

PIANO DI RECUPERO
PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLA ZONA
“SORRENTO CENTRO” DI CUI ALL'ART. 15 DELLE NTA DEL PUC
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Città di Sorrento

Arch. Filippo Di Martino (Dirigente)

Arch. Alfonso Gallo (Funzionario)

ADEGUATO A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON DELIBERA DI G.C. N. 161 DEL 08.08.2023 - "ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI - PROPOSTA APPROVAZIONE DEFINITIVA" EVIDENZIATE IN GRASSETTO NEL VIRGOLETTATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - LA RIQUALIFICAZIONE E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - Finalità ed ambito di efficacia del piano di recupero

Il piano di recupero costituisce il quadro di riferimento programmatico degli interventi sul tessuto storico consolidato e si forma sul presupposto di supportare l'azione dell'amministrazione comunale con uno strumento d'indirizzo degli interventi di trasformazione, sia pubblici sia privati, al fine di preservare i caratteri storico-architettonici del detto tessuto urbano, adeguandolo agli attuali standard abitativi e individuando funzioni complementari e di supporto per le parti non recuperabili o non compatibili con la residenza.

Il Piano, in coerenza agli obiettivi indicati all'art. 15, comma 3, delle NTA del PUC, persegue il recupero, il consolidamento, anche ai fini antisismici, e l'adeguamento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio ricadente nell'area "Sorrento Centro" perimetrata nella Tavola "P.1 del PUC all'interno della Zona A - *Insedimenti e Nuclei pre-moderni*", qualificata dalla zona territoriale omogenea '2' di cui all'art. 17 del PUT quale *'insediamento antico accentrato di interesse storico, artistico ed ambientale'*.

Con delibera di Giunta Comunale, nel rispetto dei criteri e delle finalità stabiliti dal presente Piano e senza che ciò costituisca variante al PUC, ai sensi dell'art. 26, comma 3, della L.R. 28.12.2004, n. 16, possono essere approvate:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie, *[nonché la correzione di errori materiali conseguenti all'eventuale mancata rappresentazione di unità edilizie esistenti legittime o legittimate nella cartografia di cui all'art. 4 delle NTA del PUC]*;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) eventuali modificazioni del perimetro del Piano rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e) le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del Piano, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968.

Fermo il rimando alla documentazione indicata all'art. 4 delle NTA del PUC, il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

<<

A - Relazione generale;

B - Norme tecniche di attuazione;

C - Tavola di perimetrazione;

D - Rilievo dei fogli di mappa e relativi sub-mappali ricompresi nell'ambito di operatività del PUA.

Gli elaborati indicati all'art. 4, comma 1, delle NTA del PUC con le lettere da "A1" ad "A9" sono parte integrante e sostanziale del presente PUA, ancorché non materialmente allegati.

I pareri acquisiti dall'Autorità terze (Genio Civile, ASL, Soprintendenza per i beni paesaggistici) nel corso del procedimento di approvazione del PUC sono integralmente recepiti nel presente PUA e ne formano parte integrante e sostanziale, ancorché non materialmente allegati: le relative prescrizioni sono pertanto efficaci e vincolanti in relazione alla possibilità dei privati di eseguire concretamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per come disciplinati nei seguenti articoli. >>

<< Restano salvi i provvedimenti già adottati per il recupero degli immobili ai sensi dell'ex art. 28 L. n. 219/1981 (all'attualità art. 34 del D.Lvo n. 76/1990).

>>

ART. 2 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Ai sensi dell'art. 12 *bis*, comma 5, della L.R. n. 19/2009, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 73, lettera g), della L.R. 7 agosto 2014, n. 16, le tipologie edilizie ammesse, in conformità alle definizioni degli interventi di recupero contenute

all'articolo 3 del DPR n. 380/01, sono quelle contenute al “Capo II” del Titolo “II” della “Parte seconda” del RUEC; per le abilitazioni paesaggistiche, le procedure sono quelle disciplinate dall'art. 146 del D.Lvo n. 42/2004 e dal DPR 13/2/2017, con particolare riferimento ai relativi allegati ‘A’ e ‘B’.

Le definizioni di “edificio / fabbricato”, “volumi accessori” ed “aree inedificate” utilizzate nel presente Piano fanno riferimento a quelle contenute nelle NTA del PUC e del RUEC.

