

Epigrafe

Art. 1 - Approvazione del Piano.

Art. 2 - Individuazione dell'area.

Art. 3 - Efficacia del Piano.

Art. 4 - Entrata in vigore del Piano.

Art. 5 - Norme di salvaguardia.

Art. 6 - Elaborati del Piano.

Art. 7 - Obblighi per tutte le Amministrazioni ed Enti diversi dalla Regione e dai Comuni.

Art. 8 - Effetti del Piano urbanistico territoriale nella formazione dei Piani regolatori generali.

Art. 9 - Proporzionamento del Piano regolatore generale: vani residenziali.

Art. 10 - Proporzionamento del Piano regolatore generale: superfici utili terziarie.

Art. 11 - Proporzionamento del Piano regolatore generale: attrezzature pubbliche.

Art. 12 - Attuazione dei Piani regolatori generali.

Art. 13 - Anagrafe edilizia.

Art. 14 - Elaborati di Piano regolatore generale.

Art. 15 - Viabilità ed altre infrastrutture di trasporto ed opere pubbliche.

Art. 16 - Attrezzature pubbliche di livello superiore.

Art. 17 - Zone territoriali prescrittive per la formazione dei Piani regolatori generali.

Art. 18 - Gli elementi e le aree di interesse archeologico.

Art. 19 - Piani urbanistici esecutivi.

Art. 20 - Piani di recupero ai sensi della L. n. 457 del 1978.

Art. 21 - Interventi per nuova ricettività alberghiera ed extra alberghiera.

[Art. 22 - Restauro del paesaggio.](#)

[Art. 23 - Viabilità.](#)

[Art. 24 - Infrastrutture a rete.](#)

[Art. 25 - Progettazione degli interventi edilizi.](#)

[Art. 26 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione.](#)

[Art. 27 - Restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico.](#)

[Art. 28 - Manutenzione ordinaria degli edifici.](#)

[Art. 29 - Manutenzione straordinaria degli edifici.](#)

[Art. 30 - Adeguamento prospetti.](#)

[Art. 31 - Definizione delle superfetazioni.](#)

[Art. 32 - Ristrutturazione degli edifici.](#)

[Art. 33 - Adeguamento funzionale degli alloggi.](#)

[Art. 34 - Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli.](#)

[Art. 35 - Adeguamento Piani regolatori generali vigenti.](#)

[Art. 35-bis](#)

[Art. 36 - Dichiarazione di urgenza.](#)

[Allegato Art. 2](#)

L.R. 27 giugno 1987, n. 35 ⁽¹⁾.

Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana ⁽²⁾.

(giurisprudenza di legittimità)

⁽¹⁾ Pubblicata nel B.U. Campania 20 luglio 1987, n. 40.

⁽²⁾ L'art. 7, secondo comma, [L.R. 18 novembre 1995, n. 24](#), ha disposto che l'approvazione e l'aggiornamento del Piano urbanistico territoriale regionale costituiscono aggiornamento del P.U.T. della Penisola sorrentino-amalfitana approvato con la presente legge.

In deroga a quanto previsto dalla presente legge vedi l'art. 6, [L.R. 28 novembre 2000, n. 15](#).

Ai sensi dell'art. 9, [L.R. 28 novembre 2001, n. 19](#) le disposizioni della stessa legge trovano applicazione anche nei territori sottoposti alla disciplina di cui alla presente legge e, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni di quest'ultima.

TITOLO I

Norme generali

Art. 1

Approvazione del Piano.

È approvato il Piano urbanistico territoriale P.U.T.) dell'Area Sorrentino-Amalfitana ai sensi dell'articolo 1/bis della [L. 8 agosto 1985, n. 431](#) composto dagli elaborati indicati nel successivo articolo 6 e regolato dalle norme di cui alla presente legge.

Art. 2

Individuazione dell'area.

L'area di competenza del Piano coincide con la superficie territoriale dei seguenti 34 Comuni:

Provincia di Napoli:

- 1) Agerola
- 2) Casola di Napoli
- 3) Castellammare di Stabia
- 4) Gragnano
- 5) Lettere
- 6) Massalubrense
- 7) Meta
- 8) Piano di Sorrento
- 9) Pimonte
- 10) Sant'Agnello
- 11) Sant'Antonio Abate

12) Santa Maria La Carità

13) Sorrento

14) Vico Equense

Provincia di Salerno:

15) Amalfi

16) Angri

17) Atrani

18) Cava dei Tirreni

19) Cetara

20) Conca dei Marini

21) Corbara

22) Furore

23) Maiori

24) Minori

25) Nocera Inferiore

26) Nocera Superiore

27) Pagani

28) Positano

29) Praiano

30) Ravello

31) Sant'Egidio Monte Albino

32) Scala

33) Tramonti

34) Vietri sul Mare.

L'area è suddivisa, ai fini del coordinamento attuativo e gestionale, nelle seguenti sei sub-aree:

Sub-area 1

6) Massalubrense

13) Sorrento

10) Sant'Agello

8) Piano di Sorrento

7) Meta

14) Vico Equense

28) Positano

Sub-area 2

3) Castellammare di Stabia

9) Pimonte

4) Gragnano

2) Casola di Napoli

5) Lettere

12) Santa Maria La Carità

Sub-area 3

1) Agerola

29) Praiano

22) Furore

20) Conca dei Marini

Sub-area 4

11) Sant'Antonio Abate

16) Angri

31) Sant'Egidio Monte Albino

21) Corbara

27) Pagani

25) Nocera Inferiore

26) Nocera Superiore

Sub-area 5

32) Scala

15) Amalfi

17) Atrani

30) Ravello

33) Tramonti

24) Minori

23) Maiori

19) Cetara

Sub-area 6

18) Cava dei Tirreni

34) Vietri sul Mare.

Art. 3

Efficacia del Piano.

Il Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana è Piano territoriale di coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali e sottopone a normativa d'uso il territorio dell'Area Sorrentino - Amalfitana.

Il Piano urbanistico territoriale prevede norme generali d'uso del territorio dell'area e formula direttive a carattere vincolante alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell'adeguamento di quelli vigenti.

Il Piano urbanistico territoriale, inoltre, formula indicazioni per la successiva elaborazione, da parte della Regione, di programmi di interventi per lo sviluppo economico dell'area.

Art. 4

Entrata in vigore del Piano.

