



COMUNE DI AGROPOLI  
PROVINCIA DI SALERNO  
REGIONE CAMPANIA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## MODIFICA E AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)

### IL SINDACO

dott. Roberto Antonio Mutalipassi

### R.U.P. - PROGETTISTA

ing. Agostino Sica

### CONSULENZE SPECIALISTICHE

#### URBANISTICA

prof. arch. Francesco Domenico Moccia

#### UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE SOCIO-ECONOMICA

arch. Antonio Elia Sica

arch. Luca Giubileo

#### TITOLO TAVOLA

RELAZIONE ATTI DI  
PROGRAMMAZIONE DEGLI  
INTERVENTI

#### ATTI DI APPROVAZIONE

Delibera G.C. n. 102 del 06.04.2017  
Delibera C.C. n. 86 del 28.12.2020  
Delibera C.C. n. 9 del 22.02.2023  
Delibera G.C. n. 624 del 19.12.2023  
Delibera G.C. n. 639 del 29.12.2023

#### PROTOCOLLO

#### NUMERO TAVOLA

REL\_  AP16

#### DATA

dicembre 2025

# MODIFICA E NUOVA APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI ALLEGATI AL PUC

## RELAZIONE

Il PUC, adottato con DGC n. 102 del 6/4/2017 ed approvato definitivamente con D.C.C. n. 86 del 28/12/2020 e pubblicato sul BURC n. 5 dell'11/01/2021 è divenuto efficace il 27/01/2021.

Tale strumento è stato oggetto di correzione di errori materiali con delibera di C.C. n. 9 del 23.02.2023.

In data 29/12/2023, con delibera di G.C. n. 639, si è provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico alle intervenute novità normative introdotte alla L.R. n. 16/2004 dalla L.R. n. 13/2022. Il suddetto adeguamento è stato pubblicato sul BURC n. 8 del 22/01/2024 ed efficace dal giorno successivo.

In data 19/12/2023, con delibera di G.C. n. 624, si è provveduto ad adottare una variante al PUC, per la correzione del confine amministrativo comunale e conseguente zonizzazione di alcune aree inizialmente non incluse nel territorio comunale.

A distanza di cinque anni della sua entrata in vigore, per la stragrande maggioranza dei comparti edificatori i proprietari non hanno avanzato proposte di Piani Urbanistici Attuativi, col risultato dell'inefficacia delle previsioni ed effetto negativo sul fabbisogno abitativo.

L'Ufficio di Piano ha ricevuto indicazioni ed indirizzi da parte della G.M. con delibera n. 408 del 23.09.2024 di procedere alla revisione degli atti di programmazione degli interventi al fine di superare l'inattività all'attuazione dei comparti.

I motivi principali rappresentati riguardano:

1. le difficoltà di coordinamento tra molti proprietari dei suoli quando l'estensione dei comparti coinvolge un numero elevato di particelle catastali o perché comparti di superfici estese;
2. l'assoluta preferenza delle tipologie edilizie a bassa densità, impossibili da realizzare con il livello di concentrazione previsto negli API;
3. L'assenza di indirizzi per la suddivisione in sub-comparti.

Per risolvere queste problematiche, l'Ufficio di Piano ha intrapreso studi sia di differenziazione dei processi di attuazione dei comparti che di modifica delle concentrazioni dell'edificazione tali da agevolarne l'attuazione ed in dettaglio:

- **per i comparti AE** di espansione urbana lo studio si è concretizzato con la rimodulazione delle (SPp), ovvero di quelle aree da cedere eccedenti gli standard minimi ed inderogabili previsti dal D.M. 1444/1968, accompagnate da specifiche indicazioni attuative dell'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Per questi si consente l'attuazione anche per sub-comparti e l'indicazione di una superficie minima di intervento pari a 5000 mq. La disposizione non prevede alcun aumento delle volumetrie previste nello strumento urbanistico vigente, né la modifica dei perimetri delle aree oggetto di trasformazione. Nella tabella sottostante si rappresenta il confronto tra le cessioni dello strumento vigente e quelle dello strumento attuale:

