente disciplina di attuazione:

- gli interventi sono soggetti a concessione indiretta subordinata all'elaborazione di piani di recupero di iniziativa pubblica ~~*(, qualora non si intenda applicare le norme del Manuale del Recupero che costituirà allegato al Regolamento Edilizio)*~~;
- ~~*(gli interventi sono soggetti a concessione diretta qualora le norme del succitato manuale del recupero siano considerate cogenti; inoltre, il)*~~ Il progetto da presentare per il rilascio della concessione dovrà essere corredato:

- a) per le ZCA di piazza Duomo, dallo studio percettivo dell'impatto degli interventi proposti sul contesto urbano circostante; detto studio comprenderà almeno due fotomontaggi che rappresentino l'inserimento del progetto rispetto alla piazza e rispetto a Villa Rufolo;
- b) per le ZCA del versante- Minori, dallo studio percettivo dell'impatto degli interventi proposti da Villa Rufolo e dall'agglomerato di Torello; tale studio comprenderà almeno tre fotomontaggi che rappresentino l'inserimento del progetto rispetto al panorama fruibile

da Villa Rufolo, dal Belvedere principessa di Piemonte e dalla piazzetta principale di Torello.

Il progetto deve estendere all'area unitaria le prescrizioni del regolamento edilizio e del Manuale del Recupero, e non può riguardare solo parte dell'area interessata.

~~*(Qualora non sia possibile attuare contemporaneamente le previsioni di progetto nell'intero comparto i proprietari si impegnano, con atto unilaterale d'obbligo, ad osservare per i lavori futuri le previsioni di progetto che si configurano come servitù degli immobili. Per i progetti unitari così descritti valgono le disposizioni relative ai comparti di attuazione: in caso di mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati, il progetto unitario potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del comparto. Il progetto deve estendere all'area unitaria le prescrizioni del Manuale del Recupero, e non può riguardare solo parte dell'area stessa. Qualora non si raggiunga l'accordo nemmeno del 75% dei proprietari, il proprietario redattore del progetto unitario può presentarlo al Comune, perché venga eventualmente recepito come piano di recupero, e può scomputare le spese di progetto dagli oneri da versare.)*~~

Per quanto riguarda le modalità di intervento, valgono le prescrizioni illustrate per il tessuto classificato come zona B2 di rispetto ambientale, e cioè:

per la definizione progettuale degli interventi è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- analisi del rapporto tra aree edificate ed aree scoperte e tra spazi pubblici e spazi privati;
- individuazione delle visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Dette analisi dovranno tenere conto delle molteplici modalità di percezione del complesso edilizio; dovranno dunque consentire di valutare le modalità di intervento in relazione alla possibilità di percepire visivamente il complesso edilizio non solo dal fronte stradale su cui insiste, ma anche, eventualmente, dall'alto, ad esempio da punti panoramici posti all'esterno del centro abitato oppure dal basso, ad esempio dal mare.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- attività produttive artigianali;
- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

Le destinazioni d'uso non compatibili con la zona territoriale del P.U.T. in cui ricadono possono essere ammesse solo se preesistenti legittimamente all'adozione del P.R.G.

I cambi di destinazione d'uso dovranno essere non solo compatibili con le zone omogenee ma conformi alle risultanze di proporzionamento del P.R.G. ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 35/87.

L'incremento di superficie utile netta per l'adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i parametri di seguito indicati, potrà ottenersi attraverso il riuso abitativo dei sottotetti, purché già dotati di abbaini, o purché sia possibile aprirne in posizioni assolutamente non visibili, e i p.d.r. documenteranno che l'incremento dei vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei vani adibiti a servizi igienici, oppure che gli spazi ottenuti dal riuso dei sottotetti siano utilizzati per la creazione di servizi igienici.

I parametri da osservare nel caso di adeguamento funzionale sono i seguenti:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente per l'arrotondamento fino a tale valore).

Nelle zone B1 valgono le seguenti disposizioni:

- negli interventi conservativi (restauro, risanamento conservativo, ecc.) le densità edilizie di zona e fondiarie non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico testimoniale;
- devono essere rimossi gli elementi incongrui, intesi sia come volumetrie aggiunte in epoca recente (volumi finalizzati alla installazione di servizi igienico- sanitari, tettoie, ecc.) sia come elementi di disturbo (rivestimenti incoerenti - ceramiche, intonaci plastici, tegole in cotto di colorazione avulsa dal contesto, ad es. rossiccia, ecc.-, infissi in alluminio anodizzato, ecc.). Si rimanda al regolamento edilizio ed al Manuale del Recupero per una maggiore specificazione degli elementi di disturbo;
- devono essere rimossi capannoni, depositi, magazzini, o altri volumi ricavati dalla chiusura di corti o cortili, nonché le tettoie;
- le aree cortilizie con valore testimoniale vanno conservate o ripristinate, così come aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro della zona A1 quali orti e giardini;
- va preservata la vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico, nonché le alberature esistenti;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, caldaie, ecc. devono essere resi non visibili;
- negli elaborati di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività va rappresentato il colore, la tonalità e la grana degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili del fabbricato; devono essere consegnati campioni del materiale che si intende adottare, non devono essere indicate generiche gradazioni cromatiche, ma precise indicazioni di colore;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), purché possano essere attrezzati con l'apertura di abbaini su fronti interni non visibili al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico- sanitarie. In nessun caso si ammette l'uso di finestre tipo "velux" o di tegole in materiale plastico qualora deturpanti la vista dall'alto con i riflessi. E' possibile, nel caso di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia correlata ad adeguamento statico antisismico, modificare la quota d'imposta del solaio sottostante la copertura a tetto per migliorare l'abitabilità del sottotetto, senza però alterare i prospetti dell'unità edilizia. Se l'altezza interna non risulta sufficiente a consentirne l'abitabilità, i locali ricavati possono essere adibiti a funzioni residenziali accessorie.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

In particolare gli elaborati progettuali prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione.

Sugli immobili compresi all'interno della zona B1 di cui sia documentata l'esistenza al 1955 sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, restauro o risanamento conservativo, contemplanti l'intera unità edilizia, e le aree contermini libere, anche se aventi ad oggetto opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; revisione o installazione di impianti tecnologici **(questi potranno essere collocati in nuovi volumi tecnici, purché interrati ed opportunamente mimetizzati. In alternativa, i volumi esistenti destinati ad adeguamenti tecnologici possono essere recuperati, laddove possibile, utilizzando i sottotetti)**; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato **o nel sottosuolo di aree pertinenziali, non direttamente sottostanti al fabbricato,** purché non comportino la distruzione di essenze arboree di pregio in superficie; **piscine, nelle limitazioni imposte dall'art. 4.1.9.**. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

Inoltre, per disincentivare la realizzazione di corpi aggiunti che alterino la sagoma e/o i prospetti degli edifici storici destinati ad attività ricettivo – turistiche, laddove sia possibile, è consentito recuperare le eventuali superfici interne destinate all'adeguamento degli edifici alle vigenti norme attraverso il recupero di sottotetti.

~~***(E' altresì consentito per l'edilizia ricettivo turistica ai soli fini sopracitati la copertura di eventuali terrazze piane (e MAI volte estradossate) con coperture a tetto inclinato, previa presentazione del progetto alla competente sovrintendenza. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento.)***~~

Sugli immobili compresi all'interno della zona B1 di edificazione successiva al 1955 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale. La nuova edificazione e nuovo impianto, gli interventi su ruderi possono essere effettuati solo ai fini pubblici.

Non è consentito in nessun caso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, in quanto l'impianto del tessuto ha di per sé valore storico.

6.4 - Zone B2 di rispetto ambientale

Le zone B2 di rispetto ambientale sono incluse all'interno della zona territoriale 2 del P.U.T., classificata come "zona di rispetto ambientale", situata sul versante opposto a quello prospiciente Minori, al di là della linea di crinale. Comprendono aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sui centri ed i nuclei di antico impianto caratterizzati da un tessuto edilizio fortemente manomesso. Includono dunque sia edifici completamente compromessi che edifici di recente edificazione.
Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonico- morfologica e funzionale, nonché la armonizzazione con il tessuto storico limitrofo.

Per la definizione progettuale degli interventi è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- analisi del rapporto tra aree edificate ed aree scoperte e tra spazi pubblici e spazi privati;
- individuazione delle visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Dette analisi dovranno tenere conto delle molteplici modalità di percezione del complesso edilizio; dovranno dunque consentire di valutare le modalità di intervento in relazione alla possibilità di percepire visivamente il complesso edilizio non solo dal fronte stradale su cui insiste, ma anche, eventualmente, dall'alto, ad esempio da punti panoramici posti all'esterno del centro abitato oppure dal basso, ad esempio dal mare.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;
- attività commerciali al dettaglio;

- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- stazioni di servizio e distribuzione carburante purché già esistenti all'adozione del piano; non è consentita la installazione di nuovi impianti, e la modifica e/ o il potenziamento di quelli esistenti, la concentrazione e/o il trasferimento degli impianti nell'ambito della stesse purché non incompatibili con il territorio ai sensi dell'art. 19 della L.R. 29/6/1994, n°27[5] ;
- attività produttive artigianali;
- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

Le destinazioni d'uso non compatibili con la zona territoriale del P.U.T. in cui ricadono possono essere ammesse solo se preesistenti legittimamente all'adozione del P.R.G.

