



COMUNE DI CETARA

(Salerno)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE PROGRAMMATICA

(LEGGE REGIONE CAMPANIA 22.12.2004 N.16 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE 04.08.2011 N.5)

ELABORATO

B8a

RELAZIONE

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

SCALA
1:1.000

I PROGETTISTI:

ARCH. ROMANO BERNASCONI (Capogruppo)
PROF. ARCH. LORETO COLOMBO
ARCH. FABRIZIA BERNASCONI
ARCH. CRISTOFORO PACELLA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ING. PIETRO AVALLONE

IL SINDACO:

DOTT. SECONDO SQUIZZATO

VAS a cura di ARCH. FABRIZIA BERNASCONI

ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO (coordinamento generale)
ARCH. FABRIZIA BERNASCONI (valutazione ambientale strategica)
ARCH. ANTONIO ALBANO (elaborazioni informatiche - GIS)
ARCH. ARMANDO RICCIO (elaborazioni informatiche)

DATA: settembre 2015

COMUNE DI CETARA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

(Art. 25 L.R. Campania n. 16/2004)

RELAZIONE

1. Premessa e considerazioni

La legge regionale sul Governo del Territorio n. 16/2004 contiene notevoli innovazioni tra le quali:

1. Il maggior rispetto delle tematiche ambientali con un evidente passaggio dalla pianificazione urbanistica alla pianificazione ambientale; politica attiva di tutela e valorizzazione dei beni.
2. Il diverso rapporto tra i vari livelli istituzionali
3. Il nuovo ruolo degli "attori". Instaurazione di un rapporto concertativo-collaborativo
4. Il sostanziale rispetto della risorsa suolo quale caposaldo della tutela ambientale
5. L'applicazione del metodo perequativo.
6. La forma partecipativa

Gli atti di programmazione degli interventi, di cui all'art. 25 e la **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, di cui all'art. 47 della L.R. n.16/2004 rappresentano, unitamente ai punti che precedono, ulteriori significative innovazioni rispetto alla precedente legislazione regionale in materia.

Dispone l' art.25 della L.R. n.16/2004 che, con delibera del Consiglio Comunale, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, venga adottata **la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.**

Gli atti di programmazione degli interventi devono indicare :

- le destinazioni di uso;

- le modalità di esecuzione;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare ex novo o da recuperare;
- gli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici indicando le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità ed urgenza dei lavori.

Gli atti di programmazione degli interventi, che hanno valore del programma poliennale di attuazione di cui alla legge 28/01/1977 n. 10 e L.R. n. 19 del 28/11/2001, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare da parte delle Società di Trasformazione Urbana (STU) e si coordinano con il programma triennale delle opere pubbliche di cui all'art. 14 della legge n. 109/94 e s.m.i.

Giova ricordare che la legge 28 gennaio 1977, n. 10, sul regime dei suoli, apportò alcune integrazioni dirette ad attuare una politica di sviluppo programmato in un contesto ancora caratterizzato dal mancato coordinamento degli strumenti di pianificazione con la programmazione economica.

Introducendo i programmi poliennali di attuazione, strumenti per la realizzazione programmata in funzione delle risorse disponibili, la legge 10/77 indicò la necessità di indirizzo e di coordinamento dei tempi e modi della pianificazione.

Ai sensi dell'art. 13 della legge 10/77, l'attuazione degli strumenti urbanistici avviene sulla base dei programmi poliennali di attuazione (triennio e/o quinquennio) che individuano le aree o le zone, nelle quali devono realizzarsi le previsioni degli strumenti e le relative urbanizzazioni.

Con legge 25 marzo 1982, n.94 furono individuati gli interventi esonerati dall'obbligo di P.P.A. e i Comuni non obbligati, con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, salvo diversa previsione delle leggi regionali.

Il programma poliennale non costituisce un nuovo tipo di strumento urbanistico, ma strumento tecnico-amministrativo che, sulla base del piano generale o esecutivo e delle risorse finanziarie disponibili o previste, compie delle scelte di priorità, stabilendo gli interventi da realizzare nel periodo considerato.

La Regione Campania, con legge n. 39 del 16/10/1978, ha disciplinato il contenuto, la funzione e la procedura da porre in essere per l'approvazione e il controllo dei programmi poliennali di attuazione; a seguito degli eventi sismici del 1980 e 1981 venne data facoltà ai Comuni di sospendere l'obbligo di adottare i programmi poliennali di attuazione.

