



REL

C



PUC 2021

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16

Norme tecniche di attuazione
(Disciplina Strutturale e Disciplina Operativa)

ottobre 2021



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

dott. geol. **Rocco Tasso**



ADOZIONE
D.C.C. n. ____ del ____/____/____

APPROVAZIONE
D.C.C. n. ____ del ____/____/____

Il Sindaco
Ing. Gaetano CIMMINO

L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Fulvio CALÌ

Il Responsabile Unico di Procedimento
Ing. Giuseppe TERRACCIANO

GRUPPO DI LAVORO

Direttore tecnico
urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica
urb. Raffaele GEROMETTA
arch. Antonio MUGNAI
arch. Antonio OLIVIERO

Gruppo di Lavoro
urb. Francesco BONATO
ing. Giacomo CARISTI
ing. Alessandro TERRACCIANO

Gruppo di valutazione
ing. Elettra LOWENTHAL
dott. s.amb. Lucia FOLTRAN

S.I.T.
urb. Lisa DE GASPER
urb. Maria Teresa PINNA

Contributi specialistici
ing. Lino POLLASTRI
dott. agr. Paolo RIGONI
dott. geol. Rocco TASSO



MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Piano Urbanistico Comunale

Norme Tecniche di Attuazione

VERSIONE: NTA_CASTELLAMMARE_PUC_REV5_0post.docx

INDICE

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	6
TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)	6
Art. 1 – Il Piano Urbanistico Comunale	6
Art. 2 – Gli elaborati costituenti il PUC	6
Art. 3 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PUC	8
Art. 4 - Rapporti del PUC con gli strumenti di pianificazione settoriale	10
Art. 5 - Rapporti del PUC con lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo Commerciale	10
Art. 6 - Rapporti del PUC con il Piano di Emergenza Comunale	10
Art. 7 - Rapporti del PUC con la Valutazione Ambientale Strategica ed il Piano di Monitoraggio	10
TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	11
Art. 8 - Interventi di manutenzione	11
Art. 9 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	11
Art. 10 - Interventi trasformativi	12
Art. 11 - Interventi di ampliamento volumetrico	14
Art. 12 - Interventi pertinenziali	14
Art. 13 - Interventi di nuova edificazione	15
Art. 14 Interventi di ristrutturazione urbanistica	15
Art. 15 - Ricostruzione di edifici diruti	15
TITOLO III - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI	16
CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	16
Art. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi	16
CAPO II - DISTANZE	21
Art. 17 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini	21
CAPO III - DOTAZIONI	22
Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta ad uso privato	22
TITOLO IV - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO	23
Art. 19 - I sistemi funzionali	23
TITOLO V - DESTINAZIONI D'USO	23
Art. 20 - Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso	23
Art. 21 - Articolazione delle categorie funzionali	24
TITOLO VI - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO	25
Art. 22 - Disposizioni generali per i servizi di interesse pubblico	25
Art. 23 - Disposizioni specifiche per le aree per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune	27
Art. 24 - Disposizioni specifiche per gli spazi pubblici attrezzati	27
Art. 25 - Disposizioni specifiche per i parcheggi scoperti di uso pubblico	28
Art. 26 – Disposizioni specifiche per gli impianti tecnologici ed i servizi cimiteriali	29
PARTE 2 - LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI	30
TITOLO VII - VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI	30

Art. 27 – Disposizioni generali su vincoli e tutele paesaggistiche e ambientali	30
Art. 28 - Disposizioni generali sulle risorse di valore storico e/o architettonico	30
Art. 29 Edilizia rurale di interesse storico-testimoniale	31
TITOLO VIII - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	31
Art. 30 - Vincoli e fasce di rispetto. Generalità	31
Art. 31 - Fascia di rispetto cimiteriale	32
Art. 32 - Fascia di rispetto stradale	32
Art. 33 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e delle infrastrutture energetiche	33
Art. 34 - Fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile	35
Art. 35 - Aree percorse dal fuoco	35
Art. 36 - Distanze dai corsi d'acqua	36
Art. 37 - Prescrizioni per gli interventi nei Siti Potenzialmente Contaminati	36
TITOLO IX - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA E DA ALLUVIONE	37
Art. 38 – Disposizioni generali	37
Art. 39 – Prescrizioni di carattere idraulico	38
Art. 40 Prescrizioni di carattere geologico	39
PARTE 3 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI	42
TITOLO X - USI DEL TERRITORIO E MODALITA' D'INTERVENTO	42
Art. 41 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio	42
TITOLO XI - IL TERRITORIO URBANIZZATO	43
CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO	43
Art. 42 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo	43
CAPO II - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI	43
Art. 43 - Sistema dei luoghi centrali	43
Art. 44 - Sottosistema L1 : luoghi centrali a scala urbana	44
Art. 45 - Sottosistema L2 : le grandi attrezzature della città	45
Art. 46 - Sottosistema L3 : le attrezzature del turismo	45
Art. 47 - Ambito L3.1 : Parco Archeologico di Pompei (PAP) - Area archeologica collina di Varano	46
Art. 48 - Ambito L3.2 : Marina di Stabia	46
Art. 49 - Ambito L3.3 : Il porto di Castellammare di Stabia: area turistico commerciale	47
CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA	47
Art. 50 - Sistema della residenza	47
Art. 51 - Sottosistema della Residenza R1 : il nucleo fondativo (la città antica)	48
Art. 52 - Sottosistema della Residenza R2 : Il tessuto urbano intensivo	49
Art. 53 - Sottosistema della Residenza R3 : l'espansione	50
Art. 54 - Sottosistema della Residenza R4 : i quartieri di edilizia sociale	50
Art. 55 - Sottosistema della Residenza R5 : i tessuti urbani collinari	51
CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE	51
Art. 56 - Sistema della Produzione	51
Art. 57 - Sottosistema della produzione P1 : le aree di sviluppo industriale (ASI)	52
Art. 58 – Ambito P1.1 : la piattaforma produttiva (in area esterna all'ASI)	53
Art. 59 - Sottosistema della produzione P2 : il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva	53
TITOLO XII - TERRITORIO RURALE	54
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	54
Art. 60 - Disciplina generale del sistema ambientale	54
Art. 61 - Sottosistema Ambientale V1 : riserve di naturalità	55
Art. 62 - Sottosistema Ambientale V2 : corridoi ecologici	56
Art. 63 - Sottosistema Ambientale V3 : il verde agricolo collinare	57

Art. 64 - Sottosistema Ambientale V4 : la campagna urbanizzata	59
CAPO II – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE	60
Art. 65 - Elementi vegetazionali	60
CAPO III - GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	60
Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	60
Art. 67 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	61
Art. 68 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale	61
CAPO IV - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI	62
Art. 69 - Nuovi edifici rurali	62
Art. 70 - Le serre	64
Art. 71 - Manufatti temporanei	64
TITOLO XIII - INFRASTRUTTURE VIARIE	64
CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'	64
Art. 72 - Disposizioni generali per il sistema della mobilità	64
CAPO II - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ	65
Art. 73 - Gli impianti di distribuzione carburanti	65
PARTE 4 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE	68
TITOLO XIV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	68
CAPO I – GLI SCHEMI DIRETTORI	68
Art. 74 - Schemi Direttori	68
Art. 75 - SD1: centro storico e fronte mare	69
Art. 76 - SD2: villa comunale e lungo mare	70
Art. 77 - SD3: area nord fronte mare	72
Art. 78 - SD4: i tre parchi della terrazza collinare	73
CAPO II - I COMPARTI EDIFICATORI	77
Art. 79 - I comparti edificatori	77
CAPO III - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO	79
Art. 80 - Disposizioni generali relative ai beni sottoposti a vincolo espropriativo	79
Art. 81 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati	79
PARTE 5 - NORME FINALI E TRANSITORIE	80
Art. 82 - Misure di salvaguardia	80
Art. 83 - Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA	80
Art. 84 - Correzione degli errori materiali	80

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

Art. 1 – Il Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale (da adesso in poi PUC) è lo strumento di pianificazione comunale che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale di Castellammare di Stabia.
2. La disciplina del PUC rispetta le disposizioni legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con le previsioni della pianificazione territoriale regionale (PTR) e provinciale (PTCP) ed è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla Legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16. Norme sul governo del territorio.
3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (da adesso in poi NTA) disciplinano gli interventi di manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, le attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.
4. Il PUC, come stabilito dall'art.3 della LR 16/200 è formato da due componenti:
 - a) la componente strutturale (PSC), con validità a tempo indeterminato;
 - b) la componente programmatica, che si traduce in Piano Operativo (POC), diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.
1. Le disposizioni programmatiche del PUC debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.

Art. 2 – Gli elaborati costituenti il PUC

1. Il PUC del Comune di Castellammare di Stabia è costituito dai seguenti documenti:

A. QUADRO CONOSCITIVO (QC)

Relazioni:

Rel. A Relazione del Quadro Conoscitivo

Tavole:

QC.1 Inquadramento territoriale	scala 1:50.000
QC.2 Carta della pianificazione sovraordinata	scale varie
QC.3 Carta della strumentazione urbanistica vigente	scala 1:10.000
QC.4 Lo stato di attuazione della pianificazione	scala 1:5.000
QC.5 Delimitazione centro abitato ed ambiti urbani identificabili	scala 1:10.000
QC.6 Carta delle proprietà pubbliche	scala 1:10.000
QC.7 Carta dell'evoluzione storico-insediativa	scala 1:5.000
QC.8 Carta delle risorse paesaggistiche	scala 1:10.000
QC.9 Carta delle risorse storiche	scala 1:5.000
QC.10 Carta dei vincoli	scala 1:10.000
QC.11 Articolazione funzionale del territorio	scala 1:10.000
QC.12 Carta della mobilità urbana e territoriale	scala 1:10.000
QC.13 Carta delle infrastrutture a rete	scala 1:10.000
QC.14 Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni	scala 1:10.000

B. ANAGRAFE EDILIZIA (A.E.)

Relazioni:

AE.1 Relazione metodologica

Tavole:

AE.2 Documento di sintesi dell'anagrafe edilizia scala 1:10.000

C. ELABORATI DI PROGETTO (P.U.C.)

Relazioni e norme:

Rel. B Relazione Generale di Piano

Rel. C Norme Tecniche di Attuazione (disciplina strutturale e disciplina programmatica)

C.1 Componente strutturale (PSC)

Tavole:

Tav. D1 Le Invarianti Strutturali scala 1:5.000

Tav. D.2 Le aree di trasformabilità urbana scala 1:5.000

Tav. D.3 Sistema Infrastrutturale Urbano scala 1:5.000

Tav. D.4 Usi del suolo e modalità d'intervento scala 1:2.000

Tav. D.5 Strumenti di pianificazione sovraordinata e coordinata (PTC e PUT) scala 1:5.000

Tav. D.6 Le reti dei servizi scala 1:5.000

C.2 Componente programmatico-operativa (POC)

Tavole:

Tav. E.1 Carta dei contenuti strategici scala 1:5.000

Tav. E.2 Carta delle Infrastrutture verdi e blu scala 1:5.000

Schedature:

Sch. F.1 Gli Schemi Direttori

Sch. F.2 Schede comparti

D. VALUTAZIONI: VAS , VINCA

Relazioni:

Rel. G VAS: Rapporto Ambientale

Rel. H VAS: sintesi non tecnica

Rel. I Valutazione di incidenza ambientale

Tavole:

Tav. L Carte dei siti potenzialmente contaminati scala 1:10.000

Tav. M Manifestazioni di interesse pervenute nell'ambito del processo di Urbanistica Partecipata scala 1:5.000

E. STUDIO AGRONOMICO

Relazioni:

Rel. N Relazione Agronomica

Tavole:

SA.1 Carta dell'uso del suolo	scala 1:10.000
SA.2 Carta delle dinamiche di trasformazione	scala 1:10.000
SA.3 Carta pedologica	scala 1:10.000
SA.4 Carta degli habitat secondo Corine Biotopes	scala 1:10.000
SA.5 Carta della potenzialità produttiva dei suoli agricoli	scala 1:10.000

Art. 3 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PUC

1. Gli elaborati del **Quadro Conoscitivo (QC)** non hanno valore prescrittivo-conformativo, se non nei casi esplicitamente previsti ed indicati nelle presenti NTA. Essi descrivono lo stato del territorio ed i processi evolutivi che lo caratterizzano e costituiscono il riferimento utilizzato per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del PUC.