I cambi di destinazione d'uso dovranno essere non solo compatibili con le zone omogenee ma conformi alle risultanze di proporzionamento del P.R.G. ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 35/87.

L'incremento di superficie utile netta per l'adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i parametri di seguito indicati, potrà ottenersi attraverso il riuso abitativo dei sottotetti, purché già dotati di abbaini, o purché sia possibile aprirne in posizioni assolutamente non visibili, e i p.d.r. documenteranno che l'incremento dei vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei vani adibiti a servizi igienici, oppure che gli spazi ottenuti dal riuso dei sottotetti siano utilizzati per la creazione di servizi igienici. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

I parametri da osservare nel caso di adeguamento funzionale sono i seguenti:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;

[5] Si riporta il testo dell'art. 19 citato: "definizione di incompatibilità tra impianto e territorio": "1. Le ipotesi di "incompatibilità tra impianto e territorio" sono le seguenti: a) l'arresto o la deviazione della linea di flusso del traffico veicolare in conseguenza dell'effettuazione del rifornimento di carburanti; b) la presenza, nel tratto di strada, prospiciente l'impianto, di un semaforo, di un incrocio, di una curva o di un dosso; c) l'impedimento totale o parziale, di visuale riguardo ai beni si interesse storico, architettonico ed ambientale a causa delle strutture dell'impianto."

- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente per l'arrotondamento fino a tale valore).

Nelle zone B2 valgono le seguenti disposizioni:

- negli interventi conservativi (restauro, risanamento conservativo, ecc.) le densità edilizie di zona e fondiarie non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico testimoniale;
- devono essere rimossi gli elementi incongrui, intesi sia come volumetrie aggiunte in epoca recente (volumi finalizzati alla installazione di servizi igienico- sanitari, tettoie, ecc.) sia come elementi di disturbo (rivestimenti incoerenti - ceramiche, intonaci plastici, tegole in cotto di colorazione avulsa dal contesto, ad es. rossiccia, ecc.-, infissi in alluminio anodizzato, ecc.). Si rimanda al regolamento edilizio ed al Manuale del Recupero per una maggiore specificazione degli elementi di disturbo;
- devono essere rimossi capannoni, depositi, magazzini, o altri volumi ricavati dalla chiusura di corti o cortili, nonché le tettoie;
- le aree cortilizie con valore testimoniale vanno conservate o ripristinate, così come aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro della zona A1 quali orti e giardini;
- va preservata la vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico, nonché le alberature esistenti;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, caldaie, ecc. devono essere resi non visibili;
- negli elaborati di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività va rappresentato il colore, la tonalità e la grana degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili del fabbricato; devono essere consegnati <u>campioni</u> del materiale che si intende adottare, non devono essere indicate generiche gradazioni cromatiche ma precise indicazioni di colore;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), purché possano essere attrezzati con l'apertura di abbaini su fronti interni non visibili al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico- sanitarie. In nessun caso si ammette l'uso di finestre tipo "velux" o di tegole in materiale plastico qualora deturpanti la vista dall'alto con i

riflessi. E' possibile, nel caso di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia correlata ad adeguamento statico antisismico, modificare la quota d'imposta del solaio sottostante la copertura a tetto per migliorare l'abitabilità del sottotetto, senza però alterare i prospetti dell'unità edilizia. Se l'altezza interna non risulta sufficiente a consentirne l'abitabilità, i locali ricavati possono essere adibiti a funzioni residenziali accessorie.

In particolare gli elaborati progettuali prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione.

Sugli immobili compresi all'interno della zona B2 di cui sia documentata l'esistenza al 1955 sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, restauro o risanamento conservativo, contemplanti l'intera unità edilizia, e le aree contermini libere, anche se aventi ad oggetto opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; revisione o installazione di impianti tecnologici **(questi potranno essere collocati in nuovi volumi tecnici, purché interrati ed opportunamente mimetizzati. In alternativa, i volumi esistenti destinati ad adeguamenti tecnologici possono essere recuperati, laddove possibile, utilizzando i sottotetti)**; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato **o nel sottosuolo di aree pertinenziali, non direttamente sottostanti al fabbricato,** purché non comportino la distruzione di essenze arboree di pregio in superficie; **piscine, nelle limitazioni imposte dall'art. 4.1.9.**. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

Sugli immobili compresi all'interno della zona B2 di edificazione successiva al 1955 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale. La nuova edificazione e nuovo impianto, intervento su ruderi è ammessa solo ai fini pubblici.

Non è consentito in nessun caso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, in quanto l'impianto del tessuto ha di per sé valore storico.

<u>Disciplina di attuazione</u>

Gli interventi previsti sulle zone B2 di riqualificazione ambientale sono soggetti ad attuazione pubblica ~~*(diretta, subordinata a sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari ad osservare le previsioni progettuali estese all'intera unità minima,)*~~ secondo una procedura analoga a quella delle ZCA ma estesa ad un'unità minima come di seguito definita.

~~*(La richiesta di autorizzazione o concessione)*~~ Il progetto dovrà essere corredata di un progetto unitario e coerente con il significato urbanistico ed architettonico dell'edificio. Tale progetto unitario indicherà tutti gli interventi, ancorché non realizzabili nell'immediato, che dovranno tendere alla ricostituzione di un organismo edilizio privo di elementi incongrui. Tale progetto dovrà riferirsi ad un'unità minima di intervento coincidente con l'isolato su cui si richiede di operare. ~~*(L'unità minima si configura urbanisticamente alla stregua di comparto di attuazione, e vale per essa la norma che, in mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati, il progetto unitario potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle superfici utili dell'isolato. In caso di mancanza di accordo anche tra il 75% dei proprietari interessati, il proprietario redattore del progetto unitario può presentarlo al Comune, perché venga eventualmente recepito come piano puntuale di recupero, e può scomputare le spese di progetto dagli oneri da versare.)*~~

Le previsioni progettuali estese all'intera unità minima si configurano come servitù per l'edificio.

Nelle more della redazione del progetto unitario sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico.

6.5 – Zone B3 di tutela

Le zone B3 corrispondono alle zone B comprese in ambiti territoriali di tutela ai sensi del P.U.T. (zona territoriale 3: tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo; zona territoriale 1/b: tutela dell'ambiente naturale).

La normativa di tali zone è identica a quella delle zone B2 ~~*(, ad eccezione della disciplina di attuazione, che è in questo caso diretta. Gli interventi sono quindi subordinati al rilascio delle eventuali autorizzazioni o concessioni, in relazione a quanto previsto dalle vigenti norme e dalla presente normativa)*~~.

~~*(Per il resto, valgono)*~~ Valgono le disposizioni relative alle zone B2, e cioè:

per la definizione progettuale degli interventi è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni:

- analisi del rapporto tra aree edificate ed aree scoperte e tra spazi pubblici e spazi privati;
- individuazione delle visuali prospettiche e di ogni altro elemento di relazione con il contesto paesaggistico;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Dette analisi dovranno tenere conto delle molteplici modalità di percezione del complesso edilizio; dovranno dunque consentire di valutare le modalità di intervento in relazione alla possibilità di percepire visivamente il complesso edilizio non solo dal fronte stradale su cui insiste, ma anche, eventualmente, dall'alto, ad esempio da punti panoramici posti all'esterno del centro abitato oppure dal basso, ad esempio dal mare.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- stazioni di servizio e distribuzione carburante stazioni di servizio e distribuzione carburante purché già esistenti all'adozione del piano; non è consentita la installazione di nuovi impianti, e la modifica e/ o il potenziamento di quelli esistenti, la concentrazione e/o il trasferimento degli impianti nell'ambito della stesse purché non incompatibili con il territorio ai sensi dell'art. 19 della L.R. 29/6/1994, n°27 (vedere nota 6);
- attività produttive artigianali;
- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

Le destinazioni d'uso non compatibili con la zona territoriale del P.U.T. in cui ricadono possono essere ammesse solo se preesistenti legittimamente all'adozione del P.R.G.

I cambi di destinazione d'uso dovranno essere non solo compatibili con le zone omogenee ma conformi alle risultanze di proporzionamento del P.R.G. ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 35/87.

L'incremento di superficie utile netta per l'adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, secondo i parametri di seguito indicati, potrà ottenersi attraverso il riuso abitativo dei sottotetti, purché già dotati di abbaini, o purché sia possibile aprirne in posizioni assolutamente non visibili, e i progetti documenteranno che l'incremento dei vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei vani adibiti a servizi igienici, oppure che gli spazi ottenuti dal riuso dei sottotetti siano utilizzati per la creazione di servizi igienici. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

I parametri da osservare nel caso di adeguamento funzionale sono i seguenti:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente per l'arrotondamento fino a tale valore).

