



# Comune di Pisciotta

Provincia di Salerno

Il Sindaco  
on. Ettore LIGUORI

L'Assessore all'Urbanistica  
arch. Antonio GRECO

# PUC

**Piano Urbanistico Comunale**  
L.R. Campania n. 16/2004 e Regolamento n. 5/2011

**Responsabile del Procedimento**  
geom. Marcello SATURNO

**Gruppo di progettazione**

prof. arch. Alessandro DAL PIAZ (Responsabile)  
town planner Zoe BOVIATSI  
arch. Martino D'ONOFRIO  
arch. Antonio PEDUTO  
arch. Valentina TALIERCIO

**Redazione VAS**

arch. Aniello MAUTONE

**Studio geologico**

dott. geol. Giovanni NAPOLITANO

**Studio agronomico**

dott. agr. Luigi SANSONE



## P.O.2

## Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo

marzo 2020

Il presente testo è la versione definitiva delle norme tecniche di attuazione della componente operativa del PUC adeguata al Decreto del Ministero per i beni Culturali del 17.10.2019 di *"integrazione al D.M. 08-11-1968 recante: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea sita nel territorio del Comune di Pisciotta"*. Di seguito si riporta sinteticamente la metodologia tecnica utilizzata al fine del recepimento nell'adottato PUC delle specifiche disposizioni decretate:

- il decreto riferisce testualmente le proprie disposizioni <<*agli ambiti territoriali identificati dal Piano Regolatore Generale (approvato dalla Comunità Montana del Lambro e Mingardo di Futani con Decreto del 21.06.1993, pubblicato sul B.U.R.C. n.32 del 12.07.1993) e dallo stesso identificati come zone agricole E3 ed E4, ivi comprese le zone E2 e D1 che il medesimo Piano Regolatore Generale inserisce entro il perimetro delle zone E3 (con sovrapposizione delle relative grafie), nonché le zone E6 intercluse, e che le restanti porzioni di territorio ad utilizzazione agricola, non caratterizzate dalla presenza degli uliveti, corrispondono a quelle classificate dal vigente PRG come E1*>>. Al fine dell'elaborazione delle tavole di coordinamento fra il Decreto e l'adottato PUC sono stati utilizzati, pertanto, i perimetri delle zone omogenee sopra individuate così come cartografati del PRG approvato nel 1993, utilizzando, inoltre, le tavole cartografiche del PRG approvato nel 1993 in scala 1:2000 per la loro maggiore aderenza alla conformazione dei luoghi; per i territori rappresentati alla scala 1:5000 ci si è attenuti alle tavole corrispondenti anche per le parti residue di zone di piano parzialmente rappresentate nelle tavole in scala 1:2000;
- per la fascia di rispetto della ferrovia dismessa si è preso in riferimento quanto riportato al paragrafo 2.3 dell'Allegato A – relazione generale e disciplina d'uso" approvato con il Decreto del 17.10.2019; riconoscendo, nell'ambito della suddetta descrizione, i seguenti tratti del <<*tracciato storico della ferrovia*>> a cui applicare il vincolo di cui all'art. 5 comma 1 delle specifiche norme d'uso approvate con il Decreto: innesto dell'ex tracciato ferroviario, nella porzione a nord del territorio comunale in località Lacco, fino alla galleria ubicata in loc. San Macario; viadotto sul torrente San Macario di lunghezza pari a circa 75m; viadotto sul torrente Fiore per una lunghezza di circa 95m; ex viadotto in località Gangemi; due viadotti in località Caprioli (il cui piano di percorrenza sommitale è stato però trasformato e ampliato negli anni Sessanta del Novecento, con struttura in cemento armato precompresso e guard-rail in acciaio); un ulteriore viadotto in Caprioli Scalo per il quale sussistono i piloni in muratura con travatura reticolare d'acciaio, smontato dalle Ferrovie all'epoca della dismissione del tracciato;
- ai fini dell'applicazione della fascia di rispetto di cui all'art. 5 comma 1 delle specifiche norme d'uso approvate con il Decreto non sono stati presi in considerazione i tratti in galleria dell'ex tracciato ferroviario, in coerenza con le disposizioni di cui al Decreto interministeriale n. 1404 del 1.4.1968 ed al principio secondo cui l'attribuzione della fascia di rispetto è da applicarsi ai tratti fisicamente riconoscibili dell'ex tracciato. Per tali strutture, così come per gli altri manufatti ed *"opere d'arte"* descritte al paragrafo 2.3 dell'Allegato A – relazione generale e disciplina d'uso" approvato con il Decreto del 17.10.2019 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 delle specifiche norme d'uso di cui allo stesso Decreto;
- le zone E6 (fasce di rispetto) del PRG, nei casi in cui erano previste ai lati di strade di progetto del PRG non realizzate, sono state uniformate alle zone E3 del PRG tranne che quando coincidano con una zona E4 del PUC (aree di elevata pericolosità geologica);
- la zonizzazione agricola del PUC è stata mantenuta nella sua tassonomia generale, provvedendo a distinguere con apici progressivi all'interno di ciascuna zona del PUC le quote corrispondenti, rispettivamente, alle zone E1, E2/E3, E3, E4 e D1/E3 o D1/E4 del PRG; le zone D1 del PUC adottato sono state analogamente articolate in funzione del loro rapporto con le zone E1, E2/E3, E3, E4 e D1/E3 o D1/E4 del PRG;
- gli interventi di trasformazione previsti nel PUC adottato che ricadano nelle zone E1, E2/E3, E3, E4 e D1/E3 o D1/E4 del PRG sono stati cancellati o ridimensionati;
- per le torri costiere e il "cenotafio" si è prevista una fascia di rispetto con raggio di 100 m dal centro dell'immobile, confermando o incrementando fino alla dimensione prescritta la preesistente fascia di rispetto già definita dal PUC adottato.