Sostanzialmente in Campania, i Comuni obbligati hanno ignorato l'obbligo di provvedere alla formazione dei programmi poliennali di attuazione.

Successivamente è intervenuta la programmazione pluriennale anche nel settore dei lavori pubblici. E' noto che la legge n.109/1994 e s.m.i. prescrive la programmazione su base triennale delle opere pubbliche nel rispetto dei documenti programmatici previsti dalla disciplina vigente, unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso.

La pianificazione urbanistica generale e di dettaglio, i lavori pubblici e le risorse economiche costituiscono elementi fondanti della politica amministrativa per gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione territoriale; le interrelazioni sono evidenti e gli strumenti urbanistici operativi, a carattere programmatico, quale mezzo di graduazione nel tempo dell'uso e della trasformazione del territorio costituiscono sostanzialmente **gli atti di programmazione degli interventi** introdotti dalla Regione Campania nella legge n. 16/2004.

Non vanno intesi, si ritiene, come mera sommatoria dei programmi poliennali e dei programmi triennali, ma concepiti, alla stregua dei programmi complessi, **quali strumenti di programmazione economica e pianificazione comunale in linea con la cultura urbanistica contemporanea**. Infatti la L.R. n.16/2004, alle rigide regole, ai numerosi, necessari passaggi burocratici che hanno caratterizzato generazioni di piani contrappone un **rapporto concertativo-collaborativo** tra le Istituzioni e gli operatori, anticipato, in certa misura da qualche anno dai cosiddetti strumenti complessi in grado di superare il carattere prescrittivo dei piani: per interventi di "area vasta" (Patti territoriali, Contratti d'area, PIT), per la riqualificazione urbana (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) e per entrambe le finalità (PRUSST, URBAN).

Importante e significativo il ruolo che la legge regionale attribuisce agli accordi pubblico – privati, alle società miste, a quelle di trasformazione urbana (STU); in questa ottica il PUC di

Cetara prevede notevoli opportunità per l'attuazione di numerose proposte da parte dei soggetti di cui al primo comma dell'art. 34 della legge regionale. Ci riferiamo, in particolare, alla realizzazione della galleria stradale e dei parcheggi in grotta e/o interrati. Si ritiene, tuttavia, per il primo triennio di non inserire negli Atti tali infrastrutture, riservandosi l'Amministrazione di procedere con manifestazione di interesse ed eventuale modifica al presente documento da proporre al Consiglio Comunale.

Si ritiene, anche, che la redazione del PUC non consenta del tutto la **traduzione in atti** delle manifestazioni di intenti dei soggetti potenziali attuatori e la contestuale costituzione di STU e/o stipula di convenzioni, in quanto solo il piano approvato e operativo può consentire di tradurre in atti le intenzioni manifestate.

2. Elenco degli elaborati costituenti gli atti di programmazione degli interventi

B 10.1 Relazione -

B 10.2. Individuazione degli interventi – rapp. 1/5.000

2. Piano triennale OO.PP. - Proposte del PUC da realizzare/iniziare nel primo triennio

Del Piano triennale OO.PP. del Comune di Cetara si ritiene che nel primo triennio possano realizzarsi le seguenti opere:

- I. Adeguamento della struttura portuale e riqualificazione di largo Marina per il turismo diportistico e balneare € 5.531.000,00
- II. Lavori di Manutenzione straordinaria, adeguamento normativo e funzionale di corso Garibaldi e di un tratto di corso Federici e rivisitazione funzionale ed architettonica di Piazza Fontana € 825.000,00

Il PUC, nelle more di redazione dei PUA Pdr del centro storico, per taluni brani del nucleo urbano consente la possibilità di procedere con interventi campione anche al fine di sperimentare procedure e tecniche di intervento.