L'efficacia giuridico-amministrativa del Piano urbanistico territoriale decorre dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Art. 5

Norme di salvaguardia.

(giurisprudenza di legittimità)

Dalla data di entrata in vigore del Piano urbanistico territoriale e sino all'approvazione dei Piani regolatori generali comunali (ivi incluse le obbligatorie varianti generali di adeguamento ai Piani regolatori generali eventualmente vigenti) per tutti i Comuni dell'area è vietato il rilascio di concessioni ai sensi della [L. 28 gennaio 1977, n. 10](#). Sono escluse da tale divieto le concessioni relative a opere di edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sanitaria etc.) che comunque dovranno essere conformi alla normativa urbanistica all'atto vigente e munite del parere di conformità della Giunta regionale.

Sono escluse dal divieto di cui al primo comma le opere necessarie per l'adeguamento igienico sanitario delle strutture aziendali di cui al [D.P.R. 14 gennaio 1997, n. 54](#), nonché le concessioni e le autorizzazioni relative ad adeguamenti strutturali e funzionali richiesti inderogabilmente da leggi nazionali in tema di sicurezza, antinfortunistica e prevenzione incendi concernenti esercizi pubblici, ed in particolare le attività alberghiere e commerciali comunque collegata al settore turistico, nonché gli impianti aziendali e le strutture collegate all'attività agricola. Per detti interventi il rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzatori è effettuato nel rispetto del rispetto del procedimento fissato dalla legge 28 gennaio 1997, n. 10 e successive modifiche previa la necessaria verifica di conformità alle prescrizioni del Piano urbanistico territoriale e alle norme giuridiche vigenti nel territorio comunale, attestata dal Sindaco ⁽³⁾.

Sono altresì escluse dal divieto di cui al comma primo le concessioni edilizie relative alla realizzazione:

- a) dei programmi integrati di cui all'art. 16 della [L. 17 febbraio 1992, n. 179](#) e dei programmi di recupero urbano, ai sensi dell'articolo 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 499;
- b) dei piani urbanistici attuativi vigenti, compresi i programmi di edilizia residenziale pubblica;
- c) di infrastrutture a rete, indicate in senso esemplificativo all'art. 24;
- d) di interventi nei comuni ricadenti nella zona territoriale 7 di cui all'art. 17, dotati di strumento urbanistico generale, il rilascio delle concessioni in zona agricola avverrà nel rispetto del contenuto della carta dell'uso agricolo del suolo e delle attività colturali in atto redatta da un agronomo e dalle disposizioni di cui al punto 1.8, titolo II, dell'allegato alla [L.R. 20 marzo 1982, n. 14](#), e successive modificazioni ⁽⁴⁾.

Il divieto non si applica neppure agli interventi subordinati ad autorizzazione, a quelli per i quali non sono necessari né la concessione né l'autorizzazione nonché alle opere pubbliche da realizzare nei comuni, ricadenti nella zona territoriale 7, sprovvista di strumento urbanistico generale ⁽⁵⁾.

I suddetti interventi devono essere conformi alla normativa urbanistica all'atto vigente e alle prescrizioni del piano urbanistico territoriale ⁽⁶⁾.

Gli interventi di cui alle lettere b) e c) del comma secondo devono essere muniti del parere di conformità della Giunta regionale al Piano urbanistico territoriale, preventivo al rilascio della concessione edilizia ⁽⁷⁾.

La verifica della conformità al Piano urbanistico territoriale degli interventi di cui alle lettere a) e d) del secondo comma e di cui al terzo comma è invece delegata al Sindaco ⁽⁸⁾.

Antecedentemente all'approvazione del Piano regolatore generale, ovvero della variante di adeguamento di cui al comma primo sono consentite soltanto, purché conformi alle prescrizioni del Piano urbanistico territoriale, l'adozione e l'approvazione:

a) di varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti, necessarie per la localizzazione di opere pubbliche;

b) di programmi integrati di cui all'art. 16 della [L. 17 febbraio 1992, n. 179](#) e di programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 499, conformi oppure in variante al Piano regolatore generale vigente;

c) dei piani esecutivi e loro varianti previsti dall'articolo 28, comma secondo, della [L. 14 maggio 1981, n. 219](#), e successive modificazioni;

d) della variante necessaria per recepire, nello strumento urbanistico generale vigente nei comuni ricadenti nella zona territoriale 7, la carta dell'uso agricolo e la normativa di cui al punto 1.8, titolo II, dell'allegato alla [L.R. 20 marzo 1982, n. 14](#), e successive modificazioni. Tale variante adottata dal consiglio comunale è depositata presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni. L'effettuato deposito è reso noto dal sindaco mediante avviso pubblicato all'albo pretorio per tutta la durata del periodo di deposito e mediante la contemporanea affissione di manifesti in altri luoghi pubblici. Durante il periodo di deposito chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni, nello stesso periodo e nei venti giorni successivi, sulle quali il consiglio è tenuto ad esprimersi. La variante è approvata dall'Ente delegato competente entro sessanta giorni dalla data di ricevimento e diventa efficace con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione divenuto esecutivo ai sensi di legge. La variante è depositata presso la segreteria del comune e una copia della stessa è trasmessa per conoscenza alla Regione ⁽⁹⁾.

I Comuni dell'Area Sorrentino-Amalfitana sono tenuti, compatibilmente con la legislazione statale, alla predisposizione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della [L. 28 gennaio 1977, n. 10](#).

La Regione regola l'uso di aree per la formazione di parchi pubblici previsti dal Piano urbanistico territoriale e predispone Piani per:

- la difesa del suolo secondo le indicazioni contenute nelle parti seconda, terza e quarta del Piano urbanistico territoriale;

- il restauro, il risanamento conservativo degli insediamenti antichi e di monumenti (con priorità per i cinque Comuni di Amalfi, Atrani, Conca dei Marini, Ravello e Scala).

(3) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 5 aprile 2000, n. 11](#).

(4) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#); successivamente la lettera a) è stata così modificata dall'art. 31, comma 5, [L.R. 11 agosto 2001, n. 10](#).

(5) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

(6) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

(7) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

(8) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

(9) Comma aggiunto dall'art. 1, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), come sostituito, a sua volta, dall'art. 1, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#); successivamente la lettera b) è stata così modificata dall'art. 31, comma 6, [L.R. 11 agosto 2001, n. 10](#).