Nelle zone B3 valgono le seguenti disposizioni:

- negli interventi conservativi (restauro, risanamento conservativo, ecc.) le densità edilizie di zona e fondiarie non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico testimoniale;
- devono essere rimossi gli elementi incongrui, intesi sia come volumetrie aggiunte in epoca recente (volumi finalizzati alla installazione di servizi igienico- sanitari, tettoie, ecc.) sia come elementi di disturbo (rivestimenti incoerenti - ceramiche, intonaci plastici, tegole in cotto di colorazione avulsa dal contesto, ad es. rossiccia, ecc.-, infissi in alluminio anodizzato, ecc.). Si rimanda al regolamento edilizio ed al manuale per il recupero per una maggiore specificazione degli elementi di disturbo;
- devono essere rimossi capannoni, depositi, magazzini, o altri volumi ricavati dalla chiusura di corti o cortili, nonché le tettoie;
- le aree cortilizie con valore testimoniale vanno conservate o ripristinate, così come aree di pertinenza degli immobili storici quali orti e giardini;

- va preservata la vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico, nonché le alberature esistenti;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, caldaie, ecc. devono essere resi non visibili;
- negli elaborati di concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività va rappresentato il colore, la tonalità e la grana degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili del fabbricato; devono essere consegnati campioni del materiale da adottare , non devono essere indicate generiche gradazioni cromatiche ma precise indicazioni di colore;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), purché possano essere attrezzati con l'apertura di abbaini su fronti interni non visibili al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico- sanitarie. In nessun caso si ammette l'uso di finestre tipo "velux" o di tegole in materiale plastico qualora deturpanti la vista dall'alto con i riflessi. E' possibile, nel caso di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia correlata ad adeguamento statico antisismico, modificare la quota d'imposta del solaio sottostante la copertura a tetto per migliorare l'abitabilità del sottotetto, senza però alterare i prospetti dell'unità edilizia. Se l'altezza interna non risulta sufficiente a consentirne l'abitabilità, i locali ricavati possono essere adibiti a funzioni residenziali accessorie.

In particolare gli elaborati progettuali prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione.

Sugli immobili compresi all'interno della zona B3 di cui sia documentata l'esistenza al 1955 sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria, restauro o risanamento conservativo, contemplanti l'intera unità edilizia, e le aree contermini libere, anche se aventi ad oggetto opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; revisione o installazione di impianti tecnologici **(questi potranno essere collocati in nuovi volumi tecnici, purché interrati ed opportunamente mimetizzati. In alternativa, i volumi esistenti destinati ad adeguamenti tecnologici possono essere**

recuperati, laddove possibile, utilizzando i sottotetti); parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato **o nel sottosuolo di aree pertinenziali, non direttamente sottostanti al fabbricato,** purché non comportino la distruzione di essenze arboree di pregio in superficie; **piscine, nelle limitazioni imposte dall'art. 4.1.9.** Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovrà essere condotto nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e del titolo IV del P.U.T..

Inoltre, per disincentivare la realizzazione di corpi aggiunti che alterino la sagoma e/o i prospetti degli edifici storici destinati ad attività ricettivo – turistiche, laddove sia possibile, è consentito recuperare le eventuali superfici interne destinate all'adeguamento degli edifici alle vigenti norme attraverso il recupero di sottotetti.

~~***(E' altresì consentito per l'edilizia ricettivo turistica ai soli fini sopracitati la copertura di eventuali terrazze piane (e MAI volte estradossate) con coperture a tetto inclinato, previa presentazione del progetto alla competente sovrintendenza. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento.)***~~

Sugli immobili compresi all'interno della zona B3 di edificazione successiva al 1955 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione parziale. La nuova edificazione e nuovo impianto, intervento su ruderi sono consentiti solo ai fini di intervento pubblico. Se ricadenti in zona 1B del P.U.T. non sono consentiti nemmeno ai fini pubblici.

Non è consentito in nessun caso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, in quanto l'impianto del tessuto ha di per sé valore storico.

6.6 - Zone B4 di riqualificazione

Le zone B comprese nella zona 4 del P.U.T. corrispondono all'area comprendente i complessi di edilizia residenziale pubblica e di Casa Bianca, nonché alcuni edifici in località Sambuco.. Esse sono da considerarsi sature ai fini residenziali ai sensi dell'art. 17 del P.U.T..

E' vietata l'edificazione delle aree libere residue e si consentono per l'edilizia esistente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione nel rispetto delle norme generali sulle modalità di intervento sul tessuto edificato e sugli spazi aperti. In particolare nell'area di Sambuco sono da prevedersi interventi di riqualificazione degli spazi aperti. ~~(Per la zona delle Cooperative, si consente di realizzare al di sopra del blocco in linea a due piani di cooperative, una copertura in tegole, allo scopo di articolare il volume e attutirne l'impatto sul paesaggio.)~~ Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza permanente;
- residenza turistica;
- usi di tipo diffusivo;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- stazioni di servizio e distribuzione carburante;
- attività produttive artigianali;
- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale privi di impatto visivo;
- attività ricettive a rotazione d'uso;
- parcheggi.

Gli interventi consentiti si attuano mediante procedura diretta.

Le destinazioni d'uso non compatibili con le zone omogenee, nonché con le risultanze del proporzionamento del P.R.G. effettuato ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 35/87, possono essere assentite solo se preesistenti all'adozione del P.R.G..

6.7 – Zona C1

Essa recepisce, per la parte compatibile con il PUT, l'attuale PEEP nell'area che ricade in zona 4 "riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado".

I parametri relativi all'area in oggetto sono:

- indice di fabbricabilità fondiario: if: 1.8 mc/mq;
- rapporto di copertura: 0.4 mq/mq:
- distanza minima dai confini: 5 ml;
- distanza minima dai confini in rapporto all'altezza: h/2;
- altezza massima: 14 ml;
- n° massimo di piani: 3;
- densità residenziale territoriale: massimo 0,40 mq/mq;
- altezza di interpiano ml. 3,30.

Il soddisfacimento degli standard dell'area in oggetto è già assicurato a livello comunale; il P.R.G. prevede peraltro, alle spalle dell'insediamento in oggetto, la realizzazione di un

parcheggio interrato (1.125 mq) e di un bocciodromo (1.300 mq), che soddisfano ampiamente il fabbisogno di aree standard dell'insediamento, tenuto conto che per le attrezzature scolastiche e per le attrezzature di uso comune gli standard vengono soddisfatti ampiamente a scala comunale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza permanente;
- usi di tipo diffusivo;
- parcheggi.

Il progetto comprenderà la realizzazione di un tratto di strada al servizio del nuovo complesso.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere anche i seguenti elaborati:
- planovolumetrico in scala 1: 100 esteso a tutta la zona;
- valutazione dell'impatto visivo dell'intervento, soprattutto dalla strada statale che conduce dal bivio di Castiglione a Ravello, nonché dal centro di Ravello (attraverso almeno due fotomontaggi che rappresentino l'inserimento del progetto nel contesto circostante).

Esso dovrà inoltre specificare:
- le tecnologie costruttive che si intende adottare e materiali prescelti, anche per le finiture (finestre, ringhiere, persiane, pluviali, ecc.). In particolare, per i colori dovranno essere forniti anche campioni per specificarne correttamente non solo la gradazione ma anche la grana
- i nominativi dei destinatari degli alloggi, in ottemperanza a quanto prescritto dal P.U.T..

Il progetto esecutivo, in ottemperanza a quanto disposto per la zona territoriale ~~(3)~~ 4 all'art. 17 del P.U.T., dovrà osservare le seguenti prescrizioni in merito a tipologie, materiali e tecniche costruttive:
- la tipologia edilizia deve tenere conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole;
- i materiali devono essere usati in senso naturale, e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Non è consentito l'uso di materiali che derivino da una

standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi: gli intonaci plastici; i rivestimenti in piastrelle o in cotto; gli infissi in metallo anche se dipinti o in plastica; le chiusure esterne avvolgibili in qualsiasi materiale.

In particolare, elemento di qualità della progettazione dovrà essere l'articolazione e la frammentazione volumetrica. Non si potrà cioè proporre una volumetria rigida, ma si dovrà interpretare il rapporto tra orografia, paesaggio e costruito in armonia con la prassi costruttiva locale, basata sul massimo adattamento del costruito alle condizioni accidentate del luogo, sortito attraverso l'aggregazione della cellula- base (cellula con volta in muratura, matrice del costruito).

In nessun caso i materiali usati in copertura o in facciata dovranno creare fastidiosi riflessi per la percezione dall'alto e dal basso del progetto nel paesaggio.
In tutti gli interventi della zona vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura;

- sono ammessi infissi in legno, ~~*(ferro o alluminio dipinti, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio)*~~;
- sono ammessi gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
- sono ammesse le tinteggiature eseguite con ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto; è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti;
- non è ammesso, nelle facciate, l'uso di rivestimenti di ogni genere;
- per le coperture è vietato l'impiego di manti bituminosi non coperti da tegole;
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
- sono ammessi ringhiere, corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici;
- le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia.