2. La **relazione generale di Piano** illustra i contenuti generali del PUC dando ragione del quadro degli obiettivi e delle strategie che stanno alla base del progetto di PUC. In essa sono descritte in maniera puntuale le scelte strategiche, i criteri guida e le politiche urbanistiche adottate. Il documento non ha valore prescrittivo-conformativo.

3. Il valore ed il livello prescrittivo delle presenti **NTA** è direttamente esplicitato e chiarito all'interno del testo normativo stesso.

4. La tavola **D.1 "Le Invarianti Strutturali"** riporta:

- le "invarianti di natura storica", cioè le zone di interesse archeologico ed i beni culturali di interesse dichiarato;
- le "invarianti di natura paesaggistica", cioè le zone speciali di conservazione, i parchi naturali ed i geositi;
- le "invarianti di natura ambientale e agricola", cioè le sorgenti stabiane, le aree boscate e le aree di rilevanza agronomica.

5. Nella tavola **D.2 "Le aree di trasformabilità urbana"** è sintetizzato l'insieme dei fattori di condizionamento all'uso del territorio che possono rappresentare un vero e proprio limite all'utilizzo oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non ne impediscano l'utilizzo, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita. La carta ha valore dal punto di vista ricognitivo. I livelli di trasformabilità individuati sono:

- a) trasformabilità nulla: aree con gravi limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici inibitori, dove non sarà possibile effettuare nuove trasformazioni urbanistiche;
- b) trasformabilità condizionata: Aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici;
- c) trasformabilità condizionata: Aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di zone di interesse archeologico e paesaggistico.

6. La tavola **D.3 del Sistema Infrastrutturale Urbano** evidenzia la proposta progettuale per il sistema delle infrastrutture urbane. Nella tavola sono riportati il sistema della mobilità, con

l'articolazione in sottosistemi proposta e riferita alla classificazione funzionale delle strade prevista dal nuovo Codice della Strada e le infrastrutture complementari e di progetto, come ad esempio il previsto raddoppio della circumvesuviana. Sono inoltre evidenziate le polarità principali legate al Sistema della mobilità e le aree a servizi, suddivise in relazione alla classificazione prevista dal DM 1444/1968. Nel caso in cui si dovessero rilevare difformità tra le indicazioni del suddetto elaborato e la tavola D.4 "Usi del suolo e modalità d'intervento" prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

7. La tavola **D.4 "Usi del suolo e modalità di intervento"** in scala 1:2.000 costituisce l'elaborato principale di riferimento per le presenti NTA, relativamente alla componente strutturale del PUC. Per ogni area in essa individuata, sono presenti un gruppo di quattro sigle il cui valore prescrittivo è così stabilito:

- a) la sigla in alto a sinistra individua il Sottosistema o Ambito di appartenenza di cui ai Capi II, III e IV del Titolo XI – "Il territorio urbanizzato" ed al Capo I del Titolo XII – "Il territorio rurale";
- b) la sigla in alto a destra, quando presente, indica la/le funzione/i specifica prescritta di cui al Titolo V – "Destinazioni d'uso" e Titolo VI – "Servizi di interesse pubblico"; questa/e costituisce eccezione alle indicazioni specifiche del Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevale su queste ultime;
- c) la sigla in basso a destra, quando presente, indica il tipo di intervento di cui al Titolo II – "Definizione degli interventi"; questa/e costituisce eccezione alle indicazioni specifiche del Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevale su queste ultime;
- d) la sigla in basso a sinistra riporta la Zona territoriale omogenea di riferimento, di cui agli artt. 2 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Le aree perimetrate con linea rosso bordeaux e retinatura diagonale rappresentano i Comparti edificatori. Questi sono suddivisi tra comparti per interventi privati (Ce) e comparti per servizi (Cs).

8. Nella tavola D.5 **"Strumenti di pianificazione sovraordinata e coordinata (PTC e PUT)"** sono riportati gli elementi essenziali derivanti dagli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della città metropolitana e del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Costiera Sorrentino Amalfitana sovrapposti alla perimetrazione dei sistemi funzionali del PUC di cui alla Tav. D.4 "Usi del suolo e modalità di intervento"

9. Nella tavola D.6 **"Le reti dei servizi"** riporta l'individuazione di tutti i servizi di interesse pubblico suddivisi tra "esistenti" e "di progetto". Nella tavola sono individuate anche tutte le attrezzature di interesse collettivo su aree di proprietà privata.

10. La tavola E.1 "Carta dei contenuti Strategici" riporta i perimetri degli Schemi Direttori ed i loro contenuti essenziali che sono precisati e dettagliati nell'elaborato Sch. F.1: gli schemi direttori ed al TITOLO XIV – disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, capo I: gli schemi direttori. La tavola riporta inoltre i principali elementi che costituiscono le strategie principali della parte programmatica operativa. La tavola non ha valore prescrittivo.

11. La tavola E.2 "Carta delle Infrastrutture verdi e blu" riporta gli elementi della rete ecologica e le infrastrutture verdi sulla base della quale sono stati definiti i contenuti del Sistema Ambientale riportato nella tavola D.4 Usi del suolo e modalità di intervento in scala 1:2.000. Sono inoltre riportate le infrastrutture blu quali i corsi d'acqua, i corridoi ecologici da potenziare e riqualificare suddivisi tra primari e secondari. La tavola ha carattere orientativo e non direttamente prescrittivo.

12. Le schede degli Schemi Direttori riportano nel dettaglio i contenuti dei quattro schemi direttori

individuati dal PUC. I livelli prescrittivi di tale documento sono stabiliti al TITOLO XIV – disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, capo I: gli schemi direttori delle presenti NTA.

13. Le schede dei Comparti edificatori riportano per ciascuna area di trasformazione gli elementi prescrittivi e le quantità previste, come dettagliato all'art. 79.

Art. 4 - Rapporti del PUC con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.

2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.

3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

Art. 5 - Rapporti del PUC con lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo Commerciale

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali.

2. È demandato però allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) disciplinare l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, secondo le finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 6 - Rapporti del PUC con il Piano di Emergenza Comunale

1. Il PUC persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità.

2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.

3. Il coordinamento tra le previsioni del PUC e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.

4. In riferimento all'individuazione delle Aree di Emergenza il PUC recepisce le previsioni del Piano di Protezione Civile.

5. In particolare negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti prima richiamati dovranno essere garantite le precipue funzionalità relative alle funzioni di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

Art. 7 - Rapporti del PUC con la Valutazione Ambientale Strategica ed il Piano di Monitoraggio

1. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:

- a) definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
- b) valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
- c) prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.

2. Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del PUC che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.

3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
- a) il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
 - b) i risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PUC;
 - c) le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale;
 - d) le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli A.P.I., dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 8 - Interventi di manutenzione

1. Il PUC considera interventi di manutenzione quelli di **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria** così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.
2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria.
3. Negli edifici e complessi per i quali il PUC prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo (re) o di ristrutturazione conservativa (rec), le modifiche ai prospetti devono rispettare quanto disposto rispettivamente dall'articolo 9 e dal comma 2 dell'art. 10.

Art. 9 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono individuati nelle presenti norme e nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **re**.
2. Negli edifici, complessi e spazi aperti per i quali è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo, dovranno essere impiegati mezzi non invasivi e, ove necessariamente invasivi, il più possibile reversibili sia nella fase di accertamento sia in quella di intervento.
3. Dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di lievi modifiche alle aperture al piano terra, quando queste non alterino la gerarchia delle aperture, al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata ed il ripristino delle aperture originarie.
4. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
5. Gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.
6. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione degli edifici e degli spazi aperti.
7. Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo storico-critico delle fasi costruttive, da una analisi tipologica e da un rilievo architettonico e potrà prevedere:
 - a) interventi sugli elementi strutturali degli edifici, i quali però non potranno comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
 - b) il ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con struttura in legno

- o acciaio;
- c) la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne con impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- d) la realizzazione di soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq. 16;
- e) il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- f) il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- g) gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- h) l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare la sagoma dell'edificio e senza alterare i volumi esistenti, la Superficie Lorda di Pavimento (SL) e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
- i) l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete;
- j) una modesta variazione della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 40 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
- k) gli interventi finalizzati alla eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 10 - Interventi trasformativi

1. Gli interventi trasformativi previsti ed indicati dal PUC sono così articolati:

- ristrutturazione conservativa - **rec**
- ristrutturazione ricostruttiva – **rer1**
- ristrutturazione ricostruttiva – **rer2**
- ristrutturazione ricostruttiva – **rer3**

2. ristrutturazione a conservativa **rec**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rec** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione conservativa**, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) consolidamenti statici senza modifica della sagoma dell'edificio;
- b) trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- c) eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- d) incrementi di Superficie Accessoria (Sa) e/o Superficie Utile Abitabile (Su) purché attuato all'interno della sagoma esistente senza incremento del numero di unità immobiliari;
- e) la demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione a parità

di SE demolita e fino ad un massimo del 20% della SE esistente riferita all'edificio principale senza incremento del numero delle unità immobiliari; la ricostruzione di tali volumi non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio principale;

- f) riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti;
- g) la realizzazione di nuove aperture è consentita solo nel caso in cui si dimostri che tale operazione è esclusivamente finalizzata al raggiungimento del rapporto di illuminazione necessario a rendere abitabili i relativi locali e che tale rapporto non è raggiungibile attraverso operazioni di lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, di cui alla lettera f).

Non sono consentiti:

- a) la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica;
- b) la modifica della sagoma dell'edificio;
- c) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- d) la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.

3. ristrutturazione ricostruttiva **rer1**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1 (rer1)**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti;
- b) demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) realizzazione di logge e portici.

Non sono consentiti:

- a) la modifica della sagoma dell'edificio;
- b) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

4. ristrutturazione ricostruttiva **rer2**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione ricostruttiva di tipo 2 (rer2)**, oltre agli interventi di cui ai commi 2 e 3, sono consentiti:

- a) la demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) il ripristino e la sostituzione degli elementi delle superfici esterne.

Non sono consentiti:

- a) la modifica della sagoma dell'edificio ad esclusione degli eventuali interventi di addizione volumetrica di cui al comma 3 dell'art.11 e della realizzazione di

serre solari.

5. ristrutturazione ricostruttiva **rer3**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3 (rer3)**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 è consentita la demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

6. Negli edifici per i quali il PUC prescrive un intervento trasformativo di cui al presente articolo, gli interventi di ampliamento volumetrico devono essere esplicitamente consentiti e definiti nelle quantità dalle presenti norme.

7. Per tutti gli interventi trasformativi previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 11 - Interventi di ampliamento volumetrico

1. Il PUC considera interventi di ampliamento volumetrico quelli di addizione volumetrica degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente e di sostituzione edilizia.

2. Gli interventi di ampliamento volumetrico previsti ed indicati dal PUC sono così articolati:

- a) addizione volumetrica **av1**;
- b) sostituzione edilizia **av2**.

3. Addizione volumetrica **av1**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **addizione volumetrica (av1)**, sono consentiti gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. In caso di sopraelevazione non potrà essere alterato lo skyline dei luoghi dell'intorno geografico corrispondente al contesto limitrofo ricompreso entro un raggio di 50 mt.

4. Sostituzione edilizia **av2**. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **sostituzione edilizia (av2)** sono consentiti la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga alterato lo skyline dei luoghi dell'intorno geografico corrispondente al contesto limitrofo ricompreso entro un raggio di 50 mt.

5. L'intervento di sostituzione edilizia **av2** potrà attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

Art. 12 - Interventi pertinenziali

1. Costituiscono **interventi pertinenziali** ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- a) sono destinate ad usi accessori;
- b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- c) non determinano incremento del carico urbanistico;
- d) non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche

eccezioni previste dalla legge.