Art. 6

Elaborati del Piano.

Gli elaborati costituenti il Piano urbanistico territoriale sono:

- Parte I: Premessa - Inquadramento territoriale - Finalizzazione del Piano - Definizione del Piano - Formazione e attuazione del Piano - Relazione e allegati
- Parte II: Geomorfologia e difesa del suolo - Relazione e allegati
- Parte III: Patrimonio storico, artistico, ambientale - Relazione e allegati
- Parte IV: Popolazione - Attività economiche - Patrimonio edilizio - Relazione e allegati
- Parte V: Assetto del sistema delle comunicazioni - Relazione e allegati
- Parte VI: Assetto territoriale Relazione e allegati.

TITOLO II

Norme specifiche prescrittive per altre amministrazioni ed enti

Art. 7

Obblighi per tutte le Amministrazioni ed Enti diversi dalla Regione e dai Comuni.

A parte i Comuni, per i quali le prescrizioni ricadono nel successivo titolo III, tutti gli Enti (sia centrali che periferici), le Pubbliche amministrazioni (statali, parastatali, provinciali ecc.), le Aziende pubbliche e a partecipazione pubblica sono obbligate, per i programmi e/o progetti di loro competenza (già predisposti e da predisporre), a richiedere al Presidente della Giunta regionale il parere di conformità al Piano urbanistico territoriale nel rispetto delle competenze previste dall'articolo 81 del [D.P.R. n. 616 del 1977](#).

I pareri su progetti che comportino varianti al Piano urbanistico territoriale sono espressi dal Consiglio regionale.

TITOLO III

Norme specifiche per tutti i Comuni dell'area

Art. 8

Effetti del Piano urbanistico territoriale nella formazione dei Piani regolatori generali.

Oltre al rispetto della legislazione vigente i Comuni devono, nella formazione dei Piani regolatori generali, rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa e in tutti gli altri elaborati del Piano urbanistico territoriale di cui al precedente articolo 6.

Art. 9

Proporzionamento del Piano regolatore generale: vani residenziali.

In proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:

a) eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico:

la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni.

Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;

b) eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano ("stanza" ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;

c) eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non insanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano urbanistico territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub-area.

Art. 10

Proporzionamento del Piano regolatore generale: superfici utili terziarie.

[\(giurisprudenza di legittimità\)](#)

Il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti - (commercio, uffici, tempo libero, turismo ecc.) non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a) rispettivamente a:

- tre, per le sub-aree 1, 2, 3, 5 e 6;

- quattro, per la sub-area 4.

Art. 11

Proporzionamento del Piano regolatore generale: attrezzature pubbliche.

Le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali devono essere pari rispettivamente:

- per le sub-aree 1, 2, 3, 5 e 6 a metri quadrati ventisette per abitante (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a); tale quantità va di norma ripartita in:

- 4,5 mq. per l'istruzione materna e dell'obbligo;

- 2,0 mq. per le attrezzature di interesse comunale;

- 18,0 mq. per le aree verdi e gli impianti sportivi;

- 2,5 mq. per parcheggi;

- per le medesime sub-aree, a metri quadri quindici per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste; tale quantità va di norma ripartita in:

- 10,0 mq. per verde, gioco libero e sport;

- 3,0 mq. per parcheggi;

- 2,0 mq. per attrezzature di interesse comunale;

- per la sub-area 4, i valori minimi previsti dal [D.M. 2 aprile 1968 n. 1444](#).

Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all'interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub-area.

Art. 12

Attuazione dei Piani regolatori generali.

I Piani regolatori generali si attuano mediante i Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente e dei Piani di recupero di cui alla [L. n. 457 del 1978](#) (Piani particolareggiati di esecuzione, Piani di zona ai sensi della [L. n. 167 del 1962](#) e [L. n. 865 del 1971](#), Piani di lottizzazione convenzionata e Piani per insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della [L. n. 865 del 1971](#)).

I Comuni sono obbligati, per l'attuazione dei Piani regolatori generali relativamente agli interventi residenziali, al rispetto delle seguenti proporzioni tra l'edilizia residenziale pubblica ed il totale previsto:

- per il fabbisogno derivante dall'incremento demografico di cui al precedente articolo 9 lett. a): 70% di edilizia pubblica con l'obbligo di riservare l'80% in volume di tale quota alla cessione in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della [L. n. 865 del 1971](#);

- per il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento ed alla sostituzione dei vani malsani o fatiscenti di cui al precedente articolo 9 lett. b) e c): il 100% di edilizia pubblica, riservandone l'attribuzione ai soli abitanti delle abitazioni malsane da sostituire e delle abitazioni sovraffollate.

Per gli interventi di risanamento conservativo all'interno delle zone "A" di Piano regolatore generale devono utilizzarsi esclusivamente interventi pubblici diretti, ai sensi della [L. n. 167 del 1962](#) e [L. n. 865 del 1971](#), o concessioni in regime convenzionato ai sensi della [L. n. 10 del 1977](#).

Nella redazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della [L. 28 gennaio 1977, n. 10](#) - alla quale i Comuni sono obbligati - vanno rispettate le percentuali dei commi precedenti.

Art. 13

Anagrafe edilizia.

Per la completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione, i Comuni devono far riferimento, per la formazione dei Piani regolatori generali, ad una "anagrafe edilizia".

In ogni caso il Piano regolatore generale dovrà documentare, in modo analitico e per ambiti ben individuati, le abitazioni esistenti e per ciascuna di esse:

- il numero dei vani e dei servizi;
 - la destinazione d'uso;
 - il titolo d'uso;
 - l'epoca di costruzione;
 - le caratteristiche tipologiche ed architettoniche;
 - le condizioni statiche ed igieniche;
 - il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento.
-
-

Art. 14

Elaborati di Piano regolatore generale.

La cartografia di base dei Piani regolatori generali è quella fornita dalla Regione in allegato al Piano urbanistico territoriale.

Per le parti urbanizzate tale cartografia dovrà essere integrata con le mappe catastali completamente aggiornate a cura dei Comuni.