6.8 - Zona D

Comprende l'area destinata a P.I.P. situata in località Sambuco, caratterizzata da alcuni terrazzamenti su cui insistono alcune baracche.

E’ destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n° max nuovi addetti: 50) e di trasformazione dei prodotti agricoli.

Gli usi ammessi sono di seguito specificati:

- attività artigianali, che qualora comportino lavorazioni nocive o inquinanti per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori, dovranno essere autorizzate dalla ASL di competenza, in relazione alla vicinanza all’abitato di Sambuco;
- attività manifatturiere legate alla trasformazione dei prodotti agricoli, che qualora comportino lavorazioni nocive o inquinanti per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori, dovranno essere autorizzate dalla ASL di competenza, in relazione alla vicinanza all’abitato di Sambuco;
- spazi ad uso pubblico, verde, parcheggi, attività ed attrezzature di interesse comunale.

Gli interventi sono soggetti ad attuazione indiretta, subordinata alla redazione di Piano produttivo particolareggiato, di cui all’art. 27 della Legge 865/71, che dovrà osservare, in ottemperanza a quanto disposto dall’art. 19 del P.U.T., i seguenti parametri:

- numero di addetti per ettaro: minimo=40; massimo=60;
- rapporto di copertura: minimo=0,20; massimo=0,40;
- parcheggi pubblici: quantità minima=0,04 mq/mq.

L’indice di piantumazione per le aree destinate a parcheggio sarà specificato nel Regolamento Edilizio.

L’altezza massima non potrà superare i 7,5 ml .

Il progetto dovrà specificare le opere a rete necessarie onde evitare compromissioni per l’ambiente naturale e le risorse idriche, nonché l’installazione di impianti per il trattamento dei reflui e le opere di sistemazione del terreno in maniera da garantire la regolazione delle acque meteoriche e la ricostituzione del manto vegetale del terreno, soprattutto in prossimità del fosso adiacente all’area.

6.9 - Zone E

In tutte le zone agricole non sono ammesse nuove abitazioni agricole.

~~(6.9)~~ 6.9.1 - Zone Et: zone di tutela dei terrazzamenti

Le zone Et comprendono tutte le zone del territorio comunale individuate dalle tavole dell'uso agricolo del suolo, i cui perimetri sono riportati nelle tavole agricole del presente P.R.G., interessate da terrazzamenti e coltivate prevalentemente ad agrumeti e a vigneti, non comprese in zone di P.R.G. di cui agli articoli dal 6.1 al 6.9 e dal 6.13 al 6.21.

Possono comprendere pertanto anche le zone agricole integrate o immediatamente limitrofe ai nuclei storici (centro, Torello e Lacco). La loro forte integrazione con il tessuto insediativo testimonia il rapporto tra le modalità di antropizzazione del territorio ed i suoi usi produttivi.

La tutela dei tessuti agricoli interessati da terrazzamenti concerne non solo gli ordinamenti colturali, ma anche la struttura morfologica del suolo; tale modalità di tutela prevale pertanto sulla semplice tutela agricola, e quindi le tavole della zonizzazione agricola riportano innanzitutto i perimetri relativi ai suoli terrazzati, sovrapponendoli a quelli dei suoli agricoli classificati di categoria E2.

Le destinazioni ammesse sono:

- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- allevamenti zootecnici;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale.

In tale zona se ricadente in Zona Territoriale 1B non è consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali.

~~***(E' consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione della costiera amalfitana.)***~~

Eliminato: *(~~E' fatto divieto di sostituire gli ordinamenti colturali esistenti con altri di diverso tipo.~~)*

Nelle zone Et non è consentita alcuna edificazione né pubblica né privata.

E' consentito, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)*, il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti.

Gli interventi sul tessuto edificato esistente sono i medesimi previsti nelle zone B2 di cui alla presente normativa.

E' altresì consentita:

- la realizzazione delle rampe di collegamento tra i terrazzamenti di larghezza non superiore ai ml **Eliminato:***(1,20)* **2,20**; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, esclusivamente in battuto, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione non superiore a ml 1.80, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 200 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti; inoltre, le strade dovranno essere interrotte almeno ogni 100 ml da rampe con pendenza minima del 25% realizzate secondo le prescrizioni di cui al punto precedente, che permettano alla strada di collegare i vari terrazzamenti disposti a quote diverse. Tale interruzione dovrà essere collocata ad una distanza di ml 10 dalla strada di comunicazione principale a cui la strada interpoderale si collega (vedere schizzo in nota)[6].

  La realizzazione delle stradette non deve assolutamente variare il regime delle acque per cui dovranno presentare sezione trasversale con pendenza rivolta verso valle. Inoltre è fatto divieto assoluto di disporre al limite a valle cordoli, muretti e simili manufatti che concentrino il flusso delle acque in determinati punti .

E' ammessa, previa autorizzazione **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~Il Sindaco~~)*, l'installazione temporanea di teleferiche per il trasporto di prodotti agricoli o di materiali (pali, reti, concimi, ecc.) per le attività agrumicole o viticole.

Le modalità di intervento sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo- pastorale), sugli impianti tecnologici di interesse generale e per la difesa del suolo e del paesaggio sono descritti negli articoli ad essi dedicati nella presente normativa.

Nelle zone Et il piano si attua mediante procedure dirette.

6

Le pertinenze agricole e gli allevamenti zootecnici, ricadenti nelle Z.T. del P.U.T. 1B, 2, 3 e 4, devono essere realizzati solo nel rispetto del punto 1.8 titolo II delle direttive allegate alla L.R. n. 14/82 e compatibilmente con le disposizioni della L.R. n. 35/87.

6.10 - Zone Ea: zone di tutela agricola

Le zone Ea comprendono tutte le zone del territorio comunale individuate dalle tavole dell'uso agricolo del suolo come zone E2 e non interessate da terrazzamenti, i cui perimetri sono riportati nelle tavole agricole del presente P.R.G., nonché tutte le zone comprese all'interno del perimetro edificato non interessate da terrazzamenti e non comprese in zone di P.R.G. di cui agli articoli dal 6.1 al 6.9 e dal 6.13 al 6.21.[7]

Possono comprendere pertanto anche le zone agricole non interessate da terrazzamenti integrate o immediatamente limitrofe ai nuclei storici (centro, Torello e Lacco). La loro forte integrazione con il tessuto insediativo testimonia il rapporto tra le modalità di antropizzazione del territorio ed i suoi usi produttivi.

Le destinazioni ammesse sono:

- abitazioni agricole;
- pertinenze agricole;
- allevamenti zootecnici;
- attività di agriturismo;
- impianti tecnologici a scala territoriale.

---

[7] **Si possono quindi in prima battuta verificare due casi:**
1: la zona 1b è compresa all'interno del perimetro edificato;
2: la zona 1b non è compresa all'interno del perimetro edificato.

***Caso 1:* la zona 1b è compresa all'interno del perimetro edificato. In questo caso, laddove il territorio non sia classificato come appartenente alle zone di cui agli articoli dal 6.1 al 6.9 e dal 6.13 al 6.21(in pratica, qualsiasi zona ad eccezione di Ea, Esp, Ei), possono verificarsi due sotto- casi:**

- *sotto- caso 1.1:* le tavole dell'uso agricolo classificano la zona come interessata da terrazzamenti. In questo caso si applica la normativa delle zone di tutela dei terrazzamenti (art. 6.9)

- *sotto- caso 1.2:* le tavole dell'uso agricolo non classificano la zona come interessata da terrazzamenti. In questo caso si applica la normativa delle zone di tutela agricola (art. 6.10)

***Caso 2:* la zona 1b non è compresa all'interno del perimetro edificato. In questo caso, possono verificarsi tre sotto- casi:**

- *sotto- caso 2.1:* le tavole dell'uso agricolo classificano la zona come interessata da terrazzamenti. In questo caso si applica la normativa delle zone di tutela dei terrazzamenti (art. 6.9)

- *sotto- caso 2.2:* le tavole dell'uso agricolo non classificano la zona come interessata da terrazzamenti, e la comprendono all'interno della zona E2. In questo caso si applica la normativa delle zone di tutela agricola (art. 6.10)

- *sotto- caso 2.3:* le tavole dell'uso agricolo non classificano la zona come interessata da terrazzamenti, e la comprendono all'interno della zona E1. In questo caso si applica la normativa delle zone di tutela silvo- pastorale (art. 6.11)

In tale zona se ricadente nella Z.T. 1B non è consentito la sostituzione degli ordinamenti colturali. ~~*(E' consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione della costiera amalfitana.)*~~

Nelle zone Ea non è consentita alcuna edificazione né pubblica né privata.
Gli interventi sul tessuto edificato esistente sono i medesimi previsti nelle zone B2 di cui alla presente normativa.