2. Il PUC considera interventi pertinenziali:

- a) le autorimesse pertinenziali;
- b) le cantine interrato, i volumi tecnici ed i volumi accessori (anche in copertura dell'edificio principale);
- c) la realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo, compresa la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, anche accorpendoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione; tali volumi potranno essere realizzati anche in aderenza all'edificio principale, ad eccezione di quelli per i quali è previsto un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione conservativa di cui al comma 2 dell'art.10;
- d) gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedito quali:
 - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
 - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale;
 - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
 - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera;
- e) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche alle fattispecie sopra elencate.

Art. 13 - Interventi di nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio sono quelli definiti dal comma 1 lett. e) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

2. I principali interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio sono rappresentati ed individuati dal PUC attraverso specifici comparti edificatori le cui disposizioni generali e modalità di attuazione sono disciplinate dall'art. 79.

3. I comparti edificatori sono ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

Art. 14 Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale sono quelli definiti dal comma 1 lett. f) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 15 - Ricostruzione di edifici diruti

1. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IX - Fattibilità geologica, sismica e da alluvione, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza

planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

2. L'intervento di ricostruzione deve essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

3. Gli interventi di cui al presente articolo, quando riferiti a complessi costituiti da più edifici e che comportano la riconfigurazione dell'area di pertinenza, si attuano attraverso Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero).

TITOLO III - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. I **PARAMETRI URBANISTICI** sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.

2. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. $St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$

3. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. $It = V_{max} / St$

4. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. $Ut = SLPt / St$

5. **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. $Sf = St - S_{standard} - S_{strade}$

6. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. $If = V_{max} / Sf$

7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. $Uf = SLPt / Sf$

8. **DENSITÀ TERRITORIALE (Dt)**

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie

territoriale della stessa.

9. DENSITÀ FONDIARIA (Df)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

10. CARICO URBANISTICO

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

11. DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

12. SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

13. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. $Rc = Sc/Sf$; $Rc = Sc/St$

14. SUPERFICIE PERMEABILE

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

15. INDICE DI PERMEABILITÀ (Ip) (Ipf)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

16. I **PARAMETRI EDILIZI** sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

17. SUPERFICIE TOTALE

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

18. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

19. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).

20. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla

destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuoriterra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

21. SUPERFICIE COMPLESSIVA (S)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

22. SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. (art.2 L.122/89), ferma restando anche la verifica delle dotazioni minime di parcheggio per la sosta ad uso privato di cui all'art.18 delle presenti norme tecniche.

23. SUPERFICIE CALPESTABILE

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

24. ALTEZZA DELL' EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLADISTANZA DAI CONFINI

Altezza lorda: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura”.

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane”.

Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti”.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota del punto di intersezione del filo esterno del muro perimetrale con il solaio di copertura.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M.

1444/1968).

25. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME

Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

26. VOLUME DELL'EDIFICIO (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote:

- spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o
- piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
- b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno trelati (confronta congruenza con l'attuale regolamento);
- c) i balconi non incassati e le pensiline;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
- e) i volumi tecnici.

27. LINEA DI GRONDA

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte superiore dell'edificio.

28. PIANO DI CAMPAGNA

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

29. LINEA DI TERRA

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

30. SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perchè i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.

(l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti")

31. SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

32. NUMERO DI PIANI

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

33. PIANO

PIANO FUORI TERRA

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

PIANO INTERRATO

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

PIANO SEMINTERRATO

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

34. SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

35. SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. Aggiungere definizione dell'area di sedime dell'attuale regolamento.

36. VOLUME TECNICO (Vt)

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) gli impianti tecnologici in genere; n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e si considerano per il calcolo delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico

37. Nelle presenti norme sono inoltre utilizzate le seguenti sigle:

- Dc: Distanza dai confini
- Dpf: Distanza dalle pareti finestrate
- Ds: distanza dalle strade

CAPO II - DISTANZE

Art. 17 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini

1. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.

2. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà.

3. Sono ammesse distanze inferiori dai confini in tutti i casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

4. È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.

5. La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- c) alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- d) ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o a confine;
- e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- g) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- h) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- j) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- k) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e

simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

CAPO III - DOTAZIONI

Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta ad uso privato

1. Il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto specificato al comma 4, in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di addizione volumetrica **av1** e sostituzione edilizia **av2**;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- e) interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni che comportano una maggiore necessità di posti auto in relazione alle quantità riportate al comma 2, anche non accompagnato da opere edilizie.

2. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) per le **destinazioni residenziali** comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento (SL):
 - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con Superficie Lorda di Pavimento (SL) < 50 mq.
 - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Lorda di Pavimento (SL) > 50 mq. e < 100 mq.
 - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Lorda di Pavimento (SL) > 100 mq.
- b) per le **destinazioni industriali e artigianali** e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SL).
- c) per i **bar** e per i **ristoranti** deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SL).
- d) per le **destinazioni turistico-ricettive**, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- e) per le **destinazioni direzionali e di servizio**, 1 posto auto ogni 35 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SL).
- f) per le **sale convegni**, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SL).
- g) per i **nuovi impianti sportivi** deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.
- h) per gli **esercizi commerciali** il reperimento delle dotazione di parcheggio è quello previsto dalla Legge Regionale 9 gennaio 2014, n. 1, allegato A1.

3. E' comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo, come prescritto dal comma 22 dell'art.18.

4. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non

reperite - ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può disporre forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- a) interventi di addizione volumetrica av1, sostituzione edilizia av2, ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer1 e rer2, da eseguirsi in contesti caratterizzati da elevata densità insediativa, purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio - in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza - nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- b) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

TITOLO IV - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 19 - I sistemi funzionali

1. Con i **sistemi funzionali** il PUC stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

2. Il PUC suddivide il territorio comunale in cinque sistemi:

- a) Sistema dei luoghi centrali;
- b) Sistema della residenza;
- c) Sistema della produzione;
- d) Sistema ambientale;
- e) Sistema della mobilità.

3. Le indicazioni e prescrizioni relative a ciascuno dei sistemi individuati dal PUC sono riportate al Titolo XI – il territorio urbanizzato per quanto riguarda i sistemi dei luoghi centrali, residenza e produzione; al Titolo XII - il territorio rurale, per quanto riguarda il sistema ambientale; al titolo XIII – infrastrutture viarie per quanto riguarda il sistema della mobilità.

TITOLO V - DESTINAZIONI D'USO

Art. 20 - Disposizioni generali sulle destinazioni d'uso

1. Con le presenti disposizioni si definiscono in particolare:

- a) le articolazioni delle categorie funzionali;
- b) le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
- c) i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie;
- d) le modalità con le quali il PUC individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.

2. Le categorie funzionali individuate dal PUC sono le seguenti:

- a) residenziale: **R**;
- b) attività industriali e artigianali: **I**;
- c) attività commerciali al dettaglio: **Tc**;
- d) attività turistico ricettive: **Tr**;
- e) attività direzionali e di servizio: **Tu**;
- f) attività commerciali all'ingrosso e depositi: **Tcd**;
- g) attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**.

Tali categorie funzionali sono articolate secondo quanto indicato all'art.21 delle presenti norme.

3. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 2, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso.

4. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti norme.

5. Il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) quando comporti l'incremento del carico urbanistico o quando prevede il passaggio da residenza ad altra categoria funzionale.

6. Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, la Superficie Lorda di Pavimento (SL) degli esercizi commerciali di vicinato compresa all'interno della funzione residenziale, salvo diversa e specifica indicazione, non potrà essere superiore al **50%** di quella complessiva residenziale. In tal caso devono essere rispettati gli standard di cui all'art. 18 Dotazioni minime di parcheggio per la sosta ad uso privato.

Art. 21 - Articolazione delle categorie funzionali

1. La categoria funzionale **residenziale - R** comprende:

- a) **Ra**: civile abitazione;
- b) **Rb**: collegi, convitti, studentati, pensionati;
- c) **Rc**: residenze sociali, residenze protette, social housing, edilizia residenziale pubblica;
- d) **Gp**: giardini privati.

2. La categoria funzionale **attività produttive - P** è articolata in:

- a) **Pp**: fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
- b) **Pa**: attività artigianali; officine e autofficine;
- c) **Pe**: attività estrattive.

3. La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio - Tc** è articolata in:

- a) **Tc1**: Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a mq 250); sono considerate dal PUC attività compatibili con la destinazione d'uso Tc1 anche i bar ed i ristoranti; le attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; i laboratori artistici e le botteghe artigiane; l'artigianato di servizi personali e residenziali con Superficie Lorda di Pavimento (SL), queste ultime se non superiore a mq 250 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
- b) **Tc2**: Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500);
- c) **Tc3**: Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501);
- d) **Tc4**: Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e

bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point";

e) **Tcd**: impianti di distributore carburanti.

4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** è articolata in:

- a) **Tr1**: Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori;
- b) **Tr2**: Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici;
- c) **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici) Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 5/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast.

5. La categoria funzionale **direzionale e attività di servizi privati – Tu** è articolata in:

- a) **Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
- b) **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
- c) **Tu3**: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali.

6. La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi - Tci** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari (ad es. rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobili, ecc.) che richiedono ampie superfici di vendita, non superiore a 500 mq., con la facoltà di attribuire una superficie aggiuntiva pari a 2.000 mq a magazzino, deposito o superficie espositiva, purché tale superficie aggiuntiva sia connessa esclusivamente alla vendita delle merci.

7. La categoria funzionale **attività agricole - A** comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

- a) le attività agrituristiche;
- b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- c) le attività faunistico-venatorie.

Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali. All'interno delle aree agricole sono specificate le aree per la trasformazione di prodotti agricoli indicate con la sigla **Atp**.

8. Quando nelle presenti norme e nelle tavole del Piano è indicata una delle sigle delle categorie funzionali di cui al comma 2 dell'art.20, tutte le articolazioni nella quale tale categoria funzionale risulta suddivisa sono da considerarsi ricomprese. Viceversa, l'indicazione di una o più specifiche sigle riferite all'articolazione delle categorie funzionali di cui ai commi da 1 a 7 del presente articolo, esclude tutte le altre articolazioni presenti in quella categoria funzionale ma non indicate.

TITOLO VI - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 22 - Disposizioni generali per i servizi di interesse pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse generale

sono articolate in:

- **I. Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:**
 - a. aree per l'istruzione:
 - lb** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
 - b. aree per attrezzature d'interesse comune:
 - Sa - servizi amministrativi** (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);
 - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi** (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
 - Sm – area mercato**
 - Sr - servizi religiosi** (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
 - Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria** (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.);
 - Spc** - Servizi di protezione civile e ordine pubblico (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.);
 - Sca** – Scavi Archeologici di Pompei;
 - Stt** - Impianti tecnici e tecnologici (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.);
 - Scm** - Zone e servizi cimiteriali.
 - c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:
 - Vg** - giardini pubblici attrezzati;
 - Vs** - servizi sportivi;
 - Vz** – piazze;
 - Vo** – orti sociali;
 - Spo** – grandi attrezzature sportive;
 - Vp**: parchi pubblici.
 - d. aree per parcheggi:
 - Ms** - parcheggi pubblici scoperti;
 - Mc** – parcheggi pubblici coperti (in struttura);
- **II. Attrezzature pubbliche di interesse generale:**
 - a. Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo (con esclusione degli istituti universitari) – **I**, comprende:
 - **Is** – scuole superiori;
 - b. Attrezzature sanitarie ed ospedaliere – **S**, comprende:
 - **So** – servizi ospedalieri
 - c. Altre attrezzature, comprende
 - **Mt** -terminal autobus; stazioni ferroviarie.

2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” con una o più sigle riferita alle destinazioni d'uso elencate al comma 1 sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree gli interventi sono attuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero dall'Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionale oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri l'utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi

all'attuazione degli eventuali interventi previsti.

3. Le aree di cui al presente articolo sono assunte dal presente PUC quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

4. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate al comma 1 sono ammessi tutti gli interventi trasformativi di cui all'art.10, che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.11 Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

5. Le disposizioni del comma 5 non si applicano sugli edifici nei quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" è riportato come tipo di intervento **re** o **rec**.