Oltre agli elaborati di Piano regolatore generale, prescritti dalla normativa di legge esistente, sono obbligatori i seguenti elaborati, estesi a tutto il territorio comunale:

- a) tavole di sintesi cartografica dell'anagrafe edilizia, redatte su mappe catastali;
- b) relazione geologica con tavole della franosità in scala 1:5.000, che individuano le zone dissestate potenzialmente franose, di incerta stabilità e stabili;
- c) indagine idrogeologica con tavole dell'idrografia e analisi dei bacini;
- d) tavole dei vincoli esistenti nel territorio comunale per effetto dell'applicazione di leggi specifiche;
- e) tavole dell'uso del suolo, in scala 1:5.000, con indicazione delle colture in atto e con gli elementi plano- altimetrici relativi agli eventuali terrazzamenti;
- f) rilevazione, su tavole in scala 1:5.000, dei beni di interesse storico, artistico, ambientale, naturalistico ed archeologico, redatte di intesa con le Soprintendenze;
- g) esauriente documentazione fotografica.

Il Regolamento edilizio recepirà le prescrizioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV.

Art. 15

Viabilità ed altre infrastrutture di trasporto ed opere pubbliche.

I Piani regolatori generali, per quanto attiene alla viabilità ed alle altre infrastrutture di trasporto, dovranno rispettare le indicazioni del Piano urbanistico territoriale di cui alla relazione parti 5 e 6 e relativi allegati cartografici.

In particolare non sono ammesse aggiunte a quanto previsto dal Piano urbanistico territoriale salvo che relativamente alla viabilità minore (urbana, interpodereale e forestale). Per la viabilità minore, oltre che rispettare le indicazioni specificamente espresse nella relazione del Piano urbanistico territoriale parte 5, si dovrà ottemperare, per le caratteristiche tecniche, alle prescrizioni del successivo titolo IV.

Per quanto riguarda le opere pubbliche:

A) quelle in corso di esecuzione alla data di approvazione della presente legge o, alla stessa data già appaltate, possono essere eseguite;

B) tutte le opere pubbliche non comprese nella previsione di cui al precedente punto A) sono riesaminate dalla Giunta regionale che, su istruttoria dei competenti uffici dell'Assessorato regionale all'Urbanistica, verifica la conformità delle stesse al Piano urbanistico territoriale.

Le varianti, anche se parziali rispetto al Piano urbanistico territoriale, dovranno essere proposte al Consiglio regionale per la relativa approvazione.

Art. 16

Attrezzature pubbliche di livello superiore.

Per il soddisfacimento delle quantità minime di aree pubbliche per attrezzature di livello territoriale, i Piani regolatori generali dovranno recepire le indicazioni del Piano urbanistico territoriale di cui alla tavola allegata alla parte 6, relativamente alle zone territoriali n. 8 e n. 9 per parchi urbani e territoriali.

Art. 17

Zone territoriali prescrittive per la formazione dei Piani regolatori generali.

[\(giurisprudenza di legittimità\)](#)

L'area oggetto del Piano urbanistico territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di "zone territoriali" che sono prescrittive per la formazione dei Piani regolatori generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Le "zone territoriali" n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani regolatori generali; le "zone territoriali" 1b, 4, 5 e 7 dovranno essere articolate in zone di Piano regolatore, con normativa, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo;

la "zona territoriale 2" può essere direttamente recepita nel Piano regolatore generale o articolata, secondo quanto successivamente precisato nel presente articolo.

Per ciascuna "zona territoriale", in particolare, si prescrive quanto segue ⁽¹⁰⁾:

Zona territoriale 1a

Tutela dell'ambiente naturale - 1° grado

Comprende le maggiori emergenze tettoniche e morfologiche che si presentano prevalentemente con roccia affiorante o talvolta a vegetazione spontanea.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali, come zona di "tutela naturale", e la relativa normativa deve:

- assicurare l'inedificabilità, sia privata che pubblica;

- impedire ogni trasformazione del suolo (sbancamento, muri di sostegno, riporti etc.);
- non consentire l'attraversamento da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie e altre opere che non siano quelle indicate dal Piano urbanistico territoriale - parte V cartografia allegata;
- non consentire opere di rimboscimento in contrasto con la vegetazione esistente;
- assicurare la conservazione della vegetazione spontanea;
- prevedere, ove necessario, interventi di restauro del paesaggio, secondo i criteri indicati nelle norme tecniche del successivo titolo IV;
- prevedere per l'eventuale edilizia esistente:
 - a) per gli edifici esistenti a tutto il 1955, il solo restauro conservativo, secondo le norme di cui al successivo titolo IV;
 - b) per gli edifici costruiti successivamente, nessun intervento edilizio;
- garantire per i Comuni costieri il pubblico accesso al mare o ai luoghi panoramici, mediante il ripristino dei sentieri o passaggi pedonali.

Zona territoriale 1b

Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado

Comprende la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua, alcune aree a colture pregiate di altissimo valore ambientale.

Essa va articolata nei Piani regolatori generali in zone di Piano regolatore, tutte di tutela, ma differenziate in relazione alla preminenza delle istanze in esse contenute e documentate:

- a) zona di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;
- b) zona di tutela agricola;
- c) zona di tutela silvo-pastorale;
- d) zona di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.

Le indicazioni e la normativa dei Piani regolatori generali in particolare:

- per le zone di cui alle lettere a), b), c) e d), devono:
- assicurare la inedificabilità sia pubblica che privata;
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV di:

- 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;

2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq. di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di sola manutenzione ordinaria;
- per le zone di cui alle lettere a) e b) devono:
 - prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali di cui al precedente articolo 15 che dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
 - consentire, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV, rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti;
- per la zona di cui alla lettera a), devono assicurare la modificabilità degli esistenti ordinamenti colturali;
- per la zona di cui alla lettera b) devono:
 - consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell'area;
 - consentire la realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa;
- per la zona di cui alla lettera c) devono:
 - prevedere e/o consentire la realizzazione, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV di stradette forestali;
 - consentire gli interventi di rimboschimento;
 - consentire la realizzazione delle indispensabili attrezzature per le attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte;
- per la zona di cui alla lettera d) devono consentire interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Zona territoriale 2

Tutela degli insediamenti antichi accentrati

Comprende gli insediamenti antichi ed accentrati di interesse storico, artistico ed ambientale, perimetrati e classificati secondo i criteri di cui alla relazione del Piano urbanistico territoriale parte 3.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona "A" di Piano regolatore, ai sensi del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), oppure articolata in due zone di cui una classificata "A" - come sopra - e l'altra di "rispetto ambientale".