## Indice

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC.....	3
Art. 2 - Contenuti del primo “piano operativo” del PUC.....	3
Art. 3 - Elaborati del primo “piano operativo” del PUC .....	3
Art. 4 - Aree ed interventi oggetto del “piano operativo” .....	3
Art. 5 - Atto di programmazione degli interventi.....	4
<b>PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>5</b>
Art. 6 - Ambiti di edificazione recente da riqualificare e completare – Zone B.....	5
Art. 7 - Ambiti di trasformazione urbana integrata – Zone C.....	5
Art. 8 – Insediamenti artigianali – equivalente a zone D1 di progetto .....	6
Art. 9 – Insediamenti commerciali – equivalente a zone D2 di progetto .....	7
Art. 10 – Insediamenti turistico-ricettivi – equivalente a zone D3 di progetto .....	7
Art. 11 – Attrezzature scoperte di supporto alla balneazione – equivalente a zone di verde privato in PUA.....	9
Art. 12 – Integrazione di servizi privati – zona Sp.1 .....	9
Art. 13 – Attrezzature pubbliche edificate – zona EP.....	10
Art. 14 – Attrezzature e servizi pubblici non edificati – zona S o pp.....	10
Art. 15 – Parcheggi pubblici – zona P .....	11
Art. 16 - Interventi di allargamento stradale o costruzione di nuovi tronchi stradali carrabili .....	12
Art. 17 - Interventi di sistemazione di sentieri o costruzione di nuovi tronchi stradali pedonali.....	12
Art. 18 – Altri interventi pubblici.....	12
<b>PARTE TERZA – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>13</b>
Art. 19 - Controllo annuale.....	13

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC

1. La componente programmatico-operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, stima i fabbisogni insediativi per il successivo decennio ed individua e disciplina, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, gli ambiti di completamento e le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante PUA nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.
2. Il “piano operativo” contiene l'atto di programmazione degli interventi e costituisce riferimento per la definizione del programma triennale delle opere pubbliche e dei relativi aggiornamenti annuali.
3. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.
4. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati, in prevalenza affidati all'iniziativa privata di proprietari, operatori economici e promoter. In caso di perdurante inerzia degli interessati, l'Amministrazione comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati nella progettazione, totale o parziale, degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi dei corrispondenti costi sulla proprietà.

### Art. 2 - Contenuti del primo “piano operativo” del PUC

1. Il primo “piano operativo” del Comune di Pisciotta è conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti. Le sue disposizioni riguardano:
  - a) la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione e la loro articolazione in funzione delle principali trasformazioni;
  - b) l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
  - c) la definizione di parametri urbanistici ed edilizi;
  - d) la definizione della quota di attrezzature pubbliche di cui al D.l. 1444/68 da realizzare nell'ambito;
  - e) le modalità di attuazione degli interventi;
  - f) i criteri e gli indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ecologica degli interventi.
2. La realizzazione degli interventi può comportare forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva, specificate nei singoli articoli.