E' altresì consentita:

- la realizzazione delle rampe di collegamento tra i terrazzamenti di larghezza non superiore ai ml ***Eliminato:***~~*(1,20)*~~ **2,20**; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, esclusivamente in battuto, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione non superiore a ml 1,80, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 200 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti; inoltre, le strade dovranno essere interrotte almeno ogni 100 ml da rampe con pendenza minima del 25% realizzate secondo le prescrizioni di cui al punto precedente, che permettano alla strada di collegare i vari terrazzamenti disposti a quote diverse. Tale interruzione dovrà essere collocata ad una distanza di ml 10 dalla strada di comunicazione principale a cui la strada interpoderale si collega (vedere schizzo in nota5);

  La realizzazione delle stradette non deve assolutamente variare il regime delle acque per cui dovranno presentare sezione trasversale con pendenza rivolta verso valle. Inoltre è fatto divieto assoluto di disporre al limite a valle cordoli, muretti e simili manufatti che concentrino il flusso delle acque in determinati punti .
- la realizzazione o l'ampliamento di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 120 mc; tale tipo di intervento non è consentito all'interno delle fasce di rispetto.

E' ammessa, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)*, l'installazione temporanea di teleferiche per il trasporto di prodotti agricoli o di materiali per le attività agricole.

E' consentito, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)*, il rifacimento dei muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti, obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti.

Le modalità di intervento sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo- pastorale), sugli impianti tecnologici di interesse generale e per la difesa del suolo e del paesaggio sono descritti negli articoli ad essi dedicati nella presente normativa.

Nelle zone Ea il piano si attua mediante procedure dirette.

Le pertinenze agricole e gli allevamenti zootecnici dovranno essere realizzati solo nel rispetto del punto 1.8 titolo II delle direttive allegate alla L.R. n. 14/82 e compatibilmente con le disposizioni della L.R. n. 35/87.

6.11 - Zone Esp: zone di tutela silvo- pastorale

Comprendono le aree ricadenti nella zona 1b del P.U.T. classificate nella carta dell'uso agricolo del suolo come zone E1, i cui perimetri sono stati riportati nelle tavole della zonizzazione agricola del P.R.G., non interessate da terrazzamenti.

Gli usi consentiti sono quelli relativi alle zone agricole Et ed Ea, nonché quelli forestali ed escursionistici.

Nelle zone Esp non è consentita alcuna edificazione né pubblica né privata.

Gli interventi sul tessuto edificato esistente sono i medesimi previsti nelle zone B2 di cui alla presente normativa.

Nelle zone ricadenti nelle Z.T. 1B, 2, 3 e 4 le previsioni sul tessuto edificato esistente sono solo quelli ammessi nelle varie Z.T. in conformità delle prescrizione del titolo IV del P.U.T..

Sono ammessi interventi di rimboschimento ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

E' altresì consentita:

- la realizzazione delle rampe di collegamento tra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore ai ml ***Eliminato:*** *(~~1,20~~)* **2,20**; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione delle indispensabili stradette forestali esclusivamente in battuto, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione non superiore a ml 1,80, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 200 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti; inoltre, le strade dovranno essere interrotte almeno ogni 100 ml da rampe con pendenza minima del 25% realizzate secondo le prescrizioni di cui al punto precedente, che permettano alla strada di collegare i vari terrazzamenti disposti a quote diverse. Tale interruzione dovrà essere collocata ad una distanza di ml 10 dalla strada di comunicazione principale a cui la strada interpoderale si collega (vedere schizzo in nota5); La realizzazione delle stradette non deve assolutamente variare il regime delle acque per cui dovranno presentare sezione trasversale con pendenza rivolta verso valle. Inoltre è fatto divieto assoluto di disporre al limite a valle cordoli, muretti e simili manufatti realizzati in modo da concentrare il flusso delle acque in determinati punti ;
- la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 60 mc;
- punti di riserva per l'acqua per lo spegnimento degli incendi.
- la realizzazione o l'ampliamento di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 120 mc; tale tipo di intervento non è consentito all'interno delle fasce di rispetto.

E' consentito, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)*, il rifacimento dei muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti, obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti.

E' ammessa, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)* , l'installazione temporanea di teleferiche per il trasporto di legname o di materiali per le attività forestali.

Le modalità di intervento sul tessuto connettivo (territorio agricolo e silvo- pastorale), sugli impianti tecnologici di interesse generale e per la difesa del suolo e del paesaggio sono descritti negli articoli ad essi dedicati nella presente normativa.
Nelle zone Esp il piano si attua mediante procedure dirette.

6.12 - Zone Ei: zone soggette a tutela idrogeologica e difesa del suolo

Nelle fasce di rispetto dei Torrenti Dragone e Regina Maior, e in tutti i compluvi naturali, anche se non indicati graficamente in cartografia, sono assolutamente vietate costruzioni e opere che possano ostacolare il regolare deflusso delle acque.
Per i torrenti succitati la fascia di rispetto è di 50 m per lato, per un totale di 100 m, riducibile a 10 ml in particolari conformazioni orografiche che garantiscano certezza sulla sicurezza delle sponde in relazione alla profondità e alla natura dell'alveo.
Per i compluvi naturali la fascia di rispetto è di 10 m per lato, per un totale di 20 m.
Vengono confermati gli usi in vigore alla data di adozione del presente P.R.G.., gli usi non compatibili con la zona territoriale di appartenenza e con le risultanze del proporzionamento del P.R.G., effettuato ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 35/87, possono essere consentiti solo se preesistenti all'adozione del P.R.G..
Gli interventi sull'esistente escludono la nuova edificazione ~~*(; nel caso di manutenzione, si dovrà tendere per quanto possibile a delocalizzare i manufatti esistenti privi di valore storico documentario al di fuori delle zone Ei.)*~~ nonché la delocalizzazione con abbattimento.
E' consentito, previa autorizzazione del **il Responsabile del Servizio** ***Eliminato:*** *(~~il Sindaco~~)*, il rifacimento dei muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti, obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti.
Devono essere messi in atto tutti i possibili interventi per la difesa del suolo e del paesaggio.
Sono ammessi interventi di rimboschimento ma con l'impiego esclusivo di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.
Nelle zone Ei il piano si attua mediante procedure dirette.

6.13 - Zona Ev: Zona speciale di vincolo visivo di Villa Cimbrone

Comprende la zona immediatamente sottostante al belvedere posto al termine del viale dell'Infinito di Villa Cimbrone.

In essa vige la normativa più restrittiva per le zone agricole, e cioè quella relativa alla zona Et, integrata dalle seguenti disposizioni.

Per il valore neppure quantificabile di questo panorama, sono vietate nuove strade interpoderali e nuove costruzioni di qualsiasi tipo.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle coperture, che dovranno essere obbligatoriamente di tipologie tradizionali: volte tradizionali in lapillo senza coloriture di alcun tipo, oppure tetti in laterizio di colore tradizionale. Tutte le costruzioni o gli elementi di disturbo, come tettoie in lamiera o in materiali plastici, aperture abusive in copertura di finestre tipo "velux", baracche, depositi di materiale non protetti da pergolati o altro, comignoli in alluminio o simili, e tutti gli altri possibili elementi di disturbo anche se non menzionati, dovranno essere eliminati.

Gli impianti di ricezione televisiva dovranno essere centralizzati; non si ammette più di un'antenna per edificio. Non è consentita la installazione di antenne di tipo parabolico situate in posizione visibile dal panorama di Villa Cimbrone, anche se tinteggiate del colore della copertura. Esse dovranno essere collocate in posizione tale da non risultare visibili da tale veduta.

Nella zona Ev il piano si attua mediante procedure dirette.

6.14 - Zone F: zone destinate a servizi pubblici

Gli interventi ex novo nelle zone F sono consentiti solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche e non anche di interesse pubblico.

Le zone F, esistenti e di progetto, sono comprese in tutte le zone territoriali del P.U.T.; ovviamente, nel rispetto delle medesime norme.

Esse si suddividono in zone F normali, interessate da singoli interventi, e in zone F denominate Progetti Puntuali Strategici, di seguito denominati PPS. Questi ultimi rappresentano più che una singola opera un sistema di due o più interventi che non devono essere necessariamente realizzati in contemporanea ma che tuttavia acquistano maggiore efficacia se tutti realizzati. Inoltre, caratteristica dei P.P.S. è quella di giocare un ruolo strategico nell'assetto complessivo del territorio, sia dal punto di vista funzionale che morfologico. Essi devono pertanto essere improntati, nel modo più assoluto, ad un'alta qualità progettuale.

Gli interventi previsti possono essere realizzati solo se compatibili con le zone territoriali del P.U.T. di cui all'art. 17 della L.R. n. 35/87.

In linea generale, in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme del P.U.T., in tutti gli interventi nelle zone di tipo F vanno osservate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:

- la tipologia edilizia deve tenere conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole;
- i materiali devono essere usati in senso naturale, e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Non è consentito l'uso di materiali che derivino da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi: gli intonaci plastici; i rivestimenti in piastrelle o in cotto; gli infissi in metallo o in plastica; le chiusure esterne avvolgibili in qualsiasi materiale.