	PUC VIGENTE	PROPOSTA DI MODIFICA	AMBITO DI EQUIVALENZA
RAPPORTO SUP.TERRITORIALE/ SUP.PEREQUATA AE1	42,00%	90,00%	AE1
AREE DA CEDERE	58,00%	10,00%	
RAPPORTO SUP.TERRITORIALE/ SUP.PEREQUATA AE2	9,36%	90,00%	AE2
AREE DA CEDERE	90,64%	10,00%	

- **per i comparti CT** è stata stabilita una soglia minima di intervento pari a 10.000 mq. nel rispetto dei carichi urbanistici già stabiliti nel PUC e di cessione degli standard minimi previsti dalla normativa di settore;

Superficie territoriale	Iff (mc/mq)	Lotto minimo di intervento (mq)	volume edificabile (mc)	Volume camere (mc)	Volume attrezzature sportive (mc)	Volume ristorazione e attività complementari (mc)	Tipo di attuazione
mq	mc/mq	mq	mc	mc	mc	mc	
49 475	0,10	10 000	4 948	1 979	990	990	PUA privato
133 158	0,10	10 000	13 316	5 326	2 663	2 663	PUA privato
37 049	0,10	10 000	3 705	1 482	741	741	PUA privato
527 325	0,50	10 000	263 663				PUA privato
<b>747007,6445</b>			<b>285 631</b>	<b>8787,301378</b>	<b>4 394</b>	<b>4 394</b>	

- **per i comparti AP** di maggiore estensione, è stata indicata la una modalità di attuazione di iniziativa pubblica attraverso appositi strumenti di pianificazione di dettaglio (P.I.P.). La scelta deriva dalla necessità di rendere maggiormente funzionale l'inserimento di attività produttive all'interno di ambiti nel quale sono state predisposte le infrastrutture minime di supporto a tali attività (strade, fognature, fornitura idrica ed elettrica).

AP - Aree di espansione produttiva	Superficie territoriale	Superficie coperta max	Sup. Produttiva	Superficie commerciale	Standard produttivo	Strade	Tipo di attuazione
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
AP_01	165 999	-	-	-	-	-	PIP VIGENTE
AP_02	313 780	156 890	156 890	0	15 689	31 378	PUA pubblico
AP_03	175 669	87 834	87 834	0	8 783	17 567	PUA pubblico
AP_04	9 106	4 553	4 553	0	455	911	PUA privato
AP_05	28 267	14 133	7 067	7 067	707	2 827	PUA privato
AP_06	15 299	7 649	3 825	3 825	382	1 530	PUA privato
AP_08	13 894	6 947	3 474	3 474	347	1 389	PUA privato
<b>AP - TOTALE</b>	<b>722 013</b>	<b>278 007</b>			<b>26364,2183</b>	<b>55 601</b>	

La rimodulazione è stata effettuata con i seguenti criteri:

- **mantenimento degli standard minimi per abitante;**
- **invarianza dei perimetri dei comparti, della zonizzazione e del numero di alloggi;**
- **adeguamento delle superfici Spp in funzione della sostenibilità attuativa e della compatibilità con il tessuto urbano esistente;**
- **indirizzi per l'attuazione dell'art. 85 delle N.T.A.;**

e non sono stati modificati:

- terreni e proprietari coinvolti nelle operazioni di trasformazione;

- la zonizzazione del PUC;
- il numero di alloggi previsti;
- la superficie degli standard per abitante minimo previsti dalla normativa vigente;
- la quota di volumi non residenziali e relativi standard;

Per quanto riguarda la suddivisione dei comparti si raccomanda, nell'attuare quanto previsto dall'art. 85 delle N.T.A. il quale prevede che la Giunta Comunale, verificato che siano stati esperiti i tentativi di attuare il comparto per l'intera superficie, può dare mandato all'ufficio tecnico di valutare l'istanza per l'attuazione del comparto per sub-comparti, nel rispetto di quanto indicato negli indirizzi di attuazione dell'art. 85 ed in particolare che come effetto dell'attuazione del sub comparto non determinano aree intercluse che possano impedire al relativo proprietario di poter usufruire dei suoi diritti edificatori. Maggiori dettagli sono indicati nell'addendum normativo.