La normativa del Piano regolatore generale deve:

- per la zona "A" prevedere la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati, consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- per la zona di "rispetto ambientale":
- impedire nuova edificazione privata;
- consentire, per l'eventuale edilizia esistente, quanto previsto relativamente alla precedente "zona territoriale 1b" per l'edilizia esistente a tutto il 1955;
- consentire, qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi, di cui alla zona "A", interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Zona territoriale 3

Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo

Comprende gli insediamenti antichi, integrati con la organizzazione agricola del territorio, presenti nella costiera amalfitana e di notevole importanza paesistica.

Essa va trasferita nel Piano regolatore generale come zona di "Tutela Integrata e Risanamento".

Per essa, con una progettazione estremamente dettagliata, documentata e culturalmente qualificata, il Piano regolatore generale fornirà indicazioni e norme (mediante elaborati di piano di dettaglio in scala almeno 1:500: planovolumetrici, profili, fotomontaggi ecc.) tali da:

- individuare gli edifici e i complessi di particolare interesse storico
- artistico ed ambientale da assoggettare a soli interventi di restauro conservativo, di cui alle norme tecniche del successivo titolo IV (con particolare riferimento agli edifici rustici coperti a volta);
- consentire per la restante edilizia esistente, gli interventi annessi per la precedente "zona territoriale 1b", relativamente all'edilizia esistente a tutto il 1955;
- prevedere e/o consentire interventi per l'adeguamento dell'organizzazione agricola del territorio, secondo quanto previsto per la precedente "zona territoriale 1b" lettera a);
- impedire ulteriore edificazione, fatta eccezione per:

- le attrezzature pubbliche previste dal Piano urbanistico territoriale e quelle a livello di quartiere, sempre che l'analisi e la progettazione dettagliata del Piano regolatore generale ne dimostrino la compatibilità ambientale;

- eventuali limitatissimi interventi edilizi residenziali e terziari, ove ne sussista il fabbisogno di cui ai precedenti articoli 9 e 10 e sempre che le analisi e la progettazione dettagliata del Piano regolatore generale ne dimostrino la compatibilità ambientale.

Tanto per le attrezzature pubbliche quanto per gli altri eventuali interventi edilizi, il Piano regolatore generale prescriverà tipologie, materiale e tecniche costruttive, anche in ottemperanza alle norme tecniche di cui al successivo titolo IV.

Zona territoriale 4

Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado

Comprende aree agricole ed insediamenti (spazi per nuclei o accentrati) di interesse ambientale.

Tra gli insediamenti, alcuni possono rivestire anche interesse storico-artistico, altri - di recente realizzazione - risultano privi di qualità ambientale. Per la zona occorre procedere ad una complessa riqualificazione insediativa e delle strutture agricole.

Essa, pertanto, va articolata nei Piani regolatori generali in zone di Piano regolatore, che possono essere:

- eventuale zona "A", per la quale la normativa deve rispondere a quanto detto per la zona "A" derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 2;

- zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare satura ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano regolatore generale dovrà:

- impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui al precedente articolo 11;

- consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;

- eventuale zona "C" di espansione residenziale quantificata in funzione dell'eventuale fabbisogno di nuovi vani residenziali di cui al precedente articolo 9. Per essa la normativa di Piano regolatore generale deve prescrivere l'obbligo dei Piani esecutivi (Piano particolareggiato, Piano di zona [legge n. 167 del 1962](#), Piano di lottizzazione convenzionata), che dovranno redigersi nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;

- zona "F" destinata alla copertura del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui ai precedenti articoli 11 e 16. Per essa la normativa dovrà fornire indicazioni dettagliate sugli indici di fabbricabilità ed altezze massime, in rapporto ai tipi di attrezzature nel rispetto delle caratteristiche ambientali;

- eventuale zona "H" destinata ad insediamenti turistici ricettivi, compatibili con le prescrizioni della relazione del Piano urbanistico territoriale parte IV, e nel rispetto delle norme tecniche di cui

al successivo titolo IV, nonché ad attrezzature turistiche complementari, in aggiunta a quelle previste dal Piano urbanistico territoriale;

- eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano regolatore deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all'articolo 27 della [legge n. 865 del 1971](#) e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
- zona "E" - agricola. Per essa, le indicazioni e la normativa dei Piani regolatori generali devono:
 - prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali, di cui al precedente articolo 15 e nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV;
 - consentire i rifacimenti dei muri di sostegno nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;
 - consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione dell'area;
 - consentire nuova edilizia rurale - quota parte del proporzionamento del fabbisogno di nuovi vani residenziali, di cui al precedente articolo 9 - nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di metri 7,50; ai fini dell'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcile, depositi ecc.), consentire edificazioni con l'indice di fabbricabilità fondiario max di 0,03 mc/mq;
 - consentire per l'edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di:
 - 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);
- eventuale zona di "rispetto" in funzione, sia della tutela di valori ambientali, sia della difesa del suolo. Per tale zona la normativa del Piano regolatore generale deve prescrivere l'inedificabilità assoluta, sia pubblica che privata.

Zona territoriale 5

Riqualificazione insediativa ed ambientale di 2° grado

Comprende aree agricole ed insediamenti analoghi a quelli della precedente zona territoriale 4, caratterizzati da localizzazioni più interne e montane.

Essa va articolata nei Piani regolatori generali come la precedente zona territoriale 4, sia come individuazione di zona di Piano regolatore, sia come normativa. Fanno eccezione le normative relative alle zone "B" ed "E", alle quali devono essere apportate le modifiche seguenti:

- nella zona "B", per l'edilizia esistente si può consentire anche un incremento della superficie utile, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV, fino ad un massimo del 15%;
- nella zona "E", per l'adeguamento funzionale una tantum degli alloggi esistenti a tutto il 1955, i parametri da rispettare sono:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netto, pari al 20% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 30,00 mq.

Zona territoriale 6

Urbanizzazioni sature

Comprende prevalentemente le espansioni residenziali recenti, di scarso valore ambientale, da considerare sature ai fini residenziali.

Essa va trasferita nel Piano regolatore generale come zona "B". La normativa del Piano regolatore generale deve essere identica a quella della zona "B", derivante dall'articolazione della precedente zona territoriale 4.