### Art. 3 - Elaborati del primo “piano operativo” del PUC

Costituiscono elaborati del primo “piano operativo”:

- Tavola PO.1 - Disciplina del piano operativo;
- PO.2 - Norme tecniche di attuazione;
- PO.3 - Atto di programmazione degli interventi;
- Capitolo “Il progetto di piano - Componente programmatico-operativa” della Relazione generale del PUC.

### Art. 4 - Aree ed interventi oggetto del “piano operativo”

1. Le trasformazioni previste e disciplinate dal primo “piano operativo” interessano sia porzioni di territorio già parzialmente edificate ricadenti in contesti urbani, periurbani o comunque relazionati con gli ambiti urbani che calibrati ambiti selezionati nei “territori trasformabili” individuati dal “piano strutturale” nel territorio extraurbano.
2. Le azioni e le aree oggetto del “piano operativo” sono di seguito elencate:
  - Ambiti di edificazione recente da riqualificare e completare;
  - Ambiti di trasformazione urbana integrata;
  - Insediamenti artigianali;
  - Insediamenti alberghieri;
  - Insediamenti commerciali;

- Integrazione di servizi privati;
- Attrezzature pubbliche edificate;
- Attrezzature e servizi pubblici non edificati;
- Parcheggi pubblici;
- Interventi di allargamento o costruzione di nuovi tronchi stradali carrabili;
- Interventi di sistemazione di sentieri o costruzione di nuovi tronchi stradali pedonali;
- Altri interventi pubblici.

#### **Art. 5 - Atto di programmazione degli interventi**

A norma dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/2011, la componente operativa del PUC include anche l'atto di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii., il quale, in particolare, raccorda le disposizioni programmatiche del PUC con il programma triennale delle opere pubbliche.

**PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO**

**Art. 6 - Ambiti di edificazione recente da riqualificare e completare – Zone B**

Comprendono le aree di recente edificazione che richiedono la sistemazione e il ridisegno dei margini fra lotti privati e spazi pubblici percorribili, con la riqualificazione delle recinzioni secondo tipologie e materiali standardizzati, l'incremento di dotazioni di arredi (panchine, cestini portarifiuti, segnaletica, toponomastica etc.) e di alberature.

Sugli edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati che posseggano una superficie utile lorda non superiore a 1000 mq sono ammissibili ampliamenti a tantum, previa trascrizione di vincolo a favore del Comune ai Registri Immobiliari, nella misura del:

- 15 % negli edifici con S.U.L. non superiore a 250 mq;
- 10 % negli edifici con S.U.L. compresa fra 250 e 500 mq;
- 5 % negli edifici con S.U.L. compresa fra 500 e 1000 mq.

Sui lotti ineditati, non coinvolti in precedenti atti abilitativi all'edificazione o di asservimento a tali fini, sono ammesse, in regime di intervento diretto, nuove edificazioni residenziali e/o terziarie progettate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Lotto minimo 400 mq;
- Indice di edificabilità fondiario: 1,5 mc/mq
- Altezza massima: 7,5 m;
- Rapporto minimo di permeabilità: 40% delle superfici pertinenziali scoperte (inclusente eventuale parcheggio pertinenziale alberato e con pavimentazione drenante).

**Art. 7 - Ambiti di trasformazione urbana integrata – Zone C**

Sono gli ambiti destinati alla realizzazione di ampliamenti urbano-residenziali completi di urbanizzazioni primarie, ivi inclusi parcheggi e verde di quartiere.

Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA (esteso unitariamente a ciascun ambito) progettato nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:

Criteri generali comuni:

- Tipologie: edifici in linea o a palazzine di due piani;
- Altezza massima: 7,5 m;
- Superfici pertinenziali permeabili arborate (non meno di 4 alberi d'alto fusto ogni 100 mq) non inferiori al 50% delle superfici pertinenziali scoperte (comprehensive di eventuali parcheggi pertinenziali con pavimentazioni drenanti).