E' stato quindi eseguito uno screening dei comparti a destinazione residenziale classificandoli nel seguente modo:

- PUA presentato: Sono quei comparti per i quali è stata presentata istanza di realizzazione di PUA all'ufficio Uso ed assetto del territorio del Comune di Agropoli;
- PUA privato: Sono quei comparti la cui attuazione viene delegata ad un accordo tra i privati;
- PUA pubblico : Sono quei comparti la cui attuazione è di iniziativa pubblica

Nel dettaglio, dall'analisi dei singoli comparti di espansione è stato riscontrato che:

Secondo quanto stabilito dal PUC, il territorio comunale è suddiviso in **Ambiti di Equivalenza**, individuati sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e dello stato di diritto dei suoli. La classificazione è stata effettuata considerando:

- l'edificabilità prevista
- la potenzialità edificatoria per il consolidamento urbano
- la centralità delle aree
- l'accessibilità
- il grado di consolidamento del tessuto edificato
- la dotazione urbana
- il valore degli immobili

All'interno di ciascun Ambito di Equivalenza, il PUC ha definito la perimetrazione dei **comparti di trasformazione**, assegnando complessivamente **493 alloggi**, così ripartiti:

- **260 alloggi** nell'Ambito di Equivalenza **AE1 – Consolidato**
- **233 alloggi** nell'Ambito di Equivalenza **AE2 – Extraurbano**

#### Ambito di Equivalenza AE1 – Consolidato

L'Ambito AE1 presenta un tessuto edilizio che varia dal fabbricato in linea di tipo condominiale alla casa unifamiliare. L'area è dotata di urbanizzazioni primarie e ospita diverse strutture commerciali al dettaglio, comprese medie e grandi superfici di vendita.

Nonostante ciò, la situazione attuale evidenzia:

- carenza e bassa qualità degli spazi pubblici
- scarsa qualità del modello abitativo
- configurazione urbana poco definita

- una rete stradale adeguata ma non valorizzata

Queste condizioni rendono possibili interventi di **densificazione mirata**, finalizzati a rafforzare l'identità dello spazio pubblico e incrementare la dotazione di servizi.

Le zone ricadenti nell'Ambito AE1 sono:

- **Tratto terminale di via Pio X**

L'ambito interessa l'aggregato edilizio di via Pio X nel tratto più distante dal centro, verso sud, a partire dal punto in cui la collina si avvicina alla strada ed erode la profondità edificabile, riducendo l'urbanizzazione a un sottile spessore lungo la cortina stradale, fino all'abitato residenziale sorto sulla traversa di via Cupa, dove il tessuto urbano torna ad ampliarsi. In questo segmento le attività commerciali risultano più diradate e di minor pregio, lasciando progressivamente spazio a un tessuto marcatamente residenziale.

Il passaggio dalla strada a vocazione commerciale alla zona abitativa si percepisce con particolare evidenza nel rapporto tra fronte e retro degli edifici, nonché nell'area attraversata dal tratto di spina che conduce verso Muoio.

<b>Comparto</b>	<b>AE_1</b>
<b>Superficie comparto</b>	41655,95 mq.
<b>Standard da cedere</b>	19728,26 mq.
<b>Alloggi (n.)</b>	109

- **Via del Mare**

L'ambito interessa la zona retrostante l'ospedale, delimitata verso Muoio da via del Mare, nel tratto compreso tra l'innesto di via Cupa e l'incrocio con via del Piaggese.

<b>Comparto</b>	<b>AE_2</b>
<b>Superficie comparto</b>	25152,71 mq.
<b>Standard da cedere</b>	11912,32 mq.
<b>Alloggi (n.)</b>	66

- **Tratto terminale di Via A. Barlotti**

L'ambito interessa l'area che conclude la spina di edilizia residenziale sviluppatasi lungo via A. Barlotti, la quale si innesta da via Madonna del Carmine e termina alle spalle del Liceo Scientifico "Alfonso Gatto".

<b>Comparto</b>	<b>AE_3 (PUA PRESENTATO)</b>
<b>Superficie comparto</b>	10586,78 mq.
<b>Standard da cedere</b>	5013,90 mq.
<b>Alloggi (n.)</b>	28

- **Tratto iniziale via Dante Alighieri**

L'ambito interessa l'aggregato residenziale a grappolo che si sviluppa all'inizio di via Dante Alighieri, al quale si accede in corrispondenza del ponte di attraversamento della superstrada, e si estende fino ai bordi della via che fronteggia il Liceo Scientifico "Alfonso Gatto".