Le destinazioni d'uso e le attività insediabili sono quelle previste dalle NTA del PUC per l'area “Sorrento Centro”. Per i relativi mutamenti, la disciplina è quella contenuta nel RUEC.

Tenuto conto della peculiare connotazione dell'area, gli edifici potranno avere funzione residenziale/terziaria/artigianale in via esclusiva o anche in commistione. Ai sensi della L.R. Campania 28/11/2000 n. 15 con le modifiche di cui ai commi 144 e 145 della L.R. 6.5.2013 n. 5 è ammissibile il recupero dei sottotetti per fini abitativi, sempre nel rispetto della L. R. n. 35/87 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana) e s.m.i.. per cui non è possibile il recupero relativo ad un tetto termico ovvero di un locale tecnico, in quanto non costituente volumetria preesistente da destinarsi ad usi differenti e sempreché la destinazione residenziale recuperabile costituisca un'unica unità immobiliare con l'alloggio del piano sottostante e l'intervento non si prefiguri presupposto per dar corso alla costituzione di nuove ed autonome abitazioni, aggirando quindi i limiti sanciti dal fabbisogno abitativo di piano in conformità all'art. 9 lett. c) della L.R. n. 35/87, secondo l'Anagrafe edilizia dettagliata nella relazione illustrativa del PUC.

<< La superficie utile lorda del sottotetto da recuperare non può essere superiore a quella utile lorda dell'unità residenziale preesistente, con rapporto di aeroilluminazione naturale non inferiore ad 1/8 (12,5%), né superiore ad 1/5 (20%) della superficie coprente del sottotetto o porzione di esso corrispondente all'intervento realizzato. La superficie di sottotetto recuperata deve essere accatastata quale ampliamento dell'unità residenziale preesistente, con obbligo di trascrizione di suo asservimento irretrattabile a tale unità. >>

ART. 3 – RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE

Quanto alla riqualificazione del tessuto commerciale, l'obiettivo è quello della sostenibilità delle attività consolidate e storicizzate, favorendo processi rigenerativi, funzionali ed economici necessari a rispondere, in modo flessibile, alle esigenze del tessuto imprenditoriale locale ed al contempo garantire l'integrazione funzionale, per migliorare la qualità urbana e la vivibilità del centro storico. L'azione proposta, permetterà altresì il censimento in dettaglio delle cantine e delle cavità preesistenti.

Allo scopo le unità con destinazione non qualificabile "terziaria" ex art. 10 PUT (L.R. n. 35/1987), come specificato nel RUEC, possono essere destinate, previo mutamento di destinazione d'uso alle condizioni di cui al comma 1 del medesimo art. 10 PUT, come modificato dall'art. 1, comma 81 L.R. n. 16/2014, ad attività commerciali (ai soli piani terra, essendo consentito l'uso dei piani interrato, ammezzato e primo solo se in collegamento interno diretto col piano terra), pubblici esercizi, attività turistico/ricettive, uffici e studi professionali privati, laboratori di analisi, spazi di rappresentanza, attività ricreative e del tempo libero in generale;

- i locali con destinazione deposito possono essere utilizzati per svolgere attività anche di logistica per distribuzione, nonché di esposizione di prodotti finiti;
- i locali adibiti a funzione artigianale possono ospitare laboratori per produzione a condizione che non producano rumori o emissioni moleste;
- i cortili interni e gli androni di proprietà privata possono essere utilizzati a servizio di attività esistenti, di qualunque natura tra quelle innanzi elencate, fatti salvi i diritti dominicali dei terzi.

Tenuto conto della circostanza che l'area "Sorrento Centro", come perimetrata nella Tavola 'P.1' del PUC, rientra nella zona territoriale omogenea '2' di cui all'art. 17 del PUT, qualificata come "*insediamento antico accentrato di interesse storico, artistico ed ambientale*", in applicazione delle modifiche introdotte all'art. 10, comma 1 del PUT, e quindi delle maggiorazioni dimensionali permesse al proporzionamento delle superfici utili terziarie già fissate nel PUC, sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente fino ad una superficie massima di 200 metri quadrati di vendita, sia per nuovi insediamenti, quanto per ampliamenti di attività già in esercizio.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, laboratori, locali tecnici, uffici, servizi, avancasse intese quali superficie oltre lo scivolo delle casse, le zone interdette ai clienti e, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, se adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita.