In nessun caso i materiali usati in copertura o in facciata dovranno creare fastidiosi riflessi per la percezione dall'alto e dal basso del progetto nel paesaggio.

In tutti gli interventi della zona vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:

- sono ammessi infissi in legno ~~*(, ferro o alluminio dipinti, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio)*~~;
- sono ammessi gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
- sono ammesse le tinteggiature eseguite con ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto; è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- non è ammesso, nelle facciate, l'uso di rivestimenti di ogni genere;
- per le coperture è vietato l'impiego di manti bituminosi non coperti da tegole;
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
- sono ammessi ringhiere, corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici;
- le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia.

Per quanto riguarda i parcheggi, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- l’impatto visivo sia dai fronti laterali che dall’alto dovrà essere minimizzato il più possibile, mediante la realizzazione di alberature, di pergolati su cui vengano fatti crescere rampicanti, o di reti nere del tipo usato per proteggere gli agrumi;
- nella realizzazione di nuovi parcheggi o nei lavori di manutenzione, dovranno essere evitate le pavimentazioni realizzate mediante tecniche o materiali impermeabilizzanti. Si ammettono sia materiali naturali, come la terra battuta e la ghiaia, sia i masselli alveolari in calcestruzzo con semina interna di manto erboso.

Le aree F sono di seguito elencate:

a) **zone destinate a servizi pubblici**

- Caserma Carabinieri (progetto)
- Bocciodromo cooperative (progetto)
- Parcheggio cooperative (progetto)
- Piazzetta S. Michele Arcangelo con sottostante centro sociale (progetto)
- Verde e parcheggi Sambuco (progetto)
- Verde S. Trifone (progetto)
- Cimitero Sambuco (progetto)
- Cimitero S. Martino (esistente, da delocalizzare)
- Impianto di depurazione Capoluogo (esistente da ampliare)
- Campi tennis (esistenti)
- Verde pubblico centro storico (esistente)
- Verde piazza mercato (esistente)
- Piastre per eliporto a Sambuco (Fe)
- Verde attrezzato (Ftg) adiacente la chiesa di Sambuco

b) zone destinate a progetti puntuali strategici

- P.P.S. Mercato
- P.P.S. Duomo
- P.P.S. Auditorio
- P.P.S. Polo scolastico
- P.P.S. porta del Lacco
- P.P.S. Terminal Bus
- P.P.S. Torello

- **P.P.S. Castiglione**

Le zone vengono descritte di seguito in dettaglio.

- Caserma Carabinieri (progetto): essa occupa un'area già destinata da un progetto esistente a tale funzione, peraltro caratterizzata da ottima accessibilità.
- Bocciodromo cooperative (progetto): tale struttura ricreativa ha lo scopo di dotare di un'area verde attrezzata sia il previsto nuovo insediamento P.E.E.P:, sia l'esistente nucleo abitato dell'area. Le piazzole potranno essere collocate sui terrazzamenti esistenti, senza alterare la morfologia dei luoghi.
- Parcheggio cooperative (progetto): tale struttura dovrà essere progettata in modo da risultare interrata al di sotto degli esistenti terrazzamenti, senza mutare la conformazione dei suoli, mentre l'accesso avverrà al livello stradale.
- Piazzetta S. Michele Arcangelo con sottostante centro sociale (progetto): tale slargo sarà ottenuto mediante la realizzazione di una piastra, al di sotto della quale[8] potrà essere realizzato un centro sociale destinato a luogo di aggregazione.
- Verde e parcheggi Sambuco (progetto): tali strutture sono previste al termine della via di Sambuco, allo scopo di riqualificare una parte di territorio attualmente abbastanza degradata.
- Verde S. Trifone (progetto): un giardinetto pubblico è previsto accanto alla omonima chiesetta, senza eliminare il muro di cinta che definisce il percorso e, ove possibile, conservando le colture agricole dell'area (come se si trattasse di una sorta di "orto urbano").
- Cimitero Sambuco (progetto): il nuovo cimitero è previsto in prossimità di una chiesetta che potrà diventare la cappella del cimitero stesso, e sarà accessibile tramite una strada realizzata a partire dalla Via Sambuco. **La linea di separazione erroneamente tracciata nei grafici (tav. 15, Elaborato: zonizzazione – foglio 3, scala 1: 2000) è da considerarsi nulla.**
- Cimitero S. Martino (esistente, da delocalizzare): il vecchio cimitero, insufficiente anche allo stato attuale, dovrà essere gradualmente sostituito da quello in progetto, fino ad essere completamente dismesso per diventare un'area verde.
- Impianto di depurazione Capoluogo (esistente da ampliare): l'attuale impianto del Capoluogo potrà essere ampliato in un'area adiacente ad esso, individuata nei grafici di P.R.G..

8

- Campi tennis (esistenti): il piano riconferma la destinazione ad area sportiva degli attuali campi da tennis di S. Francesco.
- Verde pubblico centro storico (esistente): il piano riconferma la destinazione ad area verde dell'attuale area adiacente all'insediamento E.R.P. del centro storico, che dovrà essere soggetto ad interventi di riqualificazione in quanto in stato di abbandono.
- Verde piazza mercato (esistente): il piano riconferma la destinazione ad area verde degli attuali giardinetti di piazza Mercato.

c) **zone destinate a progetti puntuali strategici**

- P.P.S. Duomo: il P.P.S. del Duomo prevede l'ampliamento dell'attuale parcheggio sottostante la piazza, realizzato in massima parte scavando al di sotto delle attuali piazzole e non determinando perciò una sostanziale modifica dei luoghi, peraltro riqualificando l'attuale situazione mediante pergole sia sulla piazzola visibile dalla piazza del Duomo che sui fronti visibili dalla piazza di Scala; prevede inoltre la realizzazione di un tratto di strada che consenta di by- passare la circolazione che attualmente interessa la piazza del Duomo**, nonché eventuali limitate modifiche alla sagoma stradale di via Trinità. Le coperture potranno essere attrezzate a parco giardino, da destinare alla pubblica fruizione.** ~~*(Il P.P.S. potrà essere realizzato sia attraverso le normali procedure espropriative, sia permutando una parte di posti- auto realizzabili nel parcheggio con i suoli interessati dalla nuova viabilità e dall'ampliamento a valle del parcheggio. In tal caso, una dettagliata analisi finanziaria stimerà la congruità del meccanismo di compensazione.)*~~
- P.P.S. Mercato: il P.P.S. del Mercato prevede la realizzazione di un porticato sotto il quale ubicare un mercato coperto, prospiciente il tratto di strada che conduce alla piazza del Mercato; prevede inoltre un parcheggio interrato realizzato al di sotto dell'esistente terrapieno situato al di sopra della piazza del Mercato, lungo la strada che conduce al Toro. Il mercato potrà essere realizzato con volte, in armonia con la tradizione costruttiva locale. Il parcheggio dovrà risultare non visibile dalla strada, se non per l'accesso. Il P.P.S. potrà essere attuato sia attraverso le normali procedure espropriative, sia permutando una parte di posti- auto realizzabili nel parcheggio con i suoli interessati dal mercato coperto e dal parcheggio stesso. In tal caso, una dettagliata analisi finanziaria stimerà la congruità del meccanismo di compensazione.
- P.P.S. Auditorio: il P.P.S. dell'Auditorio mira a dotare il Comune di una struttura coperta per le manifestazioni in prevalenza musicali. Tale struttura sarà realizzata in un tornante di

via della Repubblica, in modo da sfruttare la pendenza dei luoghi per adagiarsi, magari con terrazze, sulle curve di livello. Potrà estendersi nel sottosuolo e comprendere anche suoli situati al di là della via della Repubblica. Il carattere distintivo dell'opera dovrà essere quello di presentare un panorama analogo a quello percepibile da Villa Rufolo, e sarà preferibilmente aperta tramite vetrate verso il panorama di Minori. Il parcheggio dovrà risultare non visibile dalla strada, se non per l'accesso. **Il PPS "Auditorio" potrà comprendere l'inserimento di una rampa elicoidale opportunamente mimetizzata, eventualmente collegata ad un parcheggio interrato, che consenta di raccordare il dislivello del tornante di via della Repubblica al di sotto dell'uscita della galleria.** ~~*(Il P.P.S. potrà essere attuato sia attraverso le normali procedure espropriative, sia permutando una parte di posti- auto realizzabili nel parcheggio con i suoli interessati dall'Auditorio e dal parcheggio stesso. In tal caso, una dettagliata analisi finanziaria stimerà la congruità del meccanismo di compensazione.)*~~