Zona territoriale 7 ⁽¹¹⁾

Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.

L'edificazione nelle zone agricole è disciplinata, giusta la carta dell'uso agricolo del suolo, dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla [L.R. 20 marzo 1982, n. 14](#) e successive modificazioni.

Zona territoriale 8

Parchi territoriali

Comprende aree generalmente in emergenza o di altopiano e che costituiscono un sistema articolato di parchi tali da soddisfare il fabbisogno di standard al livello di parchi di interesse territoriale.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore: "Parco territoriale".

La normativa di Piano regolatore generale deve:

- impedire le edificazioni in qualsiasi forma, sia pubblica che privata;
- impedire le modificazioni del suolo di qualsiasi genere;

- consentire il più ampio 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 acquisto 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.

Zona territoriale 9

Parchi speciali

Comprende aree già caratterizzate dall'opera dell'uomo che, in quanto tali, hanno importante valore storico, artistico ed ambientale. Essa include giardini, insiemi di pregio vegetazionale o di interesse archeologico, in posizione topografica particolare o attinenti a monumenti di grande rilievo.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore: "Parco speciale".

La normativa di Piano regolatore generale deve:

- impedire l'edificazione, in qualsiasi forma, sia pubblica che privata;
- impedire le modificazioni del suolo e della vegetazione arborea;
- impedire l'attraversamento di strade, di elettrodotti o altri vettori;
- consentire l'uso pubblico, che dovrà essere regolamentato al fine di salvaguardare l'integrità del complesso.

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.

Zona territoriale 10

Parchi attrezzati

Comprende le aree interne che, per la conformazione naturale e per la posizione nel contesto del sistema dei parchi territoriali, possiedono una capacità promozionale ai fini della riqualificazione del turismo in senso sportivo-naturale.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore "Parco attrezzato".

La normativa di Piano regolatore generale mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato (esteso all'intera zona) deve:

- consentire, nel rispetto dell'ambiente naturale, la realizzazione di campi da golf, impianti per l'equitazione ed altri sport che comunque non richiedano la costruzione di attrezzature coperte o scoperte ma con campi di gioco che non impegnino vaste aree e non richiedano terrazzamenti e sbancamenti. Le relative strutture di servizio (spogliatoi, docce etc.) devono essere limitate allo stretto necessario a svolgere la sola attività sportiva e non potranno superare l'altezza di metri 3,50;
- oltre a quanto sopra, impedire - in qualsiasi forma - la edificazione sia pubblica che privata e la modificazione del suolo.

Zona territoriale 11

Attrezzature turistiche complementari

Comprende le aree che, in ragione della conformazione del suolo e della posizione nel contesto dell'assetto territoriale dell'area, costituiscono i punti di localizzazione di quelle attrezzature turistiche complementari, a livello territoriale, indispensabili per la riqualificazione dell'offerta turistica.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali, come zona di Piano regolatore "Attrezzature turistiche territoriali".

La normativa di Piano regolatore generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato (esteso all'intera zona), deve consentire, nel rispetto dell'ambiente naturale, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive (scoperte o coperte) con annesso strutture di servizio, soggiorno e culturali, ivi compresa eventuale attrezzatura alberghiera con, un massimo di 200 posti letto; il tutto con altezze massime non superiori ai metri 8,00, con indici di fabbricabilità territoriali non superiori a 0,60 mc/mq e con l'esclusione assoluta di qualsiasi volume da destinare alla residenza.

Zona territoriale 12

Attrezzature sportive integrate

Comprende le aree che, per la conformazione del suolo e per la posizione nel contesto dell'assetto territoriale e delle comunicazioni, costituiscono i punti focali per la localizzazione di attrezzature sportive integrate, a livello territoriale.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore "Attrezzature sportive territoriali".

La normativa di Piano regolatore generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato (esteso all'intera zona), deve consentire, nel rispetto dell'ambiente, la realizzazione di complessi integrati di attrezzature sportive scoperte e coperte - con relative strutture di servizio in tutto con altezze non superiori a metri 8,00, con indice di fabbricazione territoriale non superiore a 1,00 mc/mq e con l'esclusione assoluta di volumi da destinare alla residenza.

Zona territoriale 13

Riserve naturali integrate

Comprende le aree interessanti per la presenza di flora spontanea caratteristica dell'ambiente e/o di alto valore botanico.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore "Riserva naturale integrale".

La normativa di Piano regolatore generale deve essere integralmente simile a quella relativa alla zona di Piano regolatore che deriva dalla zona territoriale 9.

Zona territoriale 14

Insedimenti turistici esistenti

Comprende l'area del Faito interessata dall'insediamento turistico, residenziale e ricettivo, esistente.

Essa va trasferita nel Piano regolatore generale come zona di Piano regolatore "Riqualificazione turistica".

La normativa di Piano regolatore generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato, deve consentire la riqualificazione strutturale del complesso turistico esistente, adeguando la viabilità, le attrezzature sportive e le attrezzature alberghiere e di servizio; il tutto nel rispetto dell'ambiente e con esclusione di aumento dei volumi da destinare alla residenza.

Zona territoriale 15

Attrezzature di interscambio per i trasporti

Comprende le aree che nel Piano urbanistico territoriale sono state indicate come localizzazione di attrezzature di interscambio per il sistema dei trasporti.

Essa va trasferita nei Piani regolatori generali come zona di Piano regolatore "Attrezzature di interscambio per il sistema di trasporti".

La normativa di Piano regolatore generale, mediante la redazione obbligatoria del Piano particolareggiato deve consentire, nel rispetto dell'ambiente, la realizzazione di adeguate strutture di interscambio per il sistema di trasporto, così come previsto nella relazione parte V del Piano urbanistico territoriale; il tutto completo delle necessarie attrezzature tecniche e di servizio e di sosta, con altezze massime non superiori a metri 8,00 e con esclusione assoluta di volumi da destinare alla residenza.

(10) La Corte Costituzionale, con sentenza 15-29 dicembre 1995, n. 529 (Gazz. Uff. 3 gennaio 1996, n. 1 - Prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma nella parte in cui esclude in via generale, per le costruzioni edilizie legittimamente realizzate nella zona territoriale 1/a, ogni intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per le

costruzioni edilizie legittimamente realizzate, in epoca successiva al 1955, nella zona territoriale 1/b, gli interventi di manutenzione straordinaria.