Numero ambito	Codice	Superficie (mq)	Località	Numero nuovi alloggi (Sul media 120 mq)	Standard urbanistici (parcheggi e verde di quartiere) (mq)	Note
1	Ti.1	1.722	Pisciotta	3	700 (+ area P3 e S4)	Comparto unitario con parcheggi P3 e verde S4
2	Ti.2	1.983	Pisciotta	3	700	
3	Ti.3	2.371	Rodio	2	400	
4	Ti.4	3.597	Pietralata	3	600 (+ area S3)	Comparto unitario con verde S3
5	Ti.5	2.213	Pietralata	2	300	
6	Ti.6	2.500	Caprioli	3	700	
7	Ti.7	6.469	Caprioli –	5	1.300	

			S.Caterina			
8	Ti.8	3.476	Caprioli	3	700	
9	Ti.9	3.706 2.806	Caprioli	3	700	Parcheggi e verde lungo la strada
10	Ti.10	3.388	Ex stazione FS	3	700 (+ area P6)	Comparto unitario con parcheggio P6
Totale				30 21	6.800 4.000 (+ aree P3, P6, S3 e S4)	

Negli ambiti Ti.1, Ti.2, Ti.3 e Ti.7, localizzati in contesti periurbani, è ammessa la destinazione del piano terra ad attività commerciali, servizi alla persona, artigianato di servizio urbano-compatibile.

I PUA dovranno, quando le presenti norme lo prescrivano, includere anche le aree adiacenti per parcheggi pubblici o impianti a verde e sport pubblici. Le relative convenzioni disciplineranno nel conseguente comparto unitario, eventualmente discontinuo, oltre che la cessione gratuita delle superfici destinate a spazi pubblici, anche la realizzazione delle sistemazioni a parcheggio o a verde integralmente o parzialmente a carico degli operatori privati, per i quali detti spazi pubblici costituiscono significativo fattore di attrazione e fonte di economie esterne.

Negli ambiti Ti.5 e T1.9 il consiglio comunale può autorizzare la monetizzazione degli standard vincolando i corrispondenti importi ad un capitolo di bilancio dedicato ad interventi in opere di urbanizzazione.

#### Art. 8 – Insediamenti artigianali – equivalente a zone D1 di progetto

Sono gli ambiti destinati alla realizzazione di nuove edificazioni comprendenti sedi di attività produttive dell'artigianato.

Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA progettati nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:

N°	Località	Codice	Piano esecutivo	Lotto minimo (mq)	Rapporto fondiario di copertura (mq/mq)	Standard urbanistici	Note
1	Caprioli – S.Caterina	IP.1	PIP	600*	0,50	10% St	Parcheggi alberati (2 alberi d'alto fusto a posto auto) nella parte orientale
2	Caprioli – Gabella	TU.2	PUA	400 ** (lotto minimo artigianale)	0,50 (lotti artigianali)	15% Sf (obbligo di piantumazione perimetrale con alberi d'alto fusto e arbusti a piccolo interesse***)	PUA misto per attività turistico-ricettive (55% della superficie territoriale = 3.000 mq) e lotti artigianali per produzioni tipiche (45% della St = 2453 mq)

\*Gli edifici possono essere accoppiati con muro cieco in confine, allo scopo di massimizzare la funzionalità degli spazi pertinenziali scoperti.

\*\* Numero massimo di lotti artigianali : 3.

\*\*\* Parametro relativo ai lotti artigianali; obbligo di raddoppio della piantumazione perimetrale al confine con lotti a destinazione turistica.

### Art. 9 – Insediamenti commerciali – equivalente a zone D2 di progetto

Sono gli ambiti destinati alla realizzazione di nuove edificazioni comprendenti sedi di attività commerciali e dell'artigianato di servizio.

Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA progettati nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:

Numero ambito	Codice	Località	Superf. (mq)	Indice territoriale max (mc/mq)	Standard urbanistici (parcheggi e verde di quartiere) (mq)	Note
1	Ic.1	Pietralata	944	1,0	300	Solo piano terra
2	Ic.2	Pietralata	773	1,0	250	"
3	Ic.3	S. Caterina	2.684	0,7	430	"
4	Ic.4	Caprioli	2.914	0,7	410	"
					<b>1.390</b>	
					<b>980</b>	

### Art. 10 – Insediamenti turistico-ricettivi – equivalente a zone D3 di progetto

Gli insediamenti turistico-ricettivi e complementari esistenti sono disciplinati dalle NTA del "piano strutturale". Il presente articolo disciplina la realizzazione in ambiti extraurbani di nuovi insediamenti turistici a rotazione d'uso (alberghi di varia categoria e tipologia, progettati nel rispetto della vigente legislazione regionale di settore e di tutte le disposizioni pertinenti del "piano strutturale").