- P.P.S. Polo scolastico: il P.P.S. del polo scolastico mira a creare una struttura polifunzionale al servizio dell'intera collettività, in sintonia con la moderna concezione di una scuola aperta ai contatti con il mondo esterno. Tutte le funzioni scolastiche sono pertanto accentrate, per innescare processi di complementarità, nel cuore del centro storico. Il polo scolastico diventerà inoltre un elemento di permeabilità del tessuto edificato, in quanto con una serie di accessi e passaggi consentirà di attraversare il centro storico connettendo parti oggi scollegate tra loro. L'attuazione del polo scolastico dovrà avvenire attraverso meccanismi espropriativi tradizionali ~~*(, dal momento che non si ravvisa nell'attuale legislazione l'opportunità di individuare meccanismi di gestione pubblico- privata della struttura sportiva da realizzare)*~~.
- P.P.S. porta del Lacco: il P.P.S. della Porta del Lacco mira a riqualificare il quartiere omonimo, rendendo solo pedonale il tratto che congiunge la piazzetta al centro storico grazie al by-pass rappresentato da un modesto tratto di nuova viabilità, e liberando dalle automobili la piazzetta grazie ad un parcheggio realizzato al di sotto del terrapieno si cui si trova il campetto sportivo attuale. Il parcheggio dovrà risultare non visibile dalla strada, se non per l'accesso. ~~*(Il P.P.S. potrà essere attuato sia attraverso le normali procedure espropriative, sia permutando una parte di posti- auto realizzabili nel parcheggio con i suoli interessati dalla nuova viabilità e dal parcheggio stesso. In tal caso, una dettagliata analisi finanziaria stimerà la congruità del meccanismo di compensazione.)*~~

- P.P.S. Terminal Bus: il P.P.S. del terminal Bus mira a creare un'area per la sosta dei Bus che attualmente stazionano lungo le vie d'accesso al centro di Ravello, deturpando il paesaggio e intralciando la circolazione. Tale Terminal Bus sarà collegato al quartiere del Lacco tramite un sistema di due risalite meccaniche (scale mobili o simili) connesse da un nuovo sentiero pedonale. Il P.P.S. potrà essere realizzato attraverso normali procedure espropriative. ~~(***qualora i proprietari dei suoli non siano in grado di assicurare gli usi previsti dal piano per l'area.***~~

  ~~***Qualora invece sia assicurato dai privati proprietari l'uso pubblico dei suoli in conformità alle indicazioni del PRG, il P.P.S. dovrà essere realizzato con un progetto unitario; la gestione del parcheggio e quella delle risalite meccaniche dovrà essere anch'essa unitaria. Le modalità di realizzazione e gestione saranno opportunamente fissate in apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.)***~~
- P.P.S. Torello: il P.P.S. di Torello consiste nella realizzazione di un anfiteatro verde servito da un parcheggio e locali di servizio interrati, o comunque occultato sia sul fronte stradale che sulla parte superiore in modo da non risultare assolutamente visibile per un osservatore situato in qualsiasi punto del centro di Ravello o lungo i sentieri che da esso conducono a Torello, né per un osservatore situato in qualsiasi punto di Torello. L'anfiteatro sfrutterà invece gli attuali terrazzamenti come gradonate, non presenterà manufatti artificiali ma consisterà semplicemente in una serie di gradoni verdi confluenti verso uno spiazzo erboso centrale. Esso dovrà servire per manifestazioni di modesta entità, soprattutto musicali, che non comportino presenza di consistenti masse né di un eccessivo numero di artisti (es. brevi concerti pomeridiani di archi o fiati, ecc.) e completerà la sequenza di "spazi musicali" rappresentata dai giardini di Villa Rufolo, dall'Auditorio e infine dall'anfiteatro stesso. ~~*(Il P.P.S. potrà essere attuato sia attraverso le normali procedure espropriative, sia permutando una parte di posti- auto realizzabili nel parcheggio con i suoli interessati dall'anfiteatro e dal parcheggio stesso. In tal caso, una dettagliata analisi finanziaria stimerà la congruità del meccanismo di compensazione.)*~~
- **P.P.S. Castiglione: il P.P.S. di Castiglione consiste nella realizzazione di un sentiero panoramico attrezzato, che dalla Via delle Cartiere conduce ad Atrani. Il percorso, attraversando il cuore della frazione, ha la funzione di diventare una sorta di asse del tessuto urbano e agricolo capace di ricucire relazioni tra elementi (dialogo tra centri: Ravello – Castiglione – Atrani; dialogo tra costruito e paesaggio, tra luoghi della sosta –i borghi- e luoghi della produzione – i terrazzamenti-). A tal fine il P.P.S.**

coltiva il tema del percorso come infrastruttura qualificante il territorio, creando al contempo un'occasione di interesse per il visitatore esterno.

Il percorso ha inizio alla via delle Cartiere. Sotto all'esistente scala si prevede l'allocazione di piccoli servizi igienici pubblici. Proseguendo il percorso, che sarà illuminato con faretti incassati nel muretto di protezione ed orientati in modo da evidenziare la parete rocciosa antistante, si passa accanto alla piazzetta dei SS. Filippo e Giacomo e si imbocca il sentiero che conduce ad Atrani. Lungo il sentiero, opportunamente riqualificato, sono previsti punti di sosta, da coprire con pergolati in prossimità di slarghi, che potranno essere collocati anche all'interno di grotte naturali.

6.15 - Zone F speciali: parchi speciali

Le zone che comprendono i complessi monumentali di Villa Rufolo e di Villa Cimbrone sono perimetrate dal P.U.T. come zone territoriali 9, cioè aree caratterizzate dall'opera dell'uomo e che , in quanto tali, hanno importante valore storico, artistico ed ambientale.

Le opere proposte all'interno di dette zone sono pertanto soggette ad approvazione preventiva da parte della competente Sovrintendenza.

La zona di Villa Rufolo è definita "Zona di parco speciale di archeologia medievale"; la zona di Villa Cimbrone è definita "Zona di parco speciale archeobotanico" .

In esse:

- è vietata qualsiasi forma di edificazione, sia pubblica che privata;
- sono vietate le modificazioni del suolo e della vegetazione arborea;
- è vietato l'attraversamento di strade, di elettrodotti o altri vettori;
- è consentito l'uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità del complesso;
- è consentito l'inserimento di elementi d'arredo quali nuove opere d'arte, come giardini e fontane artistiche, previa redazione di progetti altamente qualificati, al solo fine di riqualificare spazi.

I progetti dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione della competente Sovrintendenza.

La Regione regolamenterà, mediante convenzione con la proprietà, l'uso pubblico opportunamente vincolato nel tempo e nello spazio, nonché gli obblighi di vigilanza. Nel caso

di non collaborazione della proprietà, la Regione procederà, nei dovuti modi di legge, all'esproprio.

Limitatamente all'area di proiezione della galleria compresa all'interno del parco speciale di Villa Rufolo, sono consentiti anche i seguenti interventi:

- ristrutturazione integrale dello spazio interno alla galleria, con eventuale installazione di strutture per assicurarne la completa fruibilità;
- interventi che possono scaturire da proposte conseguenti a concorsi di idee internazionali per la riqualificazione della galleria.

Per le residenze limitrofe al parco di Villa Cimbrone, comprese nella perimetrazione della zona F speciale, è consentita la realizzazione di volumi tecnici strettamente necessari all'adeguamento delle residenze alle normative vigenti, purché interrati ed opportunamente mimetizzati.

Gli interventi sulle residenze comprese nelle zone "F Speciale" possono essere assentiti solo se tali residenze risultano legittimamente preesistenti alla adozione del P.R.G.

6.16 – Zone Fr: riqualificazione ecologica

Tali zone comprendono due aree, comprese nella zona territoriale 1/b del P.U.T., il cui impatto visivo sarebbe da migliorare attraverso un insieme di opere, come pergolati, piantumazione di essenze arboree o altro, volti a mitigarne l'impatto dal punto di vista percettivo. L'intervento per la realizzazione di detti interventi è diretto, e deve consistere nella realizzazione di piccole strutture mobili, simili ai pergolati in uso per coprire le coltivazioni di limoni, da ricoprire con reti nere o con rampicanti.

La piantumazione di essenze arboree deve essere limitata a quelle appartenenti alle tradizioni dell'area.

6.17 – Zona Fsp: zona da sottoporre a piano- spiaggia

Tale zona individua l'area corrispondente alla spiaggetta di Castiglione, che rappresenta la principale spiaggia del Comune di Ravello ed è compresa nella zona territoriale 1/b del P.U.T..

Essa va sottoposta a preventiva redazione di piano – spiaggia, volto a migliorarne la fruibilità e la qualità paesaggistica attraverso un insieme di micro- interventi di riqualificazione non invasivi, ma che ne agevolino l'accessibilità e la gestione.

Nelle more sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento statico.
I nuovi interventi di strutture stagionali dovranno avere solo carattere temporaneo e compatibili con la zona territoriale in cui ricadono.

6.18 - Zona G1: servizi sanitari (casa bimbi Irpini)

Comprende l'area occupata dall'attuale edificio denominato "Casa dei Bimbi Irpini", nonché un'area immediatamente adiacente ad essa ~~*(che potrà ospitare un piccolo parcheggio, così da liberare la strada dalle auto e dai mezzi di soccorso)*~~. Tale struttura riveste una valenza di respiro territoriale e non è computata pertanto come standard comunale. ~~*(Qualora se ne accerti la praticabilità tecnica, si prevede una piastra in copertura su cui possano atterrare elicotteri di soccorso.)*~~ Sono consentiti tutti gli interventi volti a garantire la massima fruibilità della struttura, fermo restando che si deve ottemperare alle prescrizioni generali relative alle modalità di intervento fissate dalle presenti norme.