Art. 23 - Disposizioni specifiche per le aree per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune

1. Nelle strutture destinate a servizi per l'istruzione di base **Sb** e per l'istruzione superiore dell'obbligo **Is** e nelle strutture destinate ad attrezzature di interesse comune **Sa, Sd, Sr, Ssc**, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva **rer3**, di cui all'art.10 delle presenti norme e quelli di ampliamento volumetrico **av1** o **av2** di cui all'art.11, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc (%)	IPF (%)	H (ML)
60%	40%	11 ml.

2. All'interno delle aree per l'istruzione potranno essere previste aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

3. All'interno delle aree per le attrezzature d'interesse comune dovranno essere previsti parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento (SL).

Art. 24 - Disposizioni specifiche per gli spazi pubblici attrezzati

1. **Giardini pubblici – Vg:** è ammessa la realizzazione di piccoli chioschi per una Superficie Coperta (Sc) massima di 16 mq. e di servizi igienici pubblici.

2. **Parchi pubblici - Vp:** dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta prevalentemente non pavimentati. In tali aree non sono ammessi impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e delle aree attrezzate per il gioco libero. E' consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area aventi le seguenti caratteristiche:

- Sc: 70 mq.
- H: 3,00 ml.

Potranno inoltre essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco ed i servizi igienici.

3. **Servizi sportivi – Vs:** nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 25% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate (e sottostanti locali tecnici/magazzini), solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro ed ulteriori magazzini oltre ai locali per l'accettazione e per tutte le

attività connesse all'utilizzo delle aree, secondo i seguenti parametri:

- Sc: 150 mq.
- H: 3,40 ml.

4. La sistemazione delle aree di cui ai precedenti commi deve essere effettuata con riferimento alla corretta gestione delle acque meteoriche mediante: sistemi lineari di drenaggio a perdere - canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti - depressioni su substrato drenante, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. Si dovrà inoltre prevedere che nel caso in cui siano presenti sia la rete antincendio che quella di innaffiamento, queste siano separate da quella idro-potabile.

Art. 25 - Disposizioni specifiche per i parcheggi scoperti di uso pubblico

1. **Parcheggi scoperti - Ms:** nelle aree individuate come parcheggi scoperti di dimensioni superiori a 40 posti auto sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:

- a) chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq. di Superficie Accessoria (Sa);
- b) posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
- c) servizi igienici;
- d) servizi a supporto della camperistica (scarichi, colonnette per la ricarica dell'acqua, ecc.
- e) eventuali strutture per la cassa, fino ad un massimo di 3,00 mq. di Superficie Accessoria (Sa);

2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

3. Nei parcheggi di nuova realizzazione deve essere garantito almeno 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie; devono possibilmente essere dotati di alberature nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto, scelti tra le seguenti specie tipiche locali:

- a) SPECIE TIPICHE LOCALI PRIMA GRANDEZZA:
 - Frassino meridionale (*Fraxinus angustifolia* Vahl subsp. *angustifolia*);
 - Pioppo bianco piramidale (*Populus alba* L. "Pyramidalis");
 - Pioppo nero (*Populus nigra* L.).
- b) SPECIE TIPICHE LOCALI SECONDA E TERZA GRANDEZZA:
 - Acero campestre (*Acer campestre* L.);
 - Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum* L.);
 - Olivo (*Olea europaea* L.);
 - Orniello (*Fraxinus ornus* L.);
 - Tamerice (*Tamarix gallica* L.).
- c) SPECIE ESOTICHE PRIMA GRANDEZZA:
 - Sofora del Giappone (*Styphnolobium japonicum* (L.) Schott).
- d) SPECIE ESOTICHE SECONDA E TERZA GRANDEZZA:
 - Acacia di Costantinopoli (*Albizzia julibrissin* Durazz.);
 - Albero della pioggia (*Koelreuteria paniculata* Laxm.);
 - Ficus Ginseng (*Ficus retusa* L.);
 - Spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos* L. "Sunburst");
 - Mirto cresco (*Lagerstroemia indica* L.);
 - Albero dei rosari (*Melia azedarach* L.);
 - Pero Chanticleer (*Pyrus calleryana* Decne "Chanticleer").

In sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

4. I parcheggi potranno essere coperti da schermature ombreggianti di materiale leggero o da

pannelli solari e/o fotovoltaici.

5. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere effettuata con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Art. 26 – Disposizioni specifiche per gli impianti tecnologici ed i servizi cimiteriali

1. Sugli impianti tecnici e tecnologici **Stt**, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva **rer3**. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento volumetrico **av1**, nei limiti delle necessità tecniche da specificare in sede di approvazione del progetto.

2. Nelle strutture cimiteriali esistenti **Scm**, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva **rer3**. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento volumetrico **av1**, che dovessero rendersi necessari, da attuarsi nei limiti dell'area individuata come destinata a zone e servizi cimiteriale.

PARTE 2 - LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI

TITOLO VII - VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

Art. 27 – Disposizioni generali su vincoli e tutele paesaggistiche e ambientali

1. Nell'elaborato "Tav. QC.7 - Carta delle risorse paesaggistiche" sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:

- a) le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del DM 42/2004;
- b) i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia (art.142, c.1, lett.a);
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett.c);
- d) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142, c.1, lett.g);
- e) i parchi regionali del Bacino idrografico del Fiume Sarno
- f) Il parco regionale dei Monti Lattari

2. Ogni intervento nelle zone individuate al comma precedente è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.

3. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. QC.7, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

Art. 28 - Disposizioni generali sulle risorse di valore storico e/o architettonico

1. Il PUC riporta nell'elaborato "Tav. QC.8 - Carta delle risorse storiche" i seguenti elementi da tutelare:

- a) le zone di interesse archeologico (art.142, c.1, lett.m del DM 42/2004);
- b) i beni culturali di interesse dichiarato (art.10 del del DM 42/2004);
- c) gli altri beni culturali quali edifici, palazzi, ville, ecc. e gli edifici religiosi
- d) le altre risorse storiche quali la rete stradale di epoca romana e le centuriazioni romane

2. Gli interventi edilizi sui beni culturali di cui al comma 1 dovranno avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
 - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
 - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scala principale originaria, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

- e) conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
- 3. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica dei prospetti;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.
- 4. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
- 5. È sempre prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
- 6. Nelle aree classificate dal PUC come zone "A", ai sensi del D.M. 1444/1968, per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.
- 7. Il PUC riporta nell'elaborato "Tav. QC.8 - Carta delle risorse storiche" la rete stradale di epoca romana. Lungo tale tracciato gli interventi devono prevedere la conservazione degli elementi tradizionali presenti quali ad esempio eventuali selciati, alberature, siepi ecc.
- 8. Sui beni culturali e le risorse di valore storico e/o architettonico di cui al presente articolo si rimanda comunque a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 le cui disposizioni prevalgono sui contenuti delle presenti NTA.

Art. 29 Edilizia rurale di interesse storico-testimoniale

- 1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri sono ammissibili solo interventi di manutenzione straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo.
- 2. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
- 3. L'Amministrazione Comunale comunque promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.

TITOLO VIII - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 30 - Vincoli e fasce di rispetto. Generalità

- 1. L'elaborato "Tav. QC.9 – Carta dei vincoli" riporta le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti.
- 2. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
- 3. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
- 4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle fasce di rispetto o di servitù sono quelle indicate negli "Indirizzi e direttive per l'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica" punto 1.7 della LR 14/1982.
- 5. Le eventuali fasce di rispetto non indicate nella Tav. QC.9, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

Art. 31 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".

2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
- Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
- Reti idriche;
- Reti fognanti;
- Metanodotti, gasdotti, e simili;
- Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- Giardini autonomi;
- Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

3. Nella fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:

- a) Ampliamento nella percentuale massima del 10%;
- b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- c) Restauro e Risanamento Conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia.

Art. 32 - Fascia di rispetto stradale

1. La fascia di rispetto stradale individua le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e costituisce un'area per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse

2. L'ampiezza di tale fascia (ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade) secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:

- a) Fuori dai centri abitati:
 - 60 ml per le strade di tipo A;
 - 40 ml per le strade di tipo B;
 - 30 ml per le strade di tipo C;
 - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
- b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo B;
 - 10 ml per le strade di tipo C;
- c) All'interno dei centri abitati:
 - 30 ml per le strade di tipo A;
 - 20 ml per le strade di tipo D;
 - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
 - 5 ml per le strade di tipo F.

3. Nella fascia di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - Interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio;
 - Reti di pubblici servizi;
 - Aree di parcheggio;
 - Percorsi pedonali e ciclabili;
 - Sistemazioni a verde, con le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada;
 - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal Piano Programmatico, purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
5. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:
 - a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebo su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;
 - g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.
6. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
7. Quando l'applicazione della norma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.
8. Le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in ogni caso prevalgono rispetto agli allineamenti stradali preesistente.

Art. 33 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e delle infrastrutture energetiche

1. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
2. All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:
 - a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
 - b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.

3. Fino alla individuazione dell'estensione della fascia di rispetto da parte dall'ente gestore, si tiene conto della "Distanza di prima approssimazione" per le linee elettriche a tensione non inferiore a 150 kV, stimata secondo i criteri di cui al punto 5.1.3 dell'allegato al Decreto del 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.
4. Per gli Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, oltre ai limiti riportati al comma 1 non è consentita la realizzazione di pertinenze esterne o che siano fruibili come ambienti abitativi (ad es. balconi, terrazzi e cortili) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'impianto.
5. Per la fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".
6. Per la fascia di rispetto dai depuratori il riferimento normativo è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".
7. L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
8. Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.
9. Per la fascia di rispetto da impianti eolici il riferimento normativo è il D.M. 10/09/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".
10. La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
 - a) 200 ml da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
 - b) 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore dal centro abitato.
 - c) Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:
 - d) Nelle zone "A" del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
 - e) Nelle zone 1 di rilevante interesse dei parchi nazionali istituiti sul territorio della Regione non potranno essere installati aerogeneratori; nelle zone 2 la realizzazione degli impianti è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
 - f) Nelle zone di "protezione o conservazione integrale" dei Piani Territoriali Paesistici non potranno essere installati aerogeneratori;
 - g) Per i parchi archeologici, le aree archeologiche ed i complessi monumentali, così come definiti al comma 2 dell'articolo 101 del D.Lgs. 42/2004, deve essere rispettata una fascia di rispetto di dieci volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore;
 - h) Dalle strade a scorrimento veloce e dalle autostrade deve essere rispettata una fascia di rispetto non inferiore all'altezza complessiva dell'aerogeneratore; Per le strade comunali la fascia di rispetto è pari a 0,8 volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore.

Art. 34 - Fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile

1. La fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.
2. La fascia di rispetto è suddivisa in due ambiti di protezione:
 - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml di raggio dagli impianti di captazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
 - e) Aree cimiteriali;
 - f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) Gestione di rifiuti;
 - i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) Pozzi perdenti;
 - l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
3. Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.

Art. 35 - Aree percorse dal fuoco

1. Le aree percorse dal fuoco rappresentano le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli, all'atto di redazione del PUC siano stati percorsi dal fuoco; tali aree sono costantemente integrate dall'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dall'Amministrazione Comunale.
2. Tali aree, secondo quanto disposto dalla L. n. 353/2000 non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono

vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Art. 36 - Distanze dai corsi d'acqua

1. Il PUC tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarica e portata.
2. Il PUC In materia di corsi d'acqua favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione degli alvei.
3. Sul territorio comunale occorre sempre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, secondo quanto prescritto dalla normativa nazionale regionale e della pianificazione sovraordinata e di settore vigente in materia.
4. Fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, ai sensi della L.R. 14/1982 lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è sempre vietata ogni nuova edificazione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità pari a:
 - 25,00 ml per i fiumi al di sopra della quota di 500 m s.l.m.;
 - 50,00 ml per i fiumi al di sotto della detta quota di 500 m s.l.m.;
 - 10 ml lungo i torrenti a scarsa portata;
 - 50,00 ml dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
 - 160,00 ml dalla sponda dei laghi.
5. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, oltreché interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
6. Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali (ad es. realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde). Le azioni attivabili a tal fine saranno promosse attraverso specifico "Contratto di Fiume" ai sensi della L.R. 5/2019, quale accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata e volontario, finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.