Gli interventi si attuano previa formazione di PUA (estesi unitariamente a ciascun ambito) progettati nel rispetto dei seguenti criteri, parametri e indici:

Criteri comuni:

- Rispetto delle disposizioni specifiche di cui al punto 1.9 del Titolo II dell'Allegato alla LRC 14/1982;
- Altezza massima : per i volumi residenziali 7,5 m; per i locali collettivi e servizi 8,5 m;
- Numero massimo di piani : 2 (piano terra, rialzato di 50 cm sul piano campagna, e primo piano); obbligo di rispetto del limite di altezza a 3,5 m nei casi di cui all'art. 14 comma 2 delle NTA del "piano strutturale";
- Distanza dei volumi dalla strada non inferiore alla larghezza della sede stradale comprensiva di marciapiedi e cunette in contesti urbani o a 15 m in contesti extraurbani;
- Massima lunghezza di fronti in linea: 15 m;
- Standard: a Caprioli parcheggi pubblici (con pavimentazioni drenanti e alberature, non meno di 1 albero di alto fusto ogni posto auto) in prossimità della strada pubblica di accesso; a Marina di Pisciotta anche verde pubblico (almeno il 50% dello standard) sempre con accesso diretto dalla strada pubblica, anche attraverso percorso pedonale protetto nel parcheggio.

N.	Codice	Località	Superf. territ. (mq)	Indice massimo edificabilità fondiario (mc/mq)	Numero massimo posti letto	Standard urbanist. (mq)	Note
			2.365				

1	Tu.1	Caprioli		1,20	25	350	
2	Tu.2	Caprioli – Gabella	3.000	1,70	50	600	I restanti 2.453 mq sono riservati a lotti artigianali
3	Tu.3	Caprioli – Gabella	1.158	2,50	30	450	
4	Tu.4	Marina di Pisciotta	<del>3.203</del> 1.561	0,90	<del>30</del> 20	250 (+ 55 % area P 5)	Comparto unitario con quota del 5 % del parcheggio P5
5	Tu.5	Marina di Pisciotta	<del>2.158</del> 1.048	1,15	<del>25</del> 15	<del>350</del> 150 (+ 45 % area P5)	Comparto unitario con quota del 45% del parcheggio P5
6	<del>Tu.6</del>	<del>Marina di Pisciotta</del> Piano di Mare	1.971	1,00	20	300 (+ area P7)	Comparto unitario con parcheggio P7
7	Tu.7	Marina di Pisciotta	<del>4.770</del> 2.339	0,60	<del>25</del> 10	<del>350</del> 150	
8	Tu.8	Marina di Pisciotta – Acquabianca	<del>4.114</del> 1.855	0,60	<del>25</del> 15	<del>350</del> 200	
9	Tu.9	Caprioli – S.Caterina	2.943	1,70	50	600	
<del>10</del>	<del>Tu.10</del>	<del>Caprioli</del>	<del>7.463</del>	<del>0,80</del>	<del>60</del>	<del>900</del>	
11	Tu.11	Gabella	7.791	0,80	60	900	
<del>12</del>	<del>Tu.12</del>	<del>Caprioli</del>	<del>4.092</del>	<del>1,20</del>	<del>50</del>	<del>600</del>	
<del>13</del>	<del>Tu.13</del>	<del>Gabella</del>	<del>3.638</del>	<del>1,40</del>	<del>50</del>	<del>600</del>	
14	Tu.14	Pietralata	4.383	2,00 (indice complessivo)	35	1.000	Area complessa: albergo 35 pl su 55 % St; commercio e servizi sul residuo. Il PUA deve inoltre progettare la sistemazione dello slargo come piazzetta urbana
15	Tu.15	S.Caterina	2.778	1,40	40	500	
16	Tu.16	Pietralata	2.025	1,00	20	300	
17	Tu.17	S.Caterina	2.269	1,10	25	300	
		Centri storici di Rodio, Pisciotta e Marina di Pisciotta			300		Alberghi, pensioni, albergo diffuso
					<b>920</b> <b>700</b>	<b>8.900</b> <b>5.750</b> (+ aree P5 e P7)	

#### Criteri e parametri specifici:

Qualora le presenti norme lo prescrivano, il PUA includerà anche le aree adiacenti per parcheggi pubblici o impianti a verde e sport pubblici. Le relative convenzioni – quando prescritto dalle presenti norme – disciplineranno, nel conseguente comparto unitario, eventualmente discontinuo, oltre che la cessione gratuita delle superfici destinate a spazi pubblici, anche la loro sistemazione e attrezzatura integralmente o parzialmente a carico degli operatori privati, per i quali detti spazi pubblici costituiscono significativo fattore di attrazione e fonte di economie esterne.