6.19 - Zona G2: parco territoriale del Monte Brusara

Comprende le zone perimetrate dal P.U.T. come zona territoriale 8 (parco territoriale).
In esse:
- è vietata qualsiasi forma di edificazione, sia pubblica che privata;
- sono vietate le modificazioni del suolo, di qualsiasi genere;
- è consentito l'uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale ed il permanere delle attività agricole o silvo- pastorali eventualmente esistenti.

La Regione fisserà i modi di acquisizione del diritto dell'uso pubblico mediante convenzioni con la proprietà e/o acquisti diretto e/o esproprio e regolamenterà l'esercizio di tale uso pubblico. Tale regolamentazione dovrà:
- essere attenta alle esigenze della vigilanza contro manomissioni ed incendi;
- impedire la caccia e l'estirpazione della flora;
- consentire, nelle aree adatte, l'introduzione di allevamenti zootecnici bradi in modo che non intacchino le prescrizioni di cui sopra;
- consentire la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, e , mediante progetti unitari, nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

Gli interventi in queste zone sono subordinati alla redazione di un dettagliato piano del parco. Nelle more sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di consolidamento statico.

6.20 – Zona G3: impianto di depurazione

La zona comprende l'area adibita ad impianto di depurazione di Marmorata, che dovrà assumere valenza intercomunale e che pertanto viene classificato come attrezzatura al servizio del territorio. In essa sono consentiti tutti gli interventi volti alla realizzazione e alla manutenzione delle necessarie strutture tecnologiche, fermo restando che dovranno essere approntate tutte le misure utili minimizzarne l'impatto visivo

6.21 – Fasce di rispetto

Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di edificabilità: fasce di rispetto cimiteriali, profonde 200 ml dal muro di cinta del cimitero, ivi incluso il perimetro dell'area destinata dal P.R.G. al nuovo cimitero; fasce di rispetto stradali, a seconda del tipo di strada, in conformità al nuovo codice della strada e relativo regolamento; fasce di rispetto fluviale, profonde 10 ml dal limite dell'area demaniale a norma della L.R. 14/82 .

I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate.

Fasce di rispetto cimiteriale, di natura urbanistica: 100 ml secondo quanto previsto dal punto 1.7, titolo II delle direttive regionali L.R. n. 14/82. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere assentiti solo interventi conformi al combinato disposto di cui al punto 1.7 titolo II delle direttive allegate alla L.R. n. 14/82, nonché alle più restrittive disposizioni delle zone territoriali del P.U.T., in cui ricadono, ex art. 17 della L.R. n. 35/87.

Tabella riassuntiva degli interventi (2 pagine compresa questa)
e degli articoli di normativa corrispondenti alle zone di P.R.G.

Zona e articolo	Manutenz. Ordinaria	Manutenz. straordinaria	Restauro e consolidam. statico	Restauro scientifico	Ristrutturaz. edilizia	Ristrutturaz. spazi aperti	Demolizione parziale	Ristrutturaz. urbanistica	Nuova edificazione e nuovo impianto	Intervento su ruderi "pubblico"
A1 – 6.1	X	X	X	X			X		X	X
A2 – 6.2	X	X	X	X			X		X	X
B1 - 6.3	X	X	X	X	X	X	X		X	X
B2 - 6.4	X	X	X	X	X	X	X		X	X
B3 - 6.5	X	X	X	X	X	X	X		X	X
B4 – 6.6	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~	X	X
C1 – 6.7	X	X			X	X	X	~~(X)~~	X	
D – 6.8	X	X			X	X	X	~~(X)~~	X	
Et – 6.9	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Ea – 6.10	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Esp – 6.11	X	X	X	X	X	X	X		X	X

Ei – 6.12	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~		X
Ev – 6.13	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~		X
F – 6.14	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~	X	X
Fspec.6.15	X	X	X	X			X		X	X
Fr – 6.16	X	X				X	X	~~(X)~~	X	
Fsp – 6.17	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~	X	X
G1 – 6.18	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~	X	X
G2 – 6.19	X	X	X	X	X	X	X	~~(X)~~	X	X
G3 –6.20	X	X			X	X	X	~~(X)~~	X	

Tabella riassuntiva delle procedure di attuazione

	ATTUAZIONE ~~*(DIRETTA)*~~ INDIRETTA	**ATTUAZIONE ~~*(INDIRETTA)*~~ DIRETTA**
A1	Procedura indiretta subordinata a P.d.R.	
A2	Procedura indiretta subordinata a P.d.R.	
B1 (Z.C.A.)	Procedura indiretta subordinata a P.d.R.	Procedura diretta (ZCA)
B2 di rispetto amb	Procedura indiretta subordinata a P.d.R.	Procedura diretta (progetto unitario)
B3 di tutela	Procedura indiretta subordinata a P.d.R.	~~*(Procedura diretta)*~~
B4		Procedura diretta
C1	Procedura indiretta subordinata a P.E.E.P.	
D	Procedura indiretta subordinata a P.I.P.	
Et		Procedura diretta
Ea		Procedura diretta
Esp		Procedura diretta
Ei – Ev		Procedura diretta
F (varie)		Procedura diretta
F speciale		Procedura diretta
Fr		Procedura diretta
Fsp	Procedura indiretta (piano spiaggia)	
G1		Procedura diretta
G2	Procedura indiretta (piano parco)	
G3		Procedura diretta

Tabella riassuntiva dei paramentri urbanistici nelle zone omogenee

Zona e articolo	If	H max	N° piani	Ind. copertura
A1 – 6.1	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
A2 – 6.2	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
B1 - 6.3	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
B2 - 6.4	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
B3 - 6.5	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
B4 – 6.6	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
C1 – 6.7	**3 mc/mq**	**14 ml**	**3**	**-**
D – 6.8	**-**	**7,5 ml**	**-**	**0.20<x<0.40**
Et – 6.9	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
Ea – 6.10	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
Esp – 6.11	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
Ei – 6.12	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
Ev – 6.13	*esistente*	*esistente*	*esistente*	*esistente*
F – 6.14	-	-	-	-
Fspec.6.15	-	-	-	-
Fr – 6.16	-	-	-	-
Fsp – 6.17	-	-	-	-
G1 – 6.18	-	-	-	-
G2 – 6.19	-	-	-	-
G3 –6.20	-	-	-	-

Titolo 4: norme varie

Prescrizioni per la sicurezza geo- sismica

Per qualunque intervento edilizio che coinvolga strutture portanti e per qualunque intervento che modifichi l'assetto idraulico o geologico dei suoli è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nella relazione redatti dalla geologa dott. Clelia Fusco, allegate al presente P.R.G..

Prescrizioni morfologiche e tipologiche

Il Regolamento Edilizio prescriverà nel dettaglio le modalità di intervento morfologiche e tipologiche, attraverso un insieme di norme caratterizzate da flessibilità di applicazione. Esse potranno essere prescrittive (riferite a caratteristiche non negoziabili), indicative (riferite a caratteristiche il cui perseguimento è auspicabile ma non tassativamente necessario), prestazionali (riferite ad obiettivi da perseguire, piuttosto che a modelli).

Inesattezze nella cartografia

Le possibili inesattezze sulla effettiva consistenza dello stato dei luoghi rappresentata nelle tavole di piano, laddove dimostrate sulla base di adeguata documentazione, saranno debitamente valutate dall'Amministrazione comunale, allorquando si dovrà pronunciare su interventi aventi ad oggetto le aree in questione.

Per adeguata documentazione si intende la presentazione di perizia asseverata a firma di tecnico abilitato, corredata di:

- **cartografia in scala 1:500 dell'area;**
- **documentazione fotografica dell'area;**

ulteriore eventuale documentazione ritenuta dall'Amministrazione Comunale opportuna.

Titolo 5: norme finali e transitorie

Calamità naturali

E' sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente piano.

Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Autorizzazioni precedenti l'adozione del P.R.G.

Le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente all'adozione del P.R.G. restano valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente; quindi, decorsi i termini di legge, non si possono richiedere nuove autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.R.G.. **Le richieste di autorizzazioni edilizie già in fase di avanzata istruttoria al momento dell'adozione del PRG, aventi ad oggetto la manutenzione straordinaria, la realizzazione di pertinenze ed il restauro conservativo di edifici ricadenti nell'ambito dei piani di recupero, se non risultano in contrasto con le norme vigenti e con quelle dell'adottato strumento urbanistico, possono essere definite anche prima dell'approvazione dei suddetti piani. Per "avanzata istruttoria" si intende l'avvenuta approvazione in Commissione Edilizia Integrata.**

Nota aggiuntiva

Tutti i rinvii al Regolamento Edilizio con l'allegato Manuale del Recupero vanno intesi nel senso che gli stessi, quando redatti, abbiano recepito le disposizioni del P.U.T. e nello specifico le prescrizioni delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n. 35/87, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 14 della legge stessa.