Art. 37 - Prescrizioni per gli interventi nei Siti Potenzialmente Contaminati

1. I siti definiti potenzialmente contaminati dal Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania sono individuati nell'elaborato "Tav. QC.9 – Carta dei vincoli".
2. I Comuni notificano ai responsabili dell'inquinamento, ove già individuati, ai proprietari e ai gestori dell'area, la presenza di sito in uno degli allegati del PRB unitamente ai relativi obblighi; detta notifica costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto

1990, n. 241.

3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione sul BURC degli aggiornamenti, modifiche o integrazioni del Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania e/o ai suoi allegati, i comuni comunicano alla Regione UOD Bonifiche e alla Regione Campania Autorizzazioni Ambientali territorialmente competente le notifiche effettuate ai sensi del precedente punto comma.

4. I Comuni devono riportare apposita annotazione nei relativi certificati di destinazione urbanistica per i siti nei quali:

- a) in seguito agli interventi di bonifica effettuati, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore ai limiti previsti per la specifica destinazione d'uso, ma non inferiori ai limiti di tutte le destinazioni d'uso;
- b) in seguito all'Analisi di Rischio effettuata, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore alle CSR individuate per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere all'intervento di bonifica;
- c) in seguito all'esecuzione di indagini ambientali, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiori ai limiti delle CSC di riferimento per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere nell'iter di bonifica.

5. La suddetta annotazione è funzionale all'evenienza che l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso dell'area comporti limiti più restrittivi. In tal caso, l'interessato deve procedere, a proprie spese, ai necessari ulteriori interventi ai sensi degli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

6. Nel caso di aree destinate dallo strumento di pianificazione comunale ad insediamenti industriali e comprese nell'allegato n. 2 del PRB "Anagrafe dei Siti da Bonificare" nei relativi certificati di destinazione urbanistica va indicato che ai sensi dell'art. 14, comma 7 della Legge Regionale della Campania n. 14 del 26 maggio 2016 ogni nuovo insediamento industriale che riguarda un sito contaminato, è subordinato alla preventiva approvazione del progetto di bonifica.

TITOLO IX - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA E DA ALLUVIONE

Art. 38 – Disposizioni generali

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico-Sismico" allegato al P.U.C., nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI – Pericolosità e Rischio idraulico e frane) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale (del quale si prescrive la rigorosa osservanza), attualmente accorpata all'interno dell'ente denominato Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, al Piano per la Difesa delle Coste (PSDC) dell'ex Autorità di Bacino Nord Occidentale, al Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGA – DAM), al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale (PGRA – DAM).

2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio Geologico allegato al PUC

4. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale dovrà attenersi alle previsioni del Piano di Emergenza Comunale. L'Amministrazione Comunale, inoltre, in fase di attuazione del P.U.C. dovrà predisporre un apposito "Piano di Gestione del Rischio Idrogeologico" (di cui all'art. 27 delle NTA del PSAI); tale piano dovrà definire la strategia generale di intervento per la gestione del rischio

idrogeologico e contenere sia un programma di interventi di carattere strutturale sia un piano generale di misure e/o interventi di prevenzione non strutturale. Tale piano dovrà essere munito di uno studio di fattibilità tecnico-economico per la valutazione dell'effettiva attuabilità degli interventi che si prevedono.

5. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di aggiornamento e variante al PSAI con le modalità stabilite dall'art. 40 delle NTA del PSAI.

Art. 39 – Prescrizioni di carattere idraulico

1. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del P.U.C. alle seguenti aree:

a) Aree a rischio idraulico molto elevato (di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle NTA del PSAI). Nelle aree a rischio idraulico molto elevato tutti gli interventi devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.

In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di Superficie Utile Abitabile (Su) non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull'idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;
- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.
- I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che non comportino aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comportino aumento del carico insediativo.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti

da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;

- Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti, dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti purché non comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idraulica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

L'uso e la fruizione delle predette opere sono comunque subordinati all'adozione e/o approvazione a norma di legge dei Piani di Emergenza di Protezione Civile e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

b) Aree a rischio idraulico medio e moderato (di cui all'artt. 15 delle NTA del PSAI).

Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni di cui alla lettera precedente.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle NTA del PSAI.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal PSAI e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.

Art. 40 Prescrizioni di carattere geologico

1. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del P.U.C. alle seguenti aree:

a) Aree a rischio molto elevato da frana "R4" (di cui agli artt. 19, 20 e 21 delle NTA del PSAI).

Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo.

In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;

- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti aumento della pericolosità e del rischio;
- i mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;
- gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione e conservazione sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità geologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

L'uso e la fruizione delle predette opere sono possibili solo a condizione che siano adottati e/o approvati a norma di legge i Piani di Emergenza di Protezione Civile.

- b) Aree a rischio elevato da frana "R3" (di cui agli artt. 22 e 23 delle NTA del PSAI). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo. Nelle aree a rischio

da frana R3 sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio da frana R4.

In relazione al patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo escludendo la demolizione e la successiva ricostruzione.

PARTE 3 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

TITOLO X - USI DEL TERRITORIO E MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 41 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio

1. La disciplina relativa agli insediamenti esistenti nel territorio contiene:
 - la disciplina del territorio urbanizzato attraverso l'individuazione del sistema dei luoghi centrali, del sistema della residenza e del sistema della produzione;
 - la disciplina del territorio rurale attraverso l'individuazione del **sistema ambientale**;
 - la disciplina delle infrastrutture attraverso l'individuazione del **sistema della mobilità**.
2. Per ciascun sottosistema o ambito sono indicate:
 - a) le categorie funzionali caratterizzanti il sistema, quelle complementari e secondarie e quelle non ammesse;
 - b) gli interventi edilizi consentiti sugli edifici e sugli spazi esistenti.
3. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle **categorie funzionali** di cui al comma 2 dell'art. 20 sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa riportate all'articolo 21; viceversa quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.
4. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua articolazione, questa deve essere intesa come **funzione esclusiva**; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.
5. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad uno specifico intervento edilizio, questo deve essere inteso come **intervento edilizio esclusivo ammesso**; in questi casi tale intervento prevale su quelli prescritti dal relativo sottosistema.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono sempre ammessi.
7. In tutti gli edifici e spazi aperti localizzati sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo (**re**) o di ristrutturazione edilizia conservativa (**rec**) di cui all'art. 10, comma 2.
8. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" le aree individuate con la sigla **Gp** corrispondono ai giardini ed alle aree di verde privato. Si tratta di aree che comprendono parchi, giardini o aree verdi intercluse per le quali esiste l'esigenza alla conservazione di proprietà ed uso privato. Comprende altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.
9. All'interno delle aree classificate a verde privato di cui al comma 8 è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per gli interventi pertinenziali di cui all'art.12. Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi gli interventi trasformativi di cui all'art.10.

TITOLO XI - IL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 42 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito:

- a) dal sistema dei **LUOGHI CENTRALI (L)**, cioè dai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività (comprendono edifici di interesse collettivo, piazze, strade pedonali e/o commerciali, giardini, parchi, ecc.;
- b) dal sistema della **RESIDENZA (R)**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi di quartiere correlati all'insediamento residenziale;
- c) dal sistema della **PRODUZIONE (P)**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, alle attività turistico ricettive e commerciali, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

CAPO II - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 43 - Sistema dei luoghi centrali

1. Il Sistema dei luoghi centrali corrisponde agli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico; su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio; al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento; un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti; essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale.

2. L'individuazione del Sistema dei luoghi centrali è il presupposto per la creazione, il miglioramento e la gestione degli spazi pubblici. Attraverso il disegno dei luoghi centrali si rappresenta la forma della "città pubblica", cioè la raffigurazione della rete degli spazi pubblici urbani, come un sistema continuo, articolato e integrato. Il Piano attraverso il disegno dei luoghi centrali tende alla riorganizzazione spaziale della "città pubblica", anche attraverso l'individuazione di nuovi spazi aperti da destinare a parchi e giardini, aree per il gioco e lo sport, piazze e luoghi aperti di incontro, che dovranno risultare tra loro connessi prioritariamente attraverso percorsi pedonali, marciapiedi, piste ciclabili.

3. Gli obiettivi di progetto principali del sistema dei luoghi centrali sono:

- a) la valorizzazione delle specializzazioni territoriali in termini di servizi e nuove proposte culturali;
- b) l'incremento e razionalizzazione delle funzioni amministrative e dei servizi;
- c) la proposta di costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche, se necessario, attraverso operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti.

4. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali anche le principali attrezzature del turismo.

5. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:
- a) **L1:** i luoghi centrali a scala urbana
 - b) **L2:** le grandi attrezzature della città
 - c) **L3:** le attrezzature del turismo
 - d) **L3.1:** Parco Archeologico Pompei (PAP) - Area archeologica collina di Varano
 - e) **L3.2:** Marina di Stabia
 - f) **L3.3:** il porto di Castellammare di Stabia: area turistico commerciale
6. Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico nelle articolazioni previste all'art. 22. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le eventuali ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
7. Sono considerate in genere funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:
- a) le attività industriali e artigianali;
 - b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
8. E' consentito il mantenimento delle funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali, di cui al comma 7, se già esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. In tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa ri2.
9. Le trasformazioni ammissibili all'interno del Sottosistema L3: le attrezzature del turismo dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

Rc (%)	IPF (%)	H (ML)
60%	30%	H del contesto di riferimento
Dc (ML)	DPF (ML)	Ds (ML)
5,00	10,00	5,00

10. I prescritti valori di Rc e Ipf si applicano anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
11. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.
12. Il prescritto Ipf potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.
13. Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

Art. 44 - Sottosistema **L1:** luoghi centrali a scala urbana

1. Il sottosistema **L1** individua i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale.
2. Le funzioni direttamente riferibili al sottosistema L1 sono:
- a) Ib – servizi per l'istruzione di base;
 - b) Sa - servizi Amministrativi;
 - c) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
 - d) Sr – servizi religiosi;
 - e) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;

- f) Vz – piazze;
- g) Vo – orti sociali;
- h) Mc – parcheggi pubblici coperti;
- i) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
- j) Mt – terminal autobus- Stazioni ferroviarie;
- k) Vp – parchi pubblici;
- l) Tr – attività turistico ricettive;
- m) Tc – attività commerciali al dettaglio, ad esclusione delle grandi strutture di vendita e degli impianti di distribuzione carburante;
- n) Tu – direzionale e di servizio.

3. Nel sottosistema **L1**, oltre ai servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui al comma 2, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e/o secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio: **Tc1 e Tc4**.

4. Nel sottosistema **L1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono consentiti gli interventi trasformativi di cui all' art.10 fino alla ristrutturazione ricostruttiva **rer3**.

5. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.11 nella misura strettamente necessaria in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo (**re**) o di ristrutturazione edilizia conservativa (**rec**). Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.). Sono infine consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art.12.

Art. 45 - Sottosistema L2: le grandi attrezzature della città

1. Il sottosistema L2 individua i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale.

2. Le funzioni direttamente riferibili al sottosistema L2 sono:

- a) Is – scuole superiori;
- b) Spc – servizi di protezione civile e ordine pubblico;
- c) Spo – grandi attrezzature sportive;
- d) So – servizi ospedalieri;
- e) Vp – parchi pubblici;
- f) Tr – attività turistico ricettive;
- g) Tc – attività commerciali al dettaglio;
- h) Tu – direzionale e di servizio.

3. Nel sottosistema **L2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono consentiti gli interventi trasformativi di cui all' art.10 fino alla ristrutturazione ricostruttiva **rer3**.

4. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.11 nella misura strettamente necessaria in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte, ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo (**re**) o di ristrutturazione edilizia conservativa (**rec**). Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.). Sono infine consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art.12.