<b>Comparto</b>	<b>AE_4</b>
<b>Superficie comparto</b>	13541,97 mq.

Standard da cedere	6413,48 mq.
Alloggi (n.)	36

- Fascia Urbana Testene –Taverne

L'ambito interessa la fascia urbana che, partendo dalla recente sede della Polizia di Stato affacciata sul fiume Testene, si estende fino a raggiungere il lato opposto di via Taverne.

Comparto	AE_5
Superficie comparto	8249,38 mq.
Standard da cedere	3906,91 mq.
Alloggi (n.)	22

Ambito di Equivalenza AE2 – Extraurbano

L'Ambito AE2 è caratterizzato da un tessuto edilizio composto prevalentemente da case unifamiliari tipo villa, affiancate da alcuni edifici plurifamiliari e abitazioni elementari. Lo sviluppo di queste aree è avvenuto lungo direttrici viarie principali che, in alcuni tratti, **non presentano interruzioni né spazi liberi**, e che hanno garantito oltre all'accessibilità veicolare e pedonale, urbanizzazioni primarie (acqua, luce, gas, telefono, rete fognaria).

Da queste direttrici si sono sviluppate ramificazioni secondarie, secondo schemi più o meno regolari, con progressiva edificazione dalla strada principale verso l'esterno di suoli liberi. Tale processo ha generato una stratificazione orizzontale tipica dei tessuti extraurbani.

Pur dotate di urbanizzazioni primarie, queste aree risultano più isolate dal nucleo urbano compatto, presentando:

- caratteri di marginalità
- rete stradale secondaria inadeguata
- carenza di spazi pubblici
- insufficienza di attrezzature collettive

Per tali motivi, il PUC ha adottato il criterio della **riduzione della periferizzazione**, prevedendo interventi integrati per la creazione di nuovi luoghi urbani.

Le zone ricadenti nell'Ambito AE2 sono:

- C.da Fuonti

Interessa l'area posta alla destra di via Fuonti, procedendo in direzione Ogliastro Cilento, che si allarga fino al vallone di Fuonti. L'ambito ha origine dall'imbocco di via Fuonti e si sviluppa longitudinalmente per circa un chilometro, comprendendo quindi il tratto di margine urbano che si affaccia sulla viabilità principale e sulle aree vallive retrostanti.

Comparto	AE_6	AE_7	AE_8	AE_9	AE_10	AE_11	AE_12	Totale
Superficie comparto (mq.)	18632,12	18882,73	14324,57	4236,57	7478,48	10967,39	6410,14	
Standard da cedere (mq.)	5376,96	5449,29	4133,87	1222,61	2158,18	3165,03	1849,87	
Alloggi (n.)	17	17	13	4	7	10	6	74

- **C.da Frascinelle**

L'ambito interessa le aree poste a destra e a sinistra di via Frascinelle. Ha origine immediatamente dopo i ponti rossi e si sviluppa per circa ottocento metri. Guardando Prignano Cilento, sul lato sinistro della strada l'area si estende per circa 150 metri in risalita lungo il versante che degrada da Campanina, mentre sul lato destro comprende l'area valliva che si sviluppa fino a raggiungere il torrente Vorre. L'insieme definisce un settore territoriale articolato, caratterizzato da una doppia relazione: da un lato con il pendio collinare, dall'altro con il sistema vallivo e idrografico.

Comparto	AE_13	AE_14	AE_15	AE_16	AE_20	Totale
Superficie comparto (mq.)	8570,54	29663,84	6477,80	21366,64	25544,00	
Standard da cedere (mq.)	2473,34	8560,56	1869,40	6166,11	7371,63	
Alloggi (n.)	8	27	6	20	23	84

- **C.da Mattine**

L'ambito si colloca nell'area interclusa tra il nuovo campo "Polito", il fiume Solofrone e il tessuto urbano costruito a ridosso della strada storica verso Ogliastro e alla sua intersezione con la strada di accesso ad Agropoli, che costituisce la "porta nord" del Comune.

