



Città di Amalfi
Comune di Amalfi
Provincia di Salerno

ELABORATO NORMATIVO INTEGRATIVO

Indice

Indice.....	II
1. DISPOSIZIONI NORMATIVE MODIFICATE ED INTEGRATE	3
Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi.	3
Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi.	5
Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT	6
Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT	7

Il presente elaborato contiene le disposizioni normative integrative delle Nta del Puc di Amalfi conseguenti le modifiche e le precisazioni richieste dalla Provincia di Salerno.

1. DISPOSIZIONI NORMATIVE MODIFICATE ED INTEGRATE

Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi.

(VERSIONE ADOTTATA E MODIFICATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI – in giallo le parti sopresse e in rosso quelle aggiunte)

La zona è compresa nella ZT 3 del PUT (*Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo*).

Sono ammesse le destinazioni: residenziale – comprese quelle agricole eventualmente preesistenti con le relative pertinenze -; commerciale; artigianale – con esclusione di quelle non compatibili con la residenza per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori -; turistico ricettiva esistente; servizi alle famiglie; studi professionali; attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di vicinato.

Per gli edifici esistenti a tutto il 1955 sono consentiti mediante intervento diretto, nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n.35/87:

- il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la demolizione delle superfetazioni;
- per gli alloggi di superficie minima mq 30,00, l'adeguamento funzionale a tantum, per la realizzazione dei servizi igienici mancanti, degli alloggi di superficie minima utile netta di mq 30, mediante un incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di mq 15; è consentito l'incremento massimo di mq 6 anche nei casi in cui l'incremento del 10% della superficie esistente risulti minore di mq 6. Per detto adeguamento non è ammessa la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o su pilastri in vista.

Per gli edifici realizzati successivamente al 1955, oltre alla manutenzione ordinaria, sono ammesse la manutenzione straordinaria **e la ristrutturazione edilizia** con l'uso di materiali e tecnologie idonei a garantire l'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e ambientale.

E' esclusa la nuova edificazione. Per le aree inedificate scoperte private è obbligatoria la conservazione delle alberature esistenti ed è previsto il potenziamento del verde decorativo ovvero degli impianti colturali.

Mediante intervento diretto, ovvero previa approvazione dei PUA, sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e risanamento conservativo;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- il cambio di destinazione d'uso di ciascun immobile o parte di esso nell'ambito di quelle elencate nella successiva Parte terza delle presenti norme (Piano Programmatico).

E' vietato il cambio di destinazione:

- dall'uso non residenziale a quello residenziale, ad eccezione delle unità immobiliari non utilizzate e sempre nel rispetto del fabbisogno complessivo di piano, pari a 190 alloggi;

- per gli usi turistico – ricettivi, essendo allo stato superato il limite stabilito dall'art. 10 della L.R. n.35/87 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana);

E' consentita la realizzazione, all'interno del volume esistente e, nei casi di dimostrata impossibilità, all'esterno, sul lato opposto alla facciata principale, dei volumi tecnici **e dei necessari volumi pertinenziali ammissibili, questi ultimi entro il limite del 20% del volume principale al quale sono asserviti** in conformità al d.P.R. n. 380/2011 e ss.mm.ii.

Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione dei volumi tecnici sia all'interno del volume principale che sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione sulle facciate laterali. Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione delle pertinenze ammissibili sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione lateralmente all'edificio principale.

E' ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti non possono essere realizzati mediante sopraelevazione. **Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi. e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare.** Le nuove unità abitative eventualmente realizzabili mediante detto ampliamento, da limitarsi ad una superficie unitaria utile lorda non superiore a mq 75, rientrano nel fabbisogno complessivo di alloggi sopra indicato.

Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in aderenza ai volumi principali esistenti purchè le soluzioni di facciata, anche nei casi di altezza inferiore a quella dell'edificio principale, siano unitarie e tengano conto dei caratteri architettonici e tecnologici preesistenti.