- III. Intervento campione nel centro storico “Largo Marina” importo stima € 150.000,00

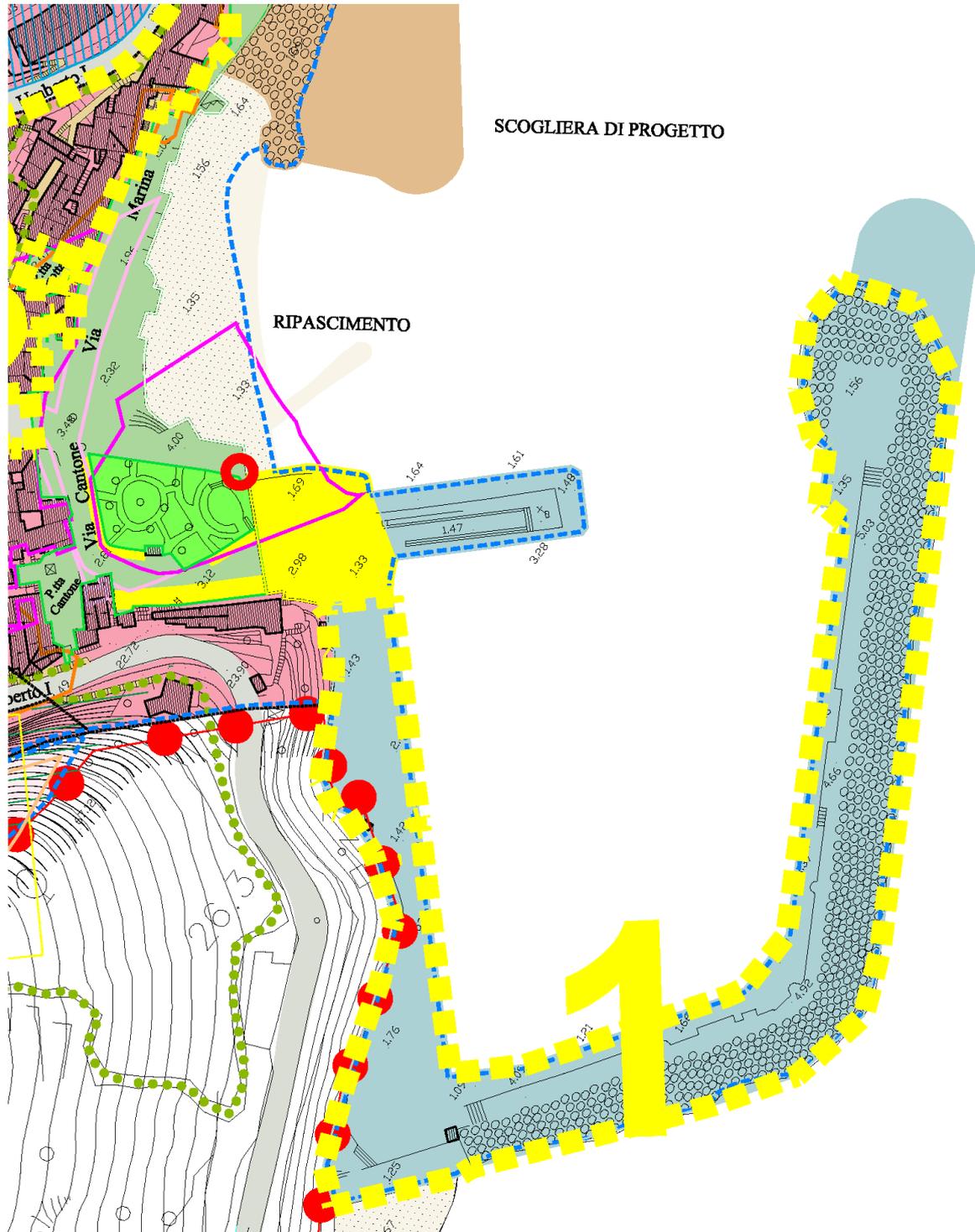
Si ritiene che nel primo triennio possa darsi avvio alla realizzazione delle predette opere anche se la completa realizzazione delle stesse dovesse prevedere tempi più lunghi del triennio. Le schede che seguono indicano, di massima, i costi, i tempi e le modalità di attuazione.

La realizzazione, anche per gradi, come previsto dagli atti di programmazione degli interventi, di cui all’art. 25 della L.R n.16/2004 contribuirà a definire il ruolo che il territorio di Cetara è destinato ad assumere, per effetto delle scelte e opzioni del PUC, nel distretto della costa di Amalfi di cui è parte.