Art. 46 - Sottosistema L3: le attrezzature del turismo

1. Il sottosistema L3 individua i luoghi delle attrezzature del turismo.

2. Le funzioni direttamente riferibili al sottosistema L3 sono:

- a) Tr - attività turistico ricettive.

3. Nel sottosistema L3, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.43 c.9;
- c) addizione volumetrica **av2** fino ad un massimo del 40% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.43 c.9;
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.43 c.9, ad esclusione del parametro H.

Art. 47 - Ambito **L3.1**: Parco Archeologico di Pompei (PAP) - Area archeologica collina di Varano

1. L'ambito L3.1 individua il contesto dell'area archeologica della collina di Varano.

2. Le funzioni caratterizzanti l'ambito L3 sono:

- a) Sca – Scavi archeologici di Pompei;
- b) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
- c) Vp – parchi pubblici.

3. Sono considerate funzioni compatibili con l'ambito L3.1 per gli edifici e le attrezzature esistenti:

- a) R – residenza;
- b) Tr – attività turistico ricettive;
- c) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
- d) Tu – direzionale e di servizio;
- e) Ib – servizi per l'istruzione di base;
- f) Sa – servizi amministrativi;
- g) Sr – servizi religiosi;
- h) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- i) Spo – grandi attrezzature sportive;
- j) So – servizi ospedalieri.

4. E' consentita la realizzazione delle seguenti sistemazioni:

- a) Vz – piazze;
- b) Ms – parcheggi pubblici scoperti.

4. Nell'ambito L3.1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.43 c.9, ad esclusione del parametro H.

Art. 48 - Ambito **L3.2**: Marina di Stabia

1. L'ambito L3.2 individua il contesto del nuovo porto turistico di Marina di Stabia.

2. Le funzioni direttamente riferibili all'ambito L3.2 sono le attività turistico ricettive: Tr1 e Tr3

5. Nell'ambito L3.2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.43 c.9, ad esclusione del parametro H.

3. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e dei manufatti esistenti, nonché il completamento delle opere pubbliche già approvate o in costruzione.

Art. 49 - Ambito L3.3: Il porto di Castellammare di Stabia: area turistico commerciale

1. L'ambito L3.3 individua l'area a carattere turistico commerciale del porto di Castellammare di Stabia: area turistico commerciale.
2. Le funzioni direttamente riferibili all'ambito L3.2 sono le attività turistico ricettive: Tr1 e Tr3
3. Sono considerate funzioni compatibili con l'ambito L3.3 per gli edifici e le attrezzature esistenti:
 - a) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - b) (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
 - c) Tu – direzionale e di servizio;
 - d) Sa – servizi amministrativi;
 - e) Sr – servizi religiosi;
 - f) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria.
4. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e dei manufatti esistenti, nonché il completamento delle opere pubbliche già approvate o in costruzione. E' consentito, altresì, la formazione di un piano attuativo in ossequio alle direttive regionali in materia di accordo di programma di cui all'art. 12 della LR 16/2004.
6. E' consentita, inoltre, l'installazione di attrezzature tecnologiche portuali e di strutture prefabbricate reversibili nel rispetto del paesaggio circostante e di attrezzature di edilizia esistenti compatibili all'uso, o in strutture leggere e reversibili. Per queste ultime è prescritta una Hmax pari a 4.5 mt. ed una Superficie Coperta (Sc) inferiore o uguale a 40.00 mq.
7. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 50 - Sistema della residenza

1. Il sistema della residenza corrisponde ai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere.
2. Attraverso l'individuazione del Sistema della residenza il Piano tenta di innescare il miglioramento dell'attuale qualità edilizia e la proposizione di nuovi interventi di edilizia sperimentale e di bioarchitettura sia negli interventi di recupero e rigenerazione che in quelli di completamento, attraverso un insieme di azioni atte ad incentivare e promuovere una generale operazione di rinnovamento urbano (renovatio urbis).
3. Gli obiettivi di progetto principali del Sistema della residenza sono:
 - a) la riqualificazione del margine e la ridefinizione del limite tra costruito (territorio urbanizzato) e campagna (territorio rurale);
 - b) la riorganizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'intento di consolidare le funzioni centrali caratterizzanti degli spazi pubblici e implementare l'accessibilità territoriale, migliorando di conseguenza le generali condizioni abitative sul territorio;
 - c) la riduzione ed il contenimento del consumo di suolo;
 - d) l'introduzione di parametri di risparmio energetico e l'utilizzo di risorse alternative;
 - e) la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive;
 - f) la riqualificazione del sistema insediativo rurale;

- g) l'individuazione puntuale degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.
4. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:
- a) **R1**: il nucleo fondativo (la città antica);
 - b) **R2**: il tessuto urbano intensivo;
 - c) **R3**: l'espansione;
 - d) **R4**: i quartieri di edilizia sociale;
 - e) **R5**: i tessuti urbani collinari.
5. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è la residenza nelle articolazioni previste all'art. 21 comma 1. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
6. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:
- a) le attività industriali e artigianali;
 - b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
7. E' consentito il mantenimento delle funzioni incompatibili con il sistema della residenza, di cui al comma 6, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. In tal caso sono ammessi gli interventi fino alla **manutenzione ordinaria e straordinaria**.
8. Le trasformazioni ammissibili all'interno del Sistema della residenza dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

Rc (%)	IPF (%)	H (ML)
60%	30%	H del contesto di riferimento
Dc (ML)	DPF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

9. I prescritti valori di Rc e Ipf si applicano anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
10. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.
11. Il prescritto Ipf potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.
12. Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

Art. 51 - Sottosistema della Residenza **R1**: il nucleo fondativo (la città antica)

1. Il sottosistema **R1** corrisponde alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie ed all'agglomerato di Pozzano.
2. Per tale sottosistema dovrà essere redatto un piano particolareggiato esteso a tutta l'area del centro storico. Nelle more dell'iter di redazione ed approvazione di tale Piano su tale area valgono le prescrizioni di cui ai commi successivi.
3. Fermo restando quanto stabilito dal comma 2, nel sottosistema **R1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
- b) Tr – attività turistico ricettive, ad esclusione dei Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta;
- c) Tu – direzionale e di servizio;
- d) Ib – servizi per l'istruzione di base;
- e) Sa – servizi amministrativi;
- f) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
- g) Sr – servizi religiosi;
- h) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- i) Vg – giardini pubblici attrezzati;
- j) Vz – piazze;
- k) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
- l) Mc – parcheggi pubblici coperti.

4. Fermo restando quanto stabilito dal comma 2, nel sottosistema **R1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione ricostruttiva rer1, ad esclusione degli interventi di cui al comma 3 lett.b e lett.c dell'art. 10.

5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art.23-ter del DPR380/01.

Art. 52 - Sottosistema della Residenza **R2**: Il tessuto urbano intensivo

1. Il sottosistema **R2** corrisponde ai tessuti di recente urbanizzazione ormai saturi.

2. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
- b) Tr – attività turistico ricettive, ad esclusione dei Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta;
- c) Tu – direzionale e di servizio;
- d) Ib – servizi per l'istruzione di base;
- e) Sa – servizi amministrativi;
- f) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
- g) Sr – servizi religiosi;
- h) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- i) Vg – giardini pubblici attrezzati;
- j) Vs – servizi sportivi;
- k) Vz – piazze;
- l) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
- m) Mc – parcheggi pubblici coperti.

3. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d'intervento”, sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.50 c.8, ad esclusione del parametro H.

Art. 53 - Sottosistema della Residenza **R3**: l'espansione

1. Il sottosistema **R3** corrisponde ai tessuti di più recente urbanizzazione
2. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:
 - a) Tc – attività commerciali al dettaglio;
 - b) Tr – attività turistico ricettive;
 - c) Tu – direzionale e di servizio;
 - d) Ib – servizi per l'istruzione di base;
 - e) Sa – servizi amministrativi;
 - f) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
 - g) Sr – servizi religiosi;
 - h) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
 - i) Vg – giardini pubblici attrezzati;
 - j) Vs – servizi sportivi;
 - k) Vz – piazze;
 - l) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
 - m) Mc – parcheggi pubblici coperti.
3. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:
 - a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
 - b) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo del 20% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.50 c.8;
 - c) addizione volumetrica **av2** fino ad un massimo del 40% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.50 c.8;
 - d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.50 c.8, ad esclusione del parametro H.

Art. 54 - Sottosistema della Residenza **R4**: i quartieri di edilizia sociale

1. Il sottosistema **R4** corrisponde ai tessuti urbani consolidati che presentano un forte ed accentuato degrado edilizio, corrispondente in larga parte al quartiere San Marco.
2. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:
 - a) Tc – attività commerciali al dettaglio ad esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3);
 - b) Tu – direzionale e di servizio;
 - c) Ib – servizi per l'istruzione di base;
 - d) Sa – servizi amministrativi;
 - e) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
 - f) Sr – servizi religiosi;
 - g) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
 - h) Vg – giardini pubblici attrezzati;
 - i) Vs – servizi sportivi;
 - j) Vz – piazze;
 - k) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
 - l) Mc – parcheggi pubblici coperti.
3. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del

suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.50 c.8, ad esclusione del parametro H.

Art. 55 - Sottosistema della Residenza R5: i tessuti urbani collinari

1. Il sottosistema **R5** corrisponde ai tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti collinari posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito (Scanzano, Mezzapietra, Privati, Quisisana, Solaro)

2. Nel sottosistema **R5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
- b) Tr – attività turistico ricettive;
- c) Tu – direzionale e di servizio;
- d) Ib – servizi per l'istruzione di base;
- e) Sa – servizi amministrativi;
- f) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
- g) Sr – servizi religiosi;
- h) Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- i) Vg – giardini pubblici attrezzati;
- j) Vz – piazze;
- k) Ms – parcheggi pubblici scoperti;
- l) Mc – parcheggi pubblici coperti.

3. Nel sottosistema **R5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo del 10% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.50 c.8;
- c) addizione volumetrica **av2** fino ad un massimo del 30% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.50 c.8;
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.50 c.8, ad esclusione del parametro H.

CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Art. 56 - Sistema della Produzione

1. Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. Gli obiettivi di progetto principali del Sistema della produzione sono:

- a) la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale;
- b) il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti;
- c) la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale.

3. Il sistema della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- a) **P1**: le aree di sviluppo industriale (ASI);
 - b) **P1.1**: la piattaforma produttiva (in area esterna all'ASI);
 - c) **P2**: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva.
4. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle articolazioni previste dal comma 2 dell'art.21. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
5. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:
- a) la residenza;
 - b) le attività turistico ricettive.
6. E' consentito il mantenimento delle funzioni incompatibili con il sistema della produzione, di cui al comma 5, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. In tal caso sono ammessi gli interventi fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Tutti gli interventi nei sottosistemi in cui è articolato il Sistema della produzione dovranno favorire interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare gli insediamenti produttivi delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente attraverso:
- a) progetti che curino l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
 - b) progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoisolante degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
 - c) progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo;
 - d) progetto di aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
 - e) la risoluzione di possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.
8. All'interno delle aree dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.
9. È ammissibile la realizzazione di locali di guardiana muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una Superficie Lorda di Pavimento (SL) non superiore a mq 40.
10. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.

Art. 57 - Sottosistema della produzione **P1**: le aree di sviluppo industriale (ASI)

1. Il sottosistema **P1** corrisponde alle porzioni di territorio rientranti nell'ambito del Piano per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli "Agglomerato Foce del Sarno".
2. Su tali aree valgono le disposizioni normative del "Piano Regolatore dell'Area di Napoli".

3. Sono fatte salve le eventuali deroghe in forza di disposizioni legislative nazionali sovraordinate che con leggi speciali e dedicate alle crisi dei Distretti Industriali, favoriscono e rendono possibili, ad esempio, modifiche e cambi di destinazione d'uso (sempre compatibilmente con le attività industriali prevalenti) con la Legge 106/2011, così come favoriscono frazionamenti degli stabilimenti anche in deroga al Piano ASI con la Legge 164/2015.