Le distanze minime degli ampliamenti sono: dai confini $D = 1,5 H$; dalle strade $D = 2H$. L'altezza massima non può superare quella del volume esistente.

Sono previste le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate negli elaborati di piano, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Capo X.

Strumento esecutivo: I.D.. Al fine di ricercare soluzioni unitarie ed organiche, l'amministrazione comunale può disciplinare gli interventi mediante la preventiva approvazione di P.U.A. di recupero e riqualificazione (P. di R., P.I.I.). In tali casi, fino all'approvazione dei P.U.A., è ammesso l'I.D. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi necessari, di consolidamento statico **o restauro e risanamento conservativo.**

Art. 36 – Zona B3 – Tessuti saturi recenti compresi nella ZT 3 del PUT. Manutenzione e riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi.

(VERSIONE MODIFICATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA – IN BLU LE PARTI AGGIUNTE E IN BLU BARRATO LE PARTI ELIMINATE)

La zona è compresa nella ZT 3 del PUT (*Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo*). Sono ammesse le destinazioni: residenziale – comprese quelle agricole eventualmente preesistenti con le relative pertinenze -; commerciale; artigianale – con esclusione di quelle non compatibili con la residenza per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori -; turistico ricettiva esistente; servizi alle famiglie; studi professionali; attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di vicinato. Per gli edifici esistenti a tutto il 1955 sono consentiti mediante intervento diretto, nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n.35/87:

- il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la demolizione delle superfetazioni;
- per gli alloggi di superficie minima mq 30,00, l'adeguamento funzionale una tantum, per la realizzazione dei servizi igienici mancanti, degli alloggi di superficie minima utile netta di mq 30, mediante un incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di mq 15; è consentito l'incremento massimo di mq 6 anche nei casi in cui l'incremento del 10% della superficie esistente risulti minore di mq 6. Per detto adeguamento non è ammessa la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o su pilastri in vista.

Per gli edifici realizzati successivamente al 1955, oltre alla manutenzione ordinaria, sono ammesse la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione edilizia con l'uso di materiali e tecnologie idonei a garantire l'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e ambientale.

~~E' esclusa la nuova edificazione. Per le aree inedificate scoperte private è obbligatoria la conservazione delle alberature esistenti ed è previsto il potenziamento del verde decorativo ovvero degli impianti colturali.~~

Sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e risanamento conservativo;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- il cambio di destinazione d'uso di ciascun immobile o parte di esso nell'ambito di quelle elencate nella successiva Parte terza delle presenti norme (Piano Programmatico).

E' vietato il cambio di destinazione:

- dall'uso non residenziale a quello residenziale, ad eccezione delle unità immobiliari non utilizzate e sempre nel rispetto del fabbisogno complessivo di piano, pari a 190 alloggi;
- per gli usi turistico – ricettivi, essendo allo stato superato il limite stabilito dall'art. 10 della L.R. n.35/87 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana);

E' consentita la realizzazione, all'interno del volume esistente e, nei casi di dimostrata impossibilità, all'esterno, sul lato opposto alla facciata principale, dei volumi tecnici ~~e dei necessari volumi pertinenziali ammissibili~~ e delle pertinenze ammissibili, queste ultime entro il

limite del 20% del volume principale al quale sono asserviti in conformità al d.P.R. n. 380/2011 e ss.mm.ii.

Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione dei volumi tecnici sia all'interno del volume principale che sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione sulle facciate laterali. Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione delle pertinenze ammissibili sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione lateralmente all'edificio principale.

E' ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ~~ampliamenti volumetrici~~ **nuova edificazione con destinazione abitativa (alloggi), applicando un Iff pari a 1mc/mq.** Tali ~~ampliamenti~~ **nuovi alloggi** non possono essere realizzati mediante sopraelevazione. **Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi.** Le nuove unità abitative eventualmente realizzabili mediante detto ampliamento, da limitarsi ad una superficie unitaria utile lorda non superiore a mq 75, rientrano nel fabbisogno complessivo di alloggi sopra indicato.