Qualora un intervento possa essere funzionale anche al soddisfacimento di un interesse collettivo esplicitato in apposita previsione del PUC, il privato procedente invita l'Amministrazione Comunale alla sottoscrizione di apposita convenzione per la disciplina delle modalità di fruizione pubblica.

ART.4 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le previsioni del presente Piano si attuano nei limiti di cui alle lettere *a), b), c) e d)* dell'art. 3 del DPR n. 380/01 con interventi diretti << **sul patrimonio edilizio esistente** >> anche per singola unità immobiliare urbana funzionalmente indipendente. Qualora l'intervento proposto comporti una modifica dell'assetto di "cortina" è prescritta la progettazione ed esecuzione per "Unità Minima di Intervento", costituita dall'edificio o complesso di edifici ed eventuali aree ad essi pertinenti interessate dalla trasformazione, di regola coincidente con un intero condominio, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne l'estensione anche agli edifici del contorno urbanistico.

Fatte salve le prescrizioni di carattere generale contenute al "Capo V" del "Titolo III" della "Parte seconda" del RUEC, negli elaborati di progetto è prescritta la opportuna evidenziazione degli elementi caratterizzanti il prospetto, quali lapidi, stemmi, edicole sacre, effigi votive ed elementi in genere di valore storico architettonico preesistenti, di cui è disposto il mantenimento nell'originario sito di alloggiamento. Di norma, fatta eccezione per le pluviali, sulle facciate principali non sono consentite tubazioni e canalizzazioni a vista, salvo che il progetto non preveda una sistemazione complessiva per l'armonico inserimento nell'insieme architettonico dell'edificio. In ogni caso, le canalizzazioni dei vari servizi pubblici devono essere posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità, in modo da ridurre al minimo l'impatto sul prospetto, ed essere tinteggiate con lo stesso colore della facciata od armonizzata ad essa.

Le eventuali superfetazioni esistenti, intendendosi per esse quei manufatti aggiunti

all'originario organismo edilizio e privi di rilevanza storico/artistica e/o architettonica, devono essere rimossi od adeguati, qualora non costituenti volumetrie illecite, alle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

Per agevolare gli esercizi turistico/ricettivi, le attività di ristorazione, ricreative e comunque in generale i pubblici esercizi, è consentita la installazione di attrezzature "leggere" tali intendendosi quelle caratterizzate da facile rimovibilità, ovvero sia con strutture portanti a scheletro in materiale metallico o ligneo, collegate mediante innesti e bullonature a pannelli laterali e/o coperture, anche retrattili, nonché pavimentazioni smontabili, con elementi di "fondazione" la cui rimozione non comporti necessariamente la distruzione parziale o totale del manufatto e con escavazione al disotto del piano di calpestio limitata a quella necessaria per la realizzazione e/o l'allacciamento dei sottoservizi essenziali.

Nelle more dell'approvazione dello specifico "Piano del colore", per la tinteggiatura delle facciate, se non si ripropone la tinta esistente, è prescritta la presentazione di un elaborato di analisi sulle risultanze dei saggi eseguiti per la individuazione di eventuali altre tinte preesistenti. Nel caso di presenza di intonaci a calce originali, è fatto obbligo di mantenimento anche parziale di essi, con riferimento al colore della tinteggiatura più antica ritrovata nei saggi. In caso di perdita totale dell'intonaco e delle tracce di tinteggiature originali, è prescritto l'utilizzo di un colore consono alla tipologia dell'edificio ed all'epoca di realizzazione, avuto riguardo ad edifici di analoga foggia esistenti all'immediato contorno. In ogni caso, gli intonaci e le tinteggiature dovranno essere eseguiti con tecniche tradizionali e mediante materiali naturali, con pitture di calce a tinte tenui di terra, con esclusione di intonaci a malta di cemento o plastici, pitture sintetiche o comunque chimiche, come prescritto dagli artt. 26 e segg. del PUT.

Il frazionamento delle singole unità abitative è consentito, purché le unità derivate abbiano superfici non inferiori alle superfici minime indicate all'art. 133 del RUEC.

La installazione di dehors su aree pubbliche o private esterne, a servizio di attività commerciali e turistico-ricettive, è consentita, fermo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 65 del RUEC, a condizione che sia destinata a soddisfare esigenze stagionali o temporanee e che la struttura sia facilmente amovibile.

Art. 5 - Norma di rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente Piano si applica la vigente normativa urbanistica di cui alle NTA del PUC ed al RUEC.