Nel caso che l'ambito includa edifici esistenti, il PUA definirà anche gli interventi relativi che potranno essere di tipo conservativo o potranno invece determinare sostituzioni edilizie a parità di volume anche con trasferimento di sedime entro l'ambito.

Negli ambiti seguenti si dovranno osservare anche le seguenti prescrizioni:

- Ambito TU9 : sul filo dell'arretramento stradale è consentibile la realizzazione di 4 unità commerciali al dettaglio (SUL complessiva 300 mq; h max 3,5 m), curandone la localizzazione e la dimensione in modo da non nascondere la visibilità della chiesa e del campanile dalla strada proveniente da Pisciotta; alle spalle, con interposta una fascia di verde arborato larga 10 m, è localizzabile l'edificio dell'albergo;
- Ambito TU 14 : il PUA garantirà la sistemazione di una piccola piazza con caratteri urbani, sul cui fronte potranno essere realizzati unità commerciali al dettaglio al solo piano terra (SUL 500 mq, h max 3,5 m); l'edificio alberghiero sarà arretrato dai fili stradali di almeno 8 m
- Ambiti TU2 e TU3: i PUA specifici possono essere redatti ed approvati anche prima del PUA più ampio della fascia costiera che li include purché nella relativa progettazione si assumano criteri prudenziali in fregio alla strada provinciale tali da consentire eventuali modifiche dei margini corrispondenti per la previsione e la realizzazione di marciapiedi, parcheggi fuori della carreggiata etc.

#### **Art. 11 – Attrezzature scoperte di supporto alla balneazione – equivalente a zone di verde privato in PUA**

Le aree prevalentemente a verde a valle della strada provinciale incluse nell'ambito del PUA di cui all'art. 33 delle NTA della "componente strutturale" del PUC possono ospitare attività di supporto alla balneazione (affitto sdraio e ombrelloni; servizi di spogliatoi, docce e wc; vendita di bevande e generi di ristoro).

A tali fini, anche nelle more dell'approvazione del PUA, sono consentibili, previo rilascio di permesso di costruire, interventi di pulitura e riqualificazione delle aree verdi, di sistemazione dei percorsi e di installazione di nuovi manufatti smontabili nel rispetto di quanto ammesso dal citato art. 33 delle NTA strutturali e con esclusione di :

- scavi o riporti di altezza superiore a 80 cm,
- tagli di alberi,
- pavimentazione impermeabile di superfici scoperte.

Sui manufatti e sugli impianti eventualmente esistenti, se legittimamente realizzati o regolarmente condonati, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione.

#### **Art. 12 – Integrazione di servizi privati – zona Sp.1**

Gli interventi sulle sedi di attività terziarie (commercio e servizi privati) esistenti sono disciplinati dalle NTA del "piano strutturale". Il presente articolo disciplina gli interventi integrativi nell'ambito Sp.1 (impianti sportivi in località Acquabianca di Marina di Pisciotta) da assentire – compatibilmente con le disposizioni dei piani sovraordinati – con permesso di costruire convenzionato, subordinato alla cessione gratuita al Comune di una striscia lungo la strada di adeguata profondità, da destinare a parcheggi pubblici previo arretramento della recinzione.

Gli interventi integrativi ammessi debbono rispettare i seguenti limiti e parametri:

- Nuova cubatura destinata a ricettività di tipo alberghiero : non superiore a 1500 mc;
- Altezza massima: 8 m;

- Giardino alberato, a fronte strada, aperto anche al pubblico: almeno 700 mq.

### **Art. 13 – Attrezzature pubbliche edificate – zona EP**

Comprendono ambiti destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche edificate (palestra, piscina, caserma dei carabinieri, spazio espositivo/congressuale su ex viadotto ferroviario).

Gli interventi si attuano mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati oppure mediante project financing (interventi finanziati da privati che assumono la gestione dell'opera per un periodo idoneo a recuperare il capitale investito e coprire i costi di esercizio con un equo profitto di impresa).

In questo secondo caso, la convenzione fra Comune e privati potrà differenziare le tariffe per gli utenti residenti rispetto agli utenti turisti, anche su base stagionale.