(11) La zona territoriale 7, già modificata dall'art. 2, [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), è stata poi così sostituita dall'art. 2, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

Art. 18

Gli elementi e le aree di interesse archeologico.

Nella cartografia allegata alla presente parte VI del Piano urbanistico territoriale sono stati segnati su indicazioni delle Soprintendenze alle Antichità di Napoli e Salerno, gli elementi di interesse archeologico consistenti in ritrovamenti puntuali, in tracciati di strade ed acquedotti ed in contorni di aree archeologiche. Queste indicazioni cartografiche sono segnate nell'ambito delle zone territoriali di cui al precedente articolo 17.

Nella formazione dei Piani regolatori generali per tutte le zone territoriali, interessate dalle suddette emergenze archeologiche, l'indicazione di Piano regolatore e la normativa vanno applicate in relazione a quanto detto nel precedente articolo 17 e con le prescrizioni che daranno le Soprintendenze alle antichità interessate.

TITOLO IV

Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici esecutivi e degli interventi nell'area

Art. 19

Piani urbanistici esecutivi.

I Piani urbanistici esecutivi sono:

- a) i Piani particolareggiati di esecuzione di cui alla [L. n. 1150 del 1942](#) e successive modificazioni;
- b) i Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della [L. n. 167 del 1962](#) e della [L. n. 865 del 1971](#);
- c) i Piani tecnici di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche;
- d) i Piani produttivi ai sensi dell'articolo 27 della [L. n. 865 del 1971](#);
- e) i Piani di lottizzazione convenzionata;
- f) i Piani di recupero ai sensi della [L. n. 457 del 1978](#).

I Piani esecutivi di cui alle lettere a), b), c), d), f), sono di iniziativa pubblica, quelli di cui alla lett. e) di iniziativa privata. Tutti devono esser conformi alle indicazioni dei Piani regolatori generali e alla relativa normativa e devono essere redatti secondo la legislazione vigente.

Nella redazione di Piani esecutivi di edilizia residenziale (zone territoriali 4, 5 e 7) di cui alle lett. a), b), ed e), dovranno osservarsi i seguenti parametri articolati secondo le diverse sub-aree:

- densità residenziale territoriale (espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadrato):
- sub-aree 1, 3 e 5: minima 0,25 mq/mq, massima 0,40 mq/mq;
- sub-aree 2 e 6: minima 0,50 mq/mq, massima 0,75 mq/mq;
- sub-area 4: minima 0,60 mq/mq, massima 0,90 mq/mq;
- altezza massima di interpiano: 3,30 metri;
- aree pubbliche e di uso pubblico:
 - per tutte le sub-aree, vanno riservati a viabilità e spazi per la circolazione da 0,10 e 0,20 mq/mq; per le attrezzature pubbliche vanno rispettate le quantità minime di cui al precedente articolo 11 (ad 1 abitante corrispondono 30 mq di superficie utile lorda residenziale costruibile);
- altezze massime (da adottare compatibilmente con le situazioni ambientali):
- sub-aree 1, 3 e 5: da 7,4 a 14,0 metri;
- sub-aree 2 e 6: da 7,4 a 17,3 metri;
- sub-area 4: da 10,7 a 20,6 metri.

Le altezze massime suindicate andranno osservate anche per piani esecutivi concernenti zone di Piano regolatore diverse da quelle di espansione, che ammettono comunque nuove edificazioni o sostituzioni edilizie.

Nella redazione dei piani esecutivi di cui alla lettera d) i Comuni osserveranno 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.

Art. 20

Piani di recupero ai sensi della [L. n. 457 del 1978](#).

Per le zone "A" di Piano regolatore, risultanti dall'articolazione delle zone territoriali 2, 4, 5, 7 da definirsi come zone di recupero di cui alla [L. n. 457 del 1978](#), 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.

Art. 21

Interventi per nuova ricettività alberghiera ed extra alberghiera.

In applicazione di quanto prescritto nel precedente articolo 17 vanno intesi come nuovi insediamenti turistici ricettivi, quelli destinati esclusivamente a:

- a) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù;
- b) campeggi, parchi - roulotte.

Per gli insediamenti di cui alla lettera a), i Piani regolatori generali documenteranno la compatibilità economica degli insediamenti previsti (cfr. Relazione del Piano urbanistico territoriale parte IV) e preciseranno normative specifiche, tali comunque da garantire il rispetto dei seguenti limiti: -- indici di densità fondiaria massima (espressa in superficie utile lorda per mq):

- sub-aree 1, 3 e 5: 0,5 mq/mq;
- sub-aree 2 e 6: 0,6 mq/mq;
- sub-area 4: 0,6 mq/mq per le eventuali zone di Piani regolatori generali derivanti dall'articolazione della "zona territoriale 4"; 1,0 mq/mq per le eventuali zone di Piani regolatori generali derivanti dall'articolazione della "zona territoriale 7";
- altezza massima interpiano: 3,3 metri;
- altezza massima:
- sub-aree 1, 2, 3, 5 e 6: 10,7 metri;
- sub-area 4: 17,3 metri.

Per gli insediamenti di cui alla lettera b), i Piani regolatori generali preciseranno normative specifiche tali, comunque, da garantire il rispetto dei seguenti limiti:

- densità massima: 300 persone/ettaro;
- indice massimo di densità fondiaria (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante): 0,025 mq/mq;
- altezza massima (per servizi igienici, docce e lavabi, lavatoi, spaccio, ristorante): 4 metri;

- ricettività massima complessiva: 400 persone.

Art. 22

Restauro del paesaggio.

Gli interventi per il restauro del paesaggio, che sono previsti per la zona territoriale 1a, devono essere programmati secondo progetti unitari e qualificati culturalmente, tendenti a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite (da effettuarsi anche con la predisposizione di opportune leggi);
 - ripristinare l'assetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.
-
-

Art. 23

Viabilità.