Comparto	AE_17	Totale
Superficie comparto (mq.)	28410,48	
Standard da cedere (mq.)	8198,86	
Alloggi (n.)	26	26

- **C.da Difesa**

L'area si colloca alla destra della linea ferroviaria, procedendo in direzione Salerno, in corrispondenza del ponte Badia che, da via Madonna del Carmine, segna l'accesso a via Difesa. Si tratta di un ambito che si affaccia verso via Fuonti, dalla quale risulta tuttavia separato dal vallone di Fuonti. Per questa zona è prevista la realizzazione di una nuova strada di collegamento, finalizzata a superare gli ostacoli naturali e garantire la comunicazione tra le due zone.

Comparto	AE_18	Totale
Superficie comparto (mq.)	12416,34	
Standard da cedere (mq.)	3583,18	
Alloggi (n.)	11	11

- **San Marco**

L'area si colloca alla base della collina San Marco; il lato a valle confina con via Vienna, in corrispondenza del parcheggio situato lungo la stessa. Salendo, dapprima lungo via Salita degli Ulivi e successivamente lungo via Colle San Marco, l'ambito si sviluppa sul loro lato sinistro per una profondità di circa 150 metri, e proseguendo verso monte fino all'intersezione di via Olimpia. In quest'area in base al POC sono già previste diverse attrezzature dedicate allo sport e al parco, grazie alla sua posizione privilegiata in prossimità del lungomare San Marco, che ne rafforza la vocazione turistica - ricreativa e la funzione di fruizione pubblica.

Comparto	AE_19	Totale
Superficie comparto (mq.)	41517,35	
Standard da cedere (mq.)	Come da Piano Operativo	
Alloggi (n.)	38	38

## ELENCO ELABORATI

- REL\_AP16 - Relazione atti di programmazione degli interventi
- P.16.01\_M - Atti di programmazione degli interventi
- P.18 - Attuazione degli atti di programmazione degli interventi

### **Indirizzi per l'attuazione dell'art. 85 delle NTA**

“Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti.”

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative o della acquisizione dei suoli e/o correlati Diritti Edificatori non ancora acquisiti dai non aderenti o da soggetti pubblici, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire;
2. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore;
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e/o con proprietà eccessivamente frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.  
Pertanto si stabiliscono le superfici minime di intervento per la realizzazione dei sub comparti:
  - 5.000 mq. per AE-PUA Comparto di espansione residenziale
  - 10000 mq. per CT-PUA Comparto di espansione turistica
  - 10.000 mq per AT-Espansione turistica
4. E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'ufficio;
5. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto e gli istituti urbanistici applicabili sono tutti quelli già previsti per i Comparti;
6. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere, con adeguata motivazione, proposta dai soggetti proprietari di diritti edificatori siti nel Comparto in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto;

7. Nella revisione delle superfici da destinare a standard urbanistici aggiuntivi (SPp), si è proceduto alla rimodulazione delle superfici da cedere al Comune da parte dei proprietari dei comparti edificatori, al fine di garantire una maggiore sostenibilità e attuabilità degli interventi. Nel caso in cui alcuni comparti risultino gravati da previsioni di SPp superiori rispetto ai nuovi parametri, essi possono comunque procedere alla presentazione del PUA, comunque nel rispetto delle seppur più gravose previsioni delle rispettive API.

## GLOSSARIO DEGLI ACRONIMI

<b>NTA</b>	Norme tecniche di attuazione
<b>PUA</b>	Piano urbanistico attuativo
<b>API</b>	Atti di Programmazione degli Interventi
<b>PSC</b>	Piano Strutturale Comunale
<b>POC</b>	Piano Operativo Comunale
<b>AE</b>	Aree di espansione residenziale
<b>AP</b>	Aree di espansione produttiva
<b>CT</b>	Comparti espansione turistica
<b>AT</b>	Aree di espansione turistica
<b>SPP</b>	Superficie perequata destinata ad area di proprietà pubblica

**Il Responsabile del Procedimento – Progettista del P.U.C.**

ing. Agostino Sica

**Consulente specialistico urbanistica**

arch. Prof. Arch. Francesco Domenico Moccia

**Ufficio di piano**

arch. Antonio Elia Sica

arch. Luca Giubileo