Particolare cura sarà dedicata alla definizione del rapporto con gli spazi pubblici percorribili utilizzando tipologie e materiali (per le recinzioni, in particolare) confacenti alle qualità paesaggistiche dei siti e curando la piantumazione di alberature idonee per dimensioni e caratteri.

### **Art. 14 – Attrezzature e servizi pubblici non edificati – zona S o pp**

1. Comprendono ambiti destinati alla realizzazione di attrezzature e impianti pubblici non edificati: impianti sportivi scoperti (corredati di volumi minimi per spogliatoi e servizi igienici), verde attrezzato e giardinetti pubblici.

2. Gli interventi si attuano mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati oppure mediante project financing (interventi finanziati da privati che assumono la gestione dell'opera per un periodo idoneo a recuperare il capitale investito e coprire i costi di esercizio con un equo profitto di impresa). In questo secondo caso, la convenzione fra Comune e privati potrà differenziare le tariffe per gli utenti residenti rispetto agli utenti turisti, anche su base stagionale.

3. L'ambito S1 è destinato a verde pubblico in ragione dell'attuale classificazione di pericolosità idrogeologica. Qualora esso dovesse essere riclassificato con un grado di pericolosità minore, ne risulterà ammissibile l'utilizzazione come parcheggio pubblico senza necessità di variante al PUC.

4. L'ambito S2 (nel quale non sussiste più l'edificio ancora rappresentato in cartografia) è destinato a verde pubblico in ragione dell'attuale classificazione di pericolosità idrogeologica. Qualora esso dovesse essere riclassificato con un grado di pericolosità minore, ne risulterà ammissibile – senza necessità di variante al PUC – la sistemazione su due livelli: una parte al livello stradale destinabile alla realizzazione di box auto, eventualmente concedibili sia in vendita che in affitto (attuando idonee procedure di evidenza pubblica e/o di partenariato pubblico/privato), la cui copertura coincida con il livello superiore, interamente destinabile a parcheggio pubblico a raso.

5. Una particolare tipologia di spazi pubblici ineditati è costituita dai punti panoramici lungo la viabilità esistente: i relativi progetti, che potranno comportare anche calibrati espropri di aree private, prevederanno un piccolo numero di posti auto per la sosta breve e cureranno la sistemazione di arredi e attrezzature (panchine, cestini portarifiuti, cannocchiali, segnaletica didattica-documentaria).

6. Nell'ambito pp3 – che assume i caratteri di area pic-nic, più che di punto panoramico, con la previsione pertanto di arredi coerenti con tale carattere – gli interventi saranno realizzati mediante calibrati espropri di aree private o, in alternativa, con il concorso dei privati secondo la disciplina di un'apposita convenzione,

nell'ambito della quale potrà definirsi anche una connessione funzionale e gestionale con l'adiacente edificio inserito in zona A2, destinabile a servizi calibrati di ristoro.

7. Per gli interventi di cui ai due punti precedenti, si prevede anche l'eventuale rimozione di detrattori paesaggistici e/o manufatti non legittimamente realizzati.

#### **Art. 15 – Parcheggi pubblici – zona P**

Comprendono ambiti destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici con la relativa viabilità di accesso e distribuzione e gli eventuali collegamenti pedonali con i tessuti insediativi storici prossimi o con il vicino litorale balneabile, nonché le opportune schermature paesaggistiche mediante alberature dei parcheggi adiacenti ai centri storici.

Gli interventi si attuano mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati oppure mediante project financing (interventi finanziati da privati che assumono la gestione dell'opera per un periodo idoneo a recuperare il capitale investito e coprire i costi di esercizio con un equo profitto di impresa).

In questo secondo caso, la convenzione fra Comune e privati potrà differenziare le tariffe per gli utenti residenti rispetto agli utenti turisti, anche su base stagionale.

Per i parcheggi adiacenti ai centri storici, la progettazione verrà condotta in stretta collaborazione con la competente Autorità di bacino per le necessarie opere di messa in sicurezza e mitigazione della dissestabilità delle pendici e con la competente Soprintendenza per la garanzia della compatibilità paesaggistica.

Nei parcheggi al diretto servizio dei centri storici di Pisciotta e Rodio il PUC prevede la possibilità di incentivi al recupero di edifici privati consistenti nell'assegnazione di utilizzazione riservata di posti auto, mediante la stipula di apposita convenzione che intesti ai privati la pulizia e la manutenzione dei posti auto e consenta loro l'installazione di apposito dissuasore meccanico con chiave di manovra per l'abbattimento del paletto.