4. Descrizione degli interventi

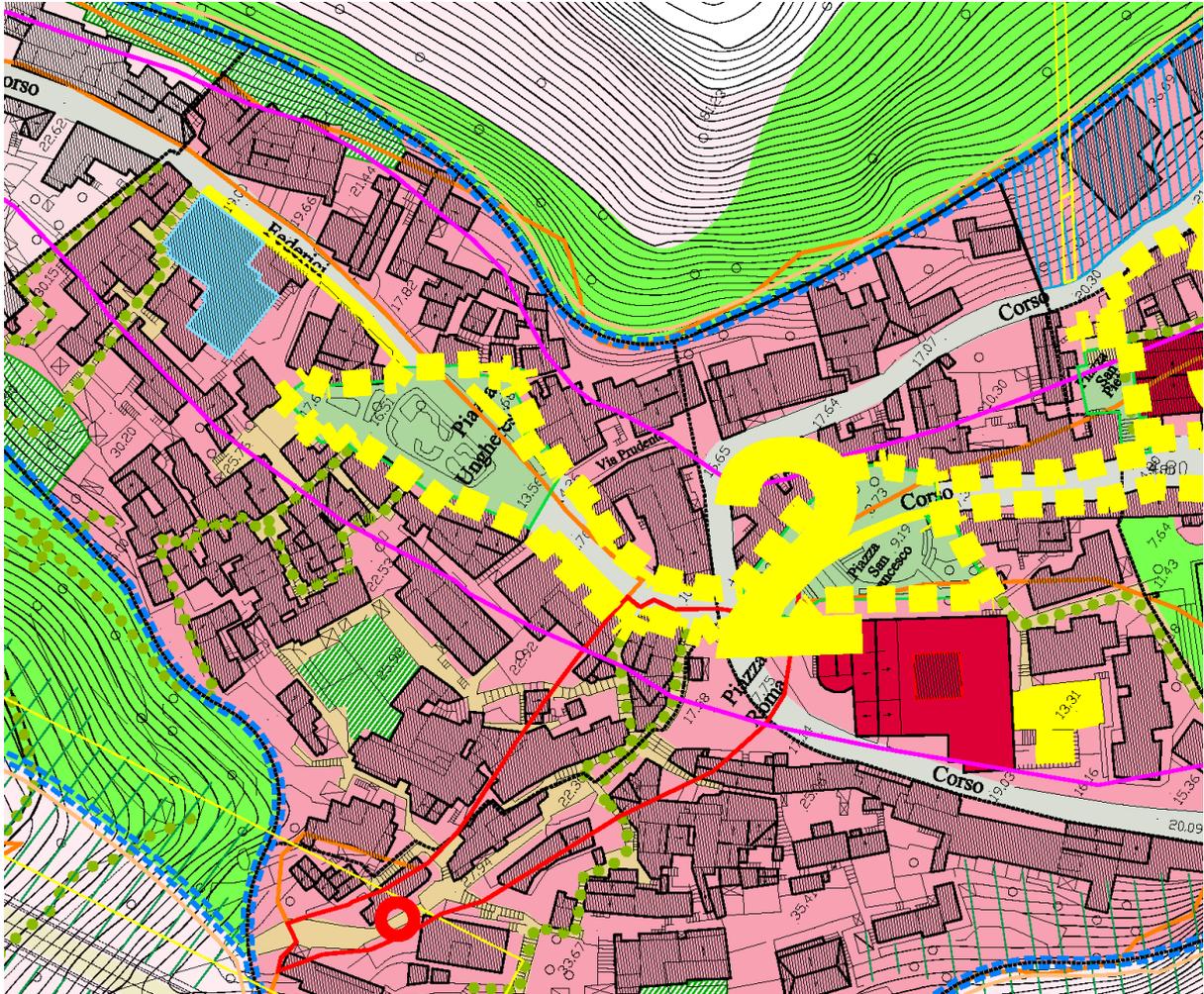
SCHEDA 01

Oggetto: Adeguamento della struttura portuale e riqualificazione di largo Marina per il turismo diportistico e balneare. VEDASI PROGETTO A.C. IMPORTO € 5.531.000,00



SCHEDA 02

Oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria, adeguamento normativo e funzionale di corso Garibaldi e di un tratto di corso Federici e rivisitazione funzionale ed architettonica di Piazza Fontana VEDASI PROGETTO A.C. IMPORTO € 825.000,00



SCHEDA 03

Oggetto: Intervento campione nel centro storico "Largo Marina"

IMPORTO STIMA € 150.000,00

Norme valide per l'intera zona A.

Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui segnalati nelle schede dei contesti allegata alle presenti norme.