~~Gli ampliamenti~~ **I nuovi alloggi possono essere realizzati anche in aderenza ai volumi principali esistenti purchè le soluzioni di facciata, anche nei casi di altezza inferiore a quella dell'edificio principale, siano unitarie e tengano conto dei caratteri architettonici e tecnologici preesistenti. Le distanze minime degli ampliamenti dei nuovi alloggi sono: dai confini D = 1,5 H; dalle strade D = 2H. L'altezza massima non può superare quella del volume esistente.**

Sono previste le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate negli elaborati di Piano da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Capo X., **al fine di garantire lo standard minimo di cui al Dm 1444/68, con riferimento al nuovo carico urbanistico.**

Per le aree scoperte private è obbligatoria la conservazione delle alberature esistenti ed è previsto il potenziamento del verde decorativo ovvero degli impianti colturali, salvo che per le superfici fondiarie strettamente necessarie alla realizzazione degli interventi ammessi.

Strumento esecutivo: ~~I.D.~~ **Permesso di costruire convenzionato** per la realizzazione di nuovi alloggi. Al fine di ricercare soluzioni unitarie ed organiche, l'amministrazione comunale può disciplinare gli interventi mediante la preventiva approvazione di P.U.A. di recupero e riqualificazione (P. di R., P.I.I.). In tali casi, fino all'approvazione dei P.U.A., è ammesso l'I.D. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi necessari, di consolidamento statico **o restauro e risanamento conservativo.**

Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT

(VERSIONE ADOTTATA E MODIFICATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI – in giallo le parti soppresse e in rosso quelle aggiunte)

La zona comprende le aree agricole di notevole importanza paesistica assoggettate a tutela integrata e risanamento.

Sono prescritti gli interventi specificati nell'art. 17 - § Zona territoriale 3. *Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo* – delle norme della L.R. n.35/87.

Sono consentiti gli interventi per l'adeguamento dell'organizzazione agricola del territorio già indicati nel precedente articolo per la sottozona E1b/a).

E' consentita la realizzazione, all'interno del volume esistente e, nei casi di dimostrata impossibilità, all'esterno, sul lato opposto alla facciata principale, dei volumi tecnici **e dei necessari volumi pertinenziali ammissibili, questi ultimi entro il limite del 20% del volume principale al quale sono asserviti** in conformità al d.P.R. n. 380/2011 e ss.mm.ii.

Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione dei volumi tecnici sia all'interno del volume principale che sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione sulle facciate laterali. Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione delle pertinenze ammissibili sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione lateralmente all'edificio principale.

Ai fini del conseguimento di una quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, è ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti, ciascuno per un'unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a mq 75, non possono essere realizzati mediante sopraelevazione. **Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi.** e devono estendersi sul lato posteriore rispetto al mare.

Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in aderenza ai volumi principali esistenti purchè le soluzioni di facciata, anche nei casi di altezza inferiore a quella dell'edificio principale, siano unitarie e tengano conto dei caratteri architettonici e tecnologici preesistenti.

Le distanze minime degli ampliamenti sono: dai confini D = 1,5 H; dalle strade D = 2H. L'altezza massima non può superare quella del volume esistente.

Strumento attuativo: I.D.

Art. 53 – Zona E3 – Agricola compresa nella ZT 3 del PUT

(VERSIONE MODIFICATA A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA)

La zona comprende le aree agricole di notevole importanza paesistica assoggettate a tutela integrata e risanamento.

Sono prescritti gli interventi specificati nell'art. 17 - § Zona territoriale 3. *Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nucleo* – delle norme della L.R. n.35/87.

Sono consentiti gli interventi per l'adeguamento dell'organizzazione agricola del territorio già indicati nel precedente articolo per la sottozona E1b/a).

E' consentita la realizzazione, all'interno del volume esistente e, nei casi di dimostrata impossibilità, all'esterno, sul lato opposto alla facciata principale, dei volumi tecnici ~~e dei necessari volumi~~

~~pertinenziali~~ e delle pertinenze ammissibili, queste ultime entro il limite del 20% del volume principale al quale sono asservite in conformità al d.P.R. n. 380/2011 e ss.mm.ii.

Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione dei volumi tecnici sia all'interno del volume principale che sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione sulle facciate laterali. Nei casi di dimostrata impossibilità di realizzazione delle pertinenze ammissibili sul lato opposto alla facciata principale è ammessa la loro realizzazione lateralmente all'edificio principale.

~~Ai fini del conseguimento di una quota del complessivo fabbisogno residenziale di 190 alloggi, è ammessa, in conformità alla seconda sub-alinea della quarta alinea del terzo comma dell'art. 17 della L.R. n.35/87, la realizzazione di ampliamenti volumetrici con destinazione abitativa. Tali ampliamenti, ciascuno per un'unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a mq 75, non possono essere realizzati mediante sopraelevazione. Ulteriori limitazioni potranno essere imposte, in relazione alla posizione, ai caratteri architettonici, alla sagoma e alle dimensioni dei volumi di ampliamento, in sede di valutazione paesaggistica degli interventi~~

~~Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in aderenza ai volumi principali esistenti purchè le soluzioni di facciata, anche nei casi di altezza inferiore a quella dell'edificio principale, siano unitarie e tengano conto dei caratteri architettonici e tecnologici preesistenti.~~

~~Le distanze minime degli ampliamenti sono: dai confini D = 1,5 H; dalle strade D = 2H. L'altezza massima non può superare quella del volume esistente.~~

~~Strumento attuativo: I.D.~~

Le Aree agricole comprese nella ZT3 del PUT (E3), così come definite dall'art. 17 della L.R. n. 35/87, sono costituite in prevalenza da ambiti collinari con funzione di aree agricole a struttura mista, con contenuta presenza di aree urbanizzate. Sono dotate di buona permeabilità, con una buona dotazione di risorse naturali.

Per le aree comprese nella ZT3 del PUT al fine dell'esercizio delle attività connesse all'agricoltura, il PUC persegue obiettivi di conservazione e recupero delle caratteristiche del paesaggio naturale e rurale, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 37 delle Nta del Ptcp, pur consentendo l'insediamento di attività compatibili con la funzione agricola primaria.

Relativamente alle possibili utilizzazioni, sono ammesse:

- Attività per la conduzione del fondo;
- Funzioni afferenti il turismo agricolo;
- Commercializzazione e pubblicizzazione di prodotti agricoli dell'azienda;
- Promozione di mercati agricoli locali.

In tali aree si fa riferimento ai seguenti indici:

Iff	≤ 0,03*	mc/mq
Rc	0,03	mq/mq
Hmax	4,50	m
Lm	10000,00	mq
Np	1	-
Df	15,00	m
Dc	10,00	m

(*) limitatamente alle residenze ammissibili

Legenda:

- Iff = Indice di fabbricabilità fondiario
- Hmax = Altezza massima
- Df = Distanza dai fabbricati
- Dc = Distanza dai confini
- Rc = Rapporto di copertura
- Lm = Lotto minimo

Per gli indici relativi alla *distanza dalle strade* si rimanda alle disposizioni fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n.1404 del 01/04/1968, i quali si ritengono qui interamente trascritti.

Nella zona omogenea E3 è vietato asportare, modificare o alterare gli elementi naturali presenti; Ogni intervento sull'edificato o comunque trasformativo dovrà garantire la massima compatibilità con le tipologie edilizie del luogo;

L'edificabilità del territorio appartenente alla zona agricola E3 deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale esercitata da richiedenti in possesso dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

- 1) Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
- 2) Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
- 3) Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici)
- 4) Coltivatore Diretto
- 5) Imprese familiari

B. Persone diverse da quelle fisiche:

- 1) Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere IAP)
- 2) Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP
- 3) Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP
- 4) Società cooperative

Gli interventi nella zona agricola E3 sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:

- Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;

-
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
 - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
 - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

La presentazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del PSA è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA.

Strumento attuativo: I.D.