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. In particolare:

- per la viabilità fondamentale:
- i progetti devono essere redatti da gruppi di tecnici qualificati, integrati comunque da esperti di problemi paesaggistici;
- nella esecuzione delle opere deve essere considerato il problema dello scarico dei materiali di risulta degli scavi che non possono essere comunque riversati negli impluvi naturali e che dovranno essere utilizzati per i rinterri e, per la parte residua, allontanati dall'area o gettati a mare (a distanza dalla costa) per creare occasione di ripopolamento della fauna marina;
- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali proposti nel Piano urbanistico territoriale devono rispettare le seguenti prescrizioni: sezione tipo, costituita da due corsie da 3,75 mt ciascuna con banchine laterali da 1,25 mt e cunette, per un ingombro totale di 11 metri circa, con piazzale di sosta almeno ogni 400 metri; pendenza fondamentale del 5% (sono ammissibili, per brevi tratti, incrementi fino ad un massimo del 7- 8%, da ridurre nelle gallerie al 3 - 3,5%; raggio minimo di curvatura orizzontale: 40 metri);
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare, per gli ampliamenti a valle, appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti; qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in

sensu longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno. I parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione, a ringhiere o con tubolari di ferro, in pietrame calcareo senza bauletto ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente. -- per la viabilità minore:

- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo;
- la sezione stradale deve essere ridotta (massimo metri 3 tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

Art. 24

Infrastrutture a rete.

Gli interventi nell'area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazioni, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare:

- 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.

Art. 25

Progettazione degli interventi edilizi.

La progettazione degli interventi edilizi deve essere di elevato impegno culturale e deve essere coerente con la filosofia dell'insediamento umano nel contesto storico - ambientale dell'Area. In particolare, per le nuove costruzioni, si devono rispettare le seguenti norme:

- a) i grafici nella scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni) sono solo indicativi dei rapporti fra le opere progettate, il suolo edificatorio e l'ambiente circostante. Ad essi dovranno accompagnarsi i grafici

riguardanti i particolari, nella scala di 1:25 e 1:10, insieme con le indicazioni di tutti i materiali impiegati;

b) il progetto dovrà essere corredato da una esauriente documentazione fotografica della zona che la nuova edificazione intende impegnare;

c) le sistemazioni relative al verde, ai parcheggi ed a tutte le attrezzature esterne dovranno essere compiute in uno con le opere di fabbrica, allo scopo di non lasciare interrotto, per tempo indeterminato, tutto quanto riguarda la definizione degli spazi facenti parte della comune prospettiva paesistica e stradale;

d) la licenza di abitabilità sarà rilasciata dal Comune solo dopo che sarà stata adeguatamente controllata l'esatta rispondenza tra opere eseguite e progetto approvato.

Per gli interventi sull'edilizia esistente a tutto il 1955:

il progetto dovrà essere corredato di rilievo costituito dai seguenti elaborati:

a) rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100;

- piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature; tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volta.

Dovranno essere rappresentati gli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;

- prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;

b) documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme e dell'ambiente che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni;

c) prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui e prospicienti all'area cortiliva, nel rapporto 1:200;

d) planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:500;

e) planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze nel rapporto 1:500);

f) estratto di mappa catastale.

Art. 26

Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione.

Per la nuova edificazione dell'Area, la tipologia edilizia deve tener 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.

Sono da bandire pertanto nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente 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;
- le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- gli infissi in metallo o in plastica.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentite solo per i negozi esistenti;
- 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;
- manti di copertura in tegole marsigliesi o piane. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.

Nei casi ove sia obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Art. 27

Restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico.

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 tecnici ed idrici;
 - la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
 - la 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 demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
 - la sistemazione dei parchi e giardini.
-

Art. 28

Manutenzione ordinaria degli edifici.

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzione, 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.

Art. 29

Manutenzione straordinaria degli edifici.

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente articolo 28, 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 divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

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

Art. 30

Adeguamento prospetti.

L'intervento di "adeguamento prospetti" comporta:

- eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ecc... incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.
-

Art. 31

Definizione delle superfetazioni.

Si intendono per superfetazioni, oltre agli elementi di cui al precedente articolo 30:

- a) 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;
- b) 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 cortilive.

Art. 32

Ristrutturazione degli edifici.

La ristrutturazione degli edifici, ove è consentita, comprende oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria (di cui al precedente art. 29), le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

Art. 33

Adeguamento funzionale degli alloggi.

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

Per la "zona territoriale 5" gli incrementi di superficie consentiti potranno realizzarsi purché non comportino volumi con altezze superiori a 10,7 metri e distacchi da edifici prospicienti inferiori all'altezza del più alto fra i due edifici, con un minimo assoluto di 5 metri.

Art. 34

Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere rifatti soltanto in conformità delle tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti.

Art. 35

Adeguamento Piani regolatori generali vigenti.

[\(giurisprudenza di legittimità\)](#)

Entro 180 giorni dalla pubblicazione della presente legge, i Comuni, i cui territori ricadono in tutto od in parte nell'ambito del presente Piano, sono tenuti ad adeguare alle prescrizioni dello stesso i Piani regolatori generali vigenti.

In mancanza vi provvederà l'Ente delegato competente.

Art. 35-bis

[\(12\)](#).

[\(12\)](#) L'art. 3 della [L.R. 1° luglio 1993, n. 22](#), aveva aggiunto l'art. 35-bis alla presente legge, successivamente abrogato dall'art. 4, [L.R. 23 novembre 1994, n. 38](#).

Art. 36

Dichiarazione di urgenza.

La presente legge regionale è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 127 - secondo comma - della Costituzione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Individuazione delle sub-aree

Sub-area 1

- 6) Massalubrense
- 13) Sorrento
- 10) Sant'Agnello
- 8) Piano di Sorrento
- 7) Meta
- 14) Vico Equense
- 28) Positano

Sub-area 2

- 3) Castellammare di Stabia
- 9) Pimonte
- 4) Gragnano
- 2) Casola di Napoli
- 5) Lettere
- 12) Santa Maria la Carità

Sub-area 3

- 1) Agerola
- 29) Praiano
- 22) Furore
- 20) Conca dei Marini

Sub-area 4

- 11) Sant'Antonio Abate
- 16) Angri
- 31) Sant'Egidio Monte Albino
- 21) Corbara
- 27) Pagani

25) Nocera Inferiore

26) Nocera Superiore

Sub-area 5

32) Scala

15) Amalfi

17) Atrani

30) Ravello

33) Tramonti

24) Minori

23) Maiori

19) Cetara

Sub-area 6

18) Cava dei Tirreni

34) Vietri sul Mare