Nel caso del parcheggio P2 (Via Fosso) l'intervento sarà affidato mediante apposita convenzione ai privati che potranno realizzarvi 8 box auto privati e cederanno gratuitamente al comune 2 posti auto scoperti compiutamente sistemati per portatori di handicap, ivi compresa una stretta fascia alberata a valle della strada, di schermatura paesaggistica del parcheggio.

Il parcheggio P3 sarà incluso nel PUA concernente l'ambito Ti.2 e potrà includere la realizzazione di box privati a fronte strada mentre la copertura relativa potrà essere sistemata per posti auto pubblici scoperti in prosecuzione del parcheggio pubblico di superficie retrostante, reso accessibile mediante apposite rampe.

Sulla citata copertura saranno installate opportune fioriere con arbusti sempreverdi di schermatura paesaggistica, che per le strutture verticali sottostanti sarà fornita dall'impianto di adeguate piante rampicanti.

Il previsto parcheggio pubblico al servizio del campo sportivo di Rodio verrà realizzato mediante semplice costipazione del terreno, livellato in modo idoneo ad evitare il ristagno di acque meteoriche, con eventuale sovrapposizione di rete metallica opportunamente ancorata.

Per i parcheggi pubblici esistenti si provvederà a:

- realizzare in quello multipiano idonee schermature paesaggistiche mediante fioriere con verde rampicante e opportuni segmenti di "tetto verde";
- valutare l'opportunità di bandire una gara fra i writers italiani per la produzione di bozzetti allo scopo di affidare al/i vincitore/i la realizzazione di murali a decorazione integrale dei muri di contenimento perimetrali.

Per gli interventi di cui ai due punti precedenti, si prevede anche l'eventuale rimozione di detrattori paesaggistici e/o manufatti non legittimamente realizzati.

#### **Art. 16 - Interventi di allargamento stradale o costruzione di nuovi tronchi stradali carrabili**

Il primo "piano operativo" del PUC prevede anche interventi di allargamento/sistemazione di percorsi stradali esistenti e la costruzione di alcuni nuovi tronchi stradali fra Marina e Pisciotta o a Caprioli, oltre alla realizzazione della variante alla strada provinciale in località Rizzico, per garantire livelli funzionali più idonei di mobilità sul territorio.

Gli interventi si realizzeranno mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati.

#### **Art. 17 - Interventi di sistemazione di sentieri o costruzione di nuovi tronchi stradali pedonali**

Il primo "piano operativo" del PUC prevede anche interventi di sistemazione di percorsi e sentieri pedonali esistenti e la realizzazione di alcuni nuovi percorsi pedonali per garantire livelli funzionali più idonei di mobilità "dolce" sul territorio.

Gli interventi si realizzeranno mediante progetti di opera pubblica, redatti secondo criteri di ingegneria naturalistica, regolarmente approvati e finanziati.

#### **Art. 18 – Altri interventi pubblici**

Il primo "piano operativo" del PUC prevede infine anche altri interventi pubblici inclusi nel programma triennale delle opere pubbliche (al quale si rinvia), alcuni previsti anche esecutivamente, altri probabilmente limitati alla fase della progettazione. Essi riguardano la sistemazione di discariche o depuratori, la manutenzione straordinaria di scuole o altri edifici/impianti pubblici, l'ampliamento del cimitero di Pisciotta, la realizzazione pubblica di parcheggi o spazi verdi, la prosecuzione di interventi di completamento e sistemazione nel porto, la monorotaia Pisciotta-Marina.

## PARTE TERZA – MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art. 19 - Controllo annuale**

L'attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del "piano strutturale" sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal "piano operativo".

In relazione al dimensionamento residenziale del piano, assunto in coerenza con gli esiti della conferenza di pianificazione intercomunale che la Provincia ha a suo tempo promosso in attuazione del PTCP, gli interventi consentiti concorrono alla riduzione dei fabbisogni decennali, in quanto comprendenti anche interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, anche in applicazione della normativa derogatoria del "piano casa".

Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto onde programmare tempestivamente eventuali adeguamenti, aggiornamenti o varianti del "piano operativo".

Il monitoraggio consentirà anche di controllare l'efficacia degli incentivi di cui all'art. 16 delle NTA della componente strutturale, i cui parametri – in caso di documentata inefficacia – potranno essere variati con provvedimento di Giunta Municipale entro il limite del 30%.