E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari. *"La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 che recita: c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento. La pendenza non deve superare il 35%."*

Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

Mediante intervento diretto è ammesso il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- servizi alle famiglie e alla imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazioni;
- attività commerciali e di rappresentanza;
- impianti ricettivi e per la ristorazione;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Gli interventi sopra descritti possono eseguirsi direttamente su iniziativa dei proprietari o aventi titolo nel rispetto delle norme tecniche.

La zona A costituisce "zona di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al successivo Capo I del Titolo II, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Nell'ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana è ammesso, mediante gli interventi di risanamento conservativo e, per la sottozona A2, di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione", il cambio di destinazione degli edifici per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- l'istruzione dell'obbligo o superiore;
- gli esercizi ricettivi a rotazione d'uso;
- i centri sociali per gli anziani e per le categorie socialmente deboli;
- i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal d.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Nell'ambito della zona A, la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree a giardino comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

La zona A comprende aree inedificate a tutela degli insediamenti storici nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. In tali aree sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde sia pubbliche che private e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori **vanno mantenuti** e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, **non possono**, in nessun caso **suddividere ambienti voltati**;
- **sono consentite soppalcature**, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi **arretrate** di non meno di mt.1,50.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, **sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.**

Sottozona A1. La sottozona A1 comprende gran parte del nucleo urbano di Cetara che conserva i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali; va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **PUA** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n. 35/1987 .

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n.1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;
- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento, come appresso riportate, con riferimento alle singole sottozone.

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U, n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

I Pua - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art.27 della L.R. n. 16/2004.

Il PUC individua gli edifici di pregio e quelli di recente realizzazione con relativa area di pertinenza. Con apposita grafia sono individuate le aree soggette ad **"interventi di**

riconfigurazione e sistemazioni esterne”(nell’ambito 2, la zona a monte della SS. 163 individuata con la sigla 2A1.1). Tali interventi, oltre a quanto specificato per la **ristrutturazione edilizia di riconfigurazione**, devono **prevedere la sistemazione delle aree esterne** con la realizzazione di giardini e/o orti urbani, aree di parcheggio alberato con essenze autoctone e spazi di verde attrezzato prevalentemente per il gioco bambini .

L’intero ambito 2 ripartito in zone è assoggettato a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Il PUA deve essere esteso all’intera zona come delimitata negli elaborati del PUC, ma potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato.

Con delibera consiliare, in tale ultima ipotesi, dovranno essere individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

Il PUC all’interno delle zone individua aree, prevalentemente appartenenti a privati denominate “ **Invariante di tutela ecologica in ambito urbano**” – **Agrumeti – vigneti - orti**

E’ vocata a preservare il valore ecologico delle aree verdi intercluse nel tessuto insediativo di Cetara. La funzione produttiva di tali aree consente una modesta edificazione a servizio delle attività agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli quale **l’orto urbano**, le cui caratteristiche e norme sono di seguito riportate.

ORTO URBANO che può essere gestito sia da singolo imprenditore agricolo , sia da consorzio di operatori - gestione diretta e/o da cedere a cooperative, eventuale accordo pubblico – privato - Nell’ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere gli individui nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, il PUC prevede che alcuni appezzamenti di terreno, di grande valore ecologico in ambito urbano, possano essere destinati ad **orto urbano**:

Coltivazione di specie ortoflorofrutticole, aree per attività didattico-educative-divulgative per i ragazzi di scuole di ogni ordine e grado, aree destinate per trovare nuove soluzioni al problema degli anziani dove si possano effettuare attività motorie all’aria aperta con occupazione del tempo libero, attività produttive, relazioni sociali, attività di giardinaggio e orticoltura, raccolta dei prodotti diretta da parte di avventori, pesatura dei prodotti, eventuale attività in loco di trasformazione e vendita (marmellate, sottolio, passate di pomodoro, frutta secca,....).

La destinazione ad orto urbano consente la realizzazione di un chiosco con struttura in legno ancorata al terreno della dimensione di 20 mq per ogni 1000 mq di area destinata ad orto urbano. Per dimensioni maggiori di 1000 mq , la superficie coperta del chiosco può aumentare in proporzione. Ogni area destinata a orto urbano deve riservare una superficie a parcheggio per accogliere contemporaneamente almeno tre autoveicoli di dimensione media.