Art. 58 – Ambito **P1.1**: la piattaforma produttiva (in area esterna all'ASI)

1. L'ambito **P1.1** corrisponde ad un comparto produttivo localizzato ai margini delle aree di sviluppo industriale (ASI), ma esterno ad esse.
2. Nell'ambito **P1.1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" è ammessa la sola attività industriale e artigianale.
3. Nell'ambito **P1.1**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
 - a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
 - b) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente;
 - c) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo del 35% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente;
 - d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui al comma 4, ad esclusione del parametro H.
4. Gli interventi di cui al comma 3 dovranno comunque garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

Rc MAX.	IPF (%)	H (ML)
20%	40%	10,00
Dc (ML)	DPF (ML)	Ds (ML)
5,00	10,00	5,00

5. Il valore H prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.
6. Per la zona interessata da impianti tecnici e tecnologici potranno essere realizzati volumi a servizio degli impianti secondo un indice di fabbricabilità territoriale (It) non superiore a 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura (Rc) massimo pari allo 0,40. Le nuove strutture dovranno essere limitate ad un'altezza (H) non superiore a 7,50 m.
7. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Art. 59 - Sottosistema della produzione **P2**: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva

1. Il sottosistema **P2** corrisponde all'area produttiva del Porto di Castellammare oggi occupata prevalentemente dagli stabilimenti Fincantieri e della Corderia M.M.
2. Nel sottosistema **P2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" è ammessa la sola attività industriale e artigianale.
3. Nel sottosistema **P2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**.
4. Per gli impianti produttivi attualmente esistenti e funzionanti, è riservata al Comune la facoltà di autorizzare il loro ampliamento con la procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267

e all'art. 12 della LR 1672004 alle seguenti condizioni:

- a) che non si tratti di attività nocive ed inquinanti;
- b) che l'incremento volumetrico non superi il 40% del volume esistente;
- c) che i volumi non alterino il carattere della linea di costa e siano compatibili all'ambiente
- d) che le strutture da realizzarsi siano costituite da elementi prefabbricati reversibili;
- e) che l'indice di fabbricabilità fondiaria non superi i 3 mc/mq;
- f) che siano osservate le disposizioni dell'art. 5 D.M. 1444/68.

5. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

TITOLO XII - TERRITORIO RURALE

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 60 - Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il sistema **AMBIENTALE (V)** corrisponde ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.

2. Obiettivo principale del sistema ambientale è la valorizzazione ed il potenziamento delle aree di maggior valenza e pregio ambientale le quali, nel loro insieme, caratterizzano la struttura naturalistico-ambientale del territorio di Castellammare. Quindi difesa e protezione delle componenti ambientali e naturalistiche ma, allo stesso tempo, salvaguardia delle produzioni agricole, anche attraverso politiche che possano facilitare un processo di globale modernizzazione delle aziende presenti sul territorio.

3. All'interno del Sistema Ambientale è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti - diffusi. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- a) **V1:** riserve di naturalità
- b) **V2:** corridoi ecologici
- c) **V3:** il verde agricolo collinare
- d) **V4:** la campagna urbanizzata

4. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

5. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:

- a) le attività produttive riferite alle articolazioni **Ip** (fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo) e **Ia** (attività artigianali);
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2** (medie strutture di vendita);
- c) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tci**.

6. Sono ammesse le seguenti articolazioni se riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e/o quando esplicitamente previste dalle presenti norme:

- a) **Stt** - impianti tecnici e tecnologici

7. E' consentito il mantenimento delle funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale, di cui al comma 5, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. In tal caso sono

ammessi gli interventi fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. In tutte le aree ricomprese all'interno del Sistema Ambientale sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- a) miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- b) mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

9. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sistema Ambientale, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento", si applicano le disposizioni di cui agli articoli 66 e 67.

Art. 61 - Sottosistema Ambientale **V1**: riserve di naturalità

1. Il Sottosistema Ambientale **V1** corrisponde all'area di massima valenza ecologica di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della biodiversità, corrispondente all'area dei Monti Lattari. Tale area costituisce una unità ecosistemica di alto valore naturalistico.

2. L'area si caratterizza per le strette relazioni tra componenti naturalistiche e componenti antropiche e si articola su alcune principali emergenze dal punto di vista strutturale: i rilievi montuosi con estese aree di bosco; le aree collinari con coltivazioni prevalenti di vigneti e alberi da frutto; gli insediamenti che mostrano ancora connotati tipici di realtà prevalentemente agricole. La specificità e prevalente unitarietà paesaggistica del sottosistema ambientale derivano dalla spiccata connotazione rurale del territorio, dalla presenza diffusa delle aree collinari terrazzate, dalle prevalenti coltivazioni arboree, in particolare dei vigneti ed oliveti che connotano fortemente il paesaggio, dalle numerose e varie risorse turistiche connesse prevalentemente all'attività agricola. La sistemazione a terrazze caratterizza fortemente il paesaggio del sottosistema ambientale ed i terrazzamenti rivestono un fondamentale ruolo di difesa del suolo. La coltivazione del terrazzo risulta fondamentale per la sua conservazione, sia come testimonianza storica, sia come sistema di difesa del suolo. L'abbandono della coltivazione, infatti, comporterebbe la mancanza di regimazione delle acque che progressivamente, grazie al trasporto di terreno eroso, porterebbero ad un aumento delle pendenze e quindi ad un aumento della suscettibilità ai fenomeni di dissesto idrogeologico.

3. Il sottosistema ambientale **V1** risulta interessato dall'area di interesse naturalistico istituzionalmente tutelata: ZSC IT8030008 – Dorsale dei Monti Lattari.

4. All'interno delle aree boscate, così come individuate dalla L.R. 11/1996 e rappresentate nell'elaborato SA.1 "Carta dell'uso del suolo" valgono i seguenti divieti:

- a) qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica e la qualità paesaggistica, ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- b) la realizzazione di opere infrastrutturali viarie e tecnologiche laddove tali opere comportino alterazioni significative permanenti della copertura forestale non ripristinabili né congruamente compensabili, o causino un innalzamento grave del rischio di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale, all'accessibilità del territorio e alla difesa del suolo;
- c) il rimboschimento con specie alloctone.

5. Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie è incentivato il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e assicurando la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie.

6. Nel Sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del

suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- a) attività turistico ricettive **Tr**;
- b) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport – **Vg**;
- c) attrezzature ed impianti di interesse generale – **Spc, Vp**.

7. Nel sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione e non è consentita la realizzazione di nuove strade, anche campestri fatta eccezione per le strade antincendio.

8. Per gli edifici esistenti a destinazione turistico ricettiva, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**;
- b) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo del 20% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.50 c.8;
- c) addizione volumetrica **av2** fino ad un massimo del 40% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura (Rc) di cui all'art.50 c.8;
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.50 c.8, ad esclusione del parametro H.

Art. 62 - Sottosistema Ambientale **V2**: corridoi ecologici

1. Il Sottosistema Ambientale **V2** - i corridoi ecologici, corrisponde alle aree di *alta valenza ecologica* costituite dall'insieme degli elementi sensibili, dal punto di vista idrologico ed ambientale e di elevata naturalità. Sono aree prevalentemente boscate (bosco igrofilo) organizzate sui corridoi fluviali, sui fossi, sulle connessioni degli affluenti e su importanti tratti della maglia stradale specialmente di crinale. Risultano una componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per l'indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato.

2. Il PUC riconosce a tali ambiti il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica

3. Nel Sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", è ammessa la sola funzione agricola.

4. Nel Sottosistema **V2** non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

5. Gli interventi trasformativi, di cui all'art.10, quando previsti dal Piano, sono comunque consentiti solo se non pregiudicano la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.) e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.

6. All'interno del Sottosistema **V2** sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- b) il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- c) il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- d) la tutela degli ambienti acquatici;
- e) la non trasformabilità dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;

- f) la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate.
7. Interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti.
8. Sulle aree con vegetazione ripariale sono inoltre vietati i seguenti interventi:
- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
 - b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
 - c) alterazione geomorfologica ed escavazione di materiali lungo le sponde occupate da vegetazione ripariale, salvo necessità di sicurezza idraulica;
 - d) la realizzazione di recinzioni diverse da quelle realizzate con siepi vive o muri a secco.
9. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.
10. Gli eventuali interventi dovranno avere quali indirizzi principali:
- a) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
 - b) la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
 - c) il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
 - d) il miglioramento della qualità delle acque;
 - e) la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
 - f) la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
11. Per gli edifici esistenti a destinazione turistico ricettiva sono consentiti i seguenti interventi:
- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – **rer3**.
12. Per gli edifici esistenti a diversa destinazione rispetto a quella turistico ricettiva sono consentiti i seguenti interventi:
- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 2 – **rer2**.

Art. 63 - Sottosistema Ambientale **V3**: il verde agricolo collinare

1. Il Sottosistema Ambientale **V3** - il verde agricolo collinare corrisponde alle aree a destinazione prevalentemente agricola.
2. Nel Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" la caratterizzazione funzionale dovrà essere garantita dalla presenza dell'uso principale Attività agricole.
3. Nel Sottosistema **V3** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni

complementari secondarie:

- b) R – residenza;
- c) Tr – attività turistico ricettive.

4. Nel Sottosistema **V3** sono ammessi gli interventi finalizzati:

- a) alla realizzazione delle indispensabili strade interpoderali;
- b) al rifacimento dei muri di sostegno;
- c) al mantenimento ed all'incentivazione della funzione agricola di cui al titolo IV L.R.35/87;
- d) al mantenimento ed all'incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;
- e) al mantenimento della trama e delle modalità insediative agricole;
- f) alla riqualificazione delle situazioni di degrado e di "incongruenze" tipologiche;
- g) al mantenimento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici dismessi o abbandonati;
- h) al ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- i) a favorire la messa a coltura dei campi abbandonati;
- j) al consolidamento del terreno ed alla regimentazione delle acque superficiali.

5. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per tutti quegli interventi che presuppongono opere di trasformazione degli assetti esistenti sono prescritti:

- a) l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
- b) la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
- c) il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
- d) la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
- e) la limitazione delle aree impermeabilizzate;
- f) la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
- g) il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

6. Nel Sistema **V3** è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della vigente normativa con l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) massimo pari a 0,03 mc/mq. ed altezza massima (H) pari a 7,5 m.

7. Il titolo abilitativo non può essere volturato o trasferito a terzi che non siano in possesso dei requisiti descritti al comma 5.

8. E' consentito l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti ai fini della creazione di servizi igienici, con i seguenti parametri:

- a) dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento : 30 mq. di Superficie utile abitabile (Su);
- b) incremento di Superficie utile abitabile (Su) pari al 15% di quella esistente fino a un valore massimo di 22 mq. (per i valori risultanti minori di mq. 6 si

consente l'arrotondamento fino al valore indicato).

9. Dovranno essere rispettate comunque le distanze minime a protezione della rete stradale, fuori dai centri abitati, secondo quanto descritto dal D.M. 1404/68. In tali zone di rispetto non è consentita alcuna costruzione, né incrementi o ampliamenti delle costruzioni esistenti.

10. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

Art. 64 - Sottosistema Ambientale **V4**: la campagna urbanizzata

1. Il Sottosistema Ambientale **V4** – la campagna urbanizzata corrisponde ad una parte rilevante di aree agricole che hanno subito recentemente trasformazioni di carattere urbano con l'introduzione di destinazioni d'uso spesso non congrue o compatibili con quella agricola.

2. Nel Sottosistema **V4** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- a) R – residenza;
- b) Tc – attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4);
- c) Tr – attività turistico ricettive;
- d) Tu – direzionale e di servizio.

3. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva ed artigianale e direzionale e di servizio, non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza.

4. Nel Sottosistema **V4** sono ammessi gli interventi finalizzati:

- a) alla realizzazione delle indispensabili strade interpoderali;
- b) al rifacimento dei muri di sostegno.

5. Nel Sistema **V4** è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della vigente normativa. L'edificazione è disciplinata dalle disposizioni di cui al punto 1.8 del titolo II dell'allegato alla L.R. 20 marzo 1982, n. 14 e ss.mm.ii.

6. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

7. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

8. Dovranno essere rispettate comunque le distanze minime a protezione della rete stradale, fuori dai centri abitati, secondo quanto descritto dal D.M. 1404/68. In tali zone di rispetto non è consentita alcuna costruzione, né incrementi o ampliamenti delle costruzioni esistenti.

9. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

CAPO II – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 65 - Elementi vegetazionali

1. Gli elementi vegetazionali di pregio da tutelare nel territorio di Castellammare di Stabia sono quelli del patrimonio verde cittadino di piazze, giardini pubblici e filari alberati.
2. Le norme prescrittive sono regolamentate, sia per il verde pubblico che privato dal vigente Regolamento del Verde.

CAPO III - GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" e sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- e) interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;
- f) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento della originaria consistenza e configurazione;
- g) piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- h) realizzazione o ampliamento di un locale completamente interrato fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie;
- i) i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

2. Sul patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LR 14/1982) a destinazione d'uso agricola sono consentiti, una tantum:

- a) addizioni volumetriche:
 - nel sottosistema V3: nei limiti del 10% della Superficie utile abitabile (Su) esistente, fino ad un massimo di 22 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);
 - nel sottosistema V4: fino ad un massimo del 20% dell'esistente volume, purché esso sia direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
- b) interventi pertinenziali non qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero quelli non comportanti la realizzazione di un volume accessorio superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

3. Gli interventi di addizione volumetrica di cui alla lett. g) del comma 1 non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" un intervento di restauro e risanamento conservativo o sono indicati come bene con grado di protezione.

4. Le eventuali disposizioni presenti nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

Art. 67 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso non agricola, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) interventi pertinenziali non qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero quelli non comportanti la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;
- g) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento della originaria consistenza e configurazione;
- h) piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedito;
- i) volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

2. Sul patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LR 14/1982) a destinazione d'uso non agricola sono consentiti, una tantum:

- a) addizioni volumetriche:
nel sottosistema V3: nei limiti del 10% della Superficie utile abitabile (Su) esistente, fino ad un massimo di 22 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);
- b) interventi pertinenziali non qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero quelli non comportanti la realizzazione di un volume accessorio superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

3. Gli interventi di addizione volumetrica di cui alla lett. g) del comma 1 non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" un intervento di restauro e risanamento conservativo o sono indicati come bene con grado di protezione..

4. Le eventuali indicazioni sugli interventi presenti nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

Art. 68 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale possono mutare la destinazione agricola i seguenti edifici rurali:

- a) abitazioni agricole pertinenziali al fondo;
- b) annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- c) strutture per il ricovero e l'allevamento di animali anche per sport equestri;
- d) immobili destinati ad agriturismo e con funzioni ricettive;

- e) immobili destinati ad attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli direttamente coltivati nel fondo.
- 2. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito, previa approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art.69.
- 3. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza:
 - a) degli edifici e manufatti, sia a destinazione agricola che non agricola, di Superficie Totale inferiore a 50 mq. al momento dell'entrata in vigore del presente PUC;
 - b) delle tettoie e dei manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia e comunque in ogni caso di tutti gli edifici non in muratura;
 - c) dei manufatti aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati.
- 4. Il cambiamento di destinazione d'uso di manufatti a destinazione agricola o non agricola è consentito esclusivamente verso le funzioni specificate per ciascun sottosistema di appartenenza.
- 5. Il cambiamento di destinazione d'uso in abitazione è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia già dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto e che sia mantenuta un'area libera annessa di pertinenza di superficie variabile, in funzione della dimensione e collocazione dell'edificio stesso, ma comunque non inferiore a 2.500 mq. ed all'interno della quale siano contestualmente eliminati gli eventuali edifici ed annessi fatiscenti esistenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.
- 6. Qualora le aree interessate non siano già dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari, così come stabilito dal comma 5, il cambiamento di destinazione d'uso potrà essere assentito a condizione che vengano contestualmente realizzate forme di autoproduzione e smaltimento.

CAPO IV - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 69 - Nuovi edifici rurali

- 1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo solo se strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, previa redazione di apposito Piano di Sviluppo Aziendale redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.
- 2. L'elaborato di cui al comma 1 dovrà contenere:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda con allegate le planimetrie ed i certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale;
 - b) le volumetrie esistenti;
 - c) la qualità e l'effettivo uso agricolo dei suoli;
 - d) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con

- riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
- e) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
 - f) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
 - g) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali.
3. Il piano di sviluppo aziendale dovrà dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale. Il piano di sviluppo aziendale costituirà condizione imprescindibile per il rilascio del permesso a costruire. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.
4. Il piano di sviluppo aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo, limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc.
5. La collocazione dei nuovi edifici rurali dovrà essere individuata, nell'ambito del piano di Sviluppo Aziendale, nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (quali le aree forestali e le praterie ad elevato valore ecologico), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole;
 - b) dovrà essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
 - c) non dovranno interferire fisicamente o percettivamente con gli elementi significativi del paesaggio quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, ecc.;
 - d) nel caso di insediamenti lungo strada si dovrà curare di non restringere le visuali trasversali percepibili dalla strada stessa.
6. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere adottate forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici, limitando al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Dovranno inoltre essere previste adeguate misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.
7. L'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.
8. I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
- a) altezza massima di mt. 4 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di piano di sviluppo aziendale;
 - b) limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra;
 - c) altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a mt. 1,60;
 - d) i nuovi annessi dovranno essere staccati dagli edifici ad uso abitativo.
9. I nuovi edifici ad uso abitativo dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
- a) Superficie utile abitabile (Su) minima 45 mq.;

- b) Superficie utile abitabile (Su) massima di 150 mq su due livelli;
- c) collocazione preferenziale in prossimità di edifici esistenti;
- d) forma compatta con esclusione di corpi sporgenti in aggetto;
- e) finiture facciate in intonaco o muratura a vista.

10. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i citati piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente Ufficio provinciale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in autodichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed alle effettive destinazioni agricole dei suoli.

Art. 70 - Le serre

1. La realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole è disciplinata dal Regolamento 6 dicembre 2013, n. 8 - Regolamento di attuazione delle norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole. (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5)

2. Per la realizzazione dell'impianto serricolo, il richiedente del permesso urbanistico, prima del rilascio del titolo, deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a sue spese, contenente gli obblighi previsti dalla legge.

Art. 71 - Manufatti temporanei

1. E' consentita la realizzazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, di tipo temporaneo quando necessari alle attività agricole.

TITOLO XIII - INFRASTRUTTURE VIARIE

CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 72 - Disposizioni generali per il sistema della mobilità

1. Il Sistema della **Mobilità (M)** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi e impianti di distribuzione carburanti.

2. Sono riferibili al Sistema della mobilità i seguenti interventi principali, da attuarsi attraverso specifici progetti infrastrutturali:

- a) "Riconversione della linea ferroviaria Torre Centrale-Castellammare-Gragnano ad usi e finalità, prevalentemente, turistici. L'intervento dovrà essere coerente e funzionale sia alle determinazioni del Documento di orientamento strategico DOS di Castellammare che congruente con le funzioni riportate nel piano strategico sovra comunale della zona Buffer del progetto "Grande Progetto Pompei";
- b) Riorganizzazione funzionale del sistema di Collegamento tra il pianoro dei "Tre Parchi" e la Città a livello del Mare, in diretto coordinamento con la Soc. EAV nella doppia funzione di gestore della linea Napoli-Sorrento della ex

- c) Sistema di parcheggi d'interscambio nelle aree circostanti le aree pedonali o a traffico limitato e controllato con integrazione adeguamento della viabilità cittadina alle nuove destinazioni urbanistiche e funzionali delle aree riconvertite;
- d) Rivalutazione e organizzazione del sistema dei trasporti marittimi passeggeri sia nell'ambito Generale (crocieristico e nautica da diporto), che nell'ambito locale turistico (Vie del mare, linee turistiche e balneari);
- e) Passeggiata pedonale e ciclabile a mare nel tratto hotel Miramare-porto Marina di Stabia da realizzare in completa integrazione con le opere marittime di protezione del tratto di litorale. Intervento da realizzare d'intesa con il Provveditorato alle OO. PP. Marittime della Campania;
- f) Trasversale mediana del raccordo autostradale al mare con svincolo sulla variante sopraelevate SS145 e in futura prospettiva, al nuovo raccordo autostradale di Angri/SS268 dell'Autostrada A2".

3. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- a) M0: ferrovia;
- b) M1: strade di attraversamento corrispondente alla classe A del Codice della Strada (CdS);
- c) M1.1: strade di scorrimento veloce corrispondente alla classe D del (CdS); M2: strade urbane di scorrimento corrispondente alla classe D del (CdS);
- d) M2.1: strade urbane di scorrimento lento corrispondente alla classe D del (CdS);
- e) M3: strade urbane di quartiere corrispondente alla classe E del (CdS);
- f) M4: strade urbane locali corrispondente alla classe F del (CdS);
- g) M5: strade pedonali corrispondente alla classe Fbis del (CdS);

4. La classificazione di cui al precedente comma costituisce la classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada. I requisiti e le descrizioni di ogni singola classe funzionale, così come gli elementi dimensionali devono essere assunti per la progettazione di nuove strade, mentre per le strade esistenti sono da considerarsi quali obiettivi cui tendere negli eventuali interventi di riorganizzazione.

CAPO II - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ

Art. 73 - Gli impianti di distribuzione carburanti

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" sono riportati con sigla **Tcd** gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti non è consentita lungo i tracciati appartenenti ai sottosistemi **M3** ed **M4**. Nella realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti dovranno essere rispettate le normative statali e regionali vigenti.
3. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto del R.R. 1/2012, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti (mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia), ed è consentita l'installazione delle autonome attività commerciali integrative (quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico). Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

It (Mc/Mq)	Rc (%)	H (ML)	Ds (ML)
0,20	10	6,00	5,00

4. Negli impianti esistenti, fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere, sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza.

5. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché quelli di ampliamento degli impianti esistenti, dovranno garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici con riferimento alla Superficie Territoriale (St) dell'impianto:

- a) Rapporto di Copertura (Rc) : 10%;
- b) Superficie Lorda di Pavimento (SL) complessiva massima dei locali di servizio: 500 mq.;
- c) altezza massima delle pensiline Hmax : ml 7,00;
- d) per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;
- e) per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani;
- f) tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada.

6. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 16, 17, e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:

- a) corsie di accesso e di uscita;
- b) piazzali di sosta per autoveicoli;
- c) messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100;
- d) pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua;
- e) pensiline;
- f) canalizzazioni varie;
- g) chioschi prefabbricati ad un solo piano;
- h) sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel).

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

7. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con Superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con Superficie di somministrazione non superiore a mq 300.

8. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

9. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima prevista dalla Legge Regionale 9 gennaio 2014, n. 1, allegato A1.

10. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e

smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

11. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti non dovrà comportare la modifica e/o alterazione degli impianti vegetazionali di pregio eventualmente esistenti e non interferire con le aree coperte da foreste e boschi.

12. Nell'ubicazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti dovrà essere rispettata una distanza minima dalle abitazioni, dagli edifici direzionali, da quelli commerciali e turistico ricettivi non inferiore a 50 mt. Tale distanza minima è estesa a 100 mt. per tutti i servizi pubblici costruiti e non costruiti con l'esclusione dei parcheggi. Tale distanza minima di rispetto dovrà essere misurata dal perimetro esterno del lotto di intervento all'area di pertinenza dell'abitazione o del servizio pubblico.

13. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- a) delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- b) delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- c) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- d) delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

PARTE 4 - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

TITOLO XIV – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO I – GLI SCHEMI DIRETTORI

Art. 74 - Schemi Direttori

1. Agli Schemi Direttori il PUC affida il ruolo di costruire i principali riferimenti spaziali e funzionali e le connessioni tra le principali ipotesi del progetto di Piano.
2. Gli Schemi Direttori individuati dal PUC sono i seguenti:
 - a) SD1: centro storico e fronte mare;
 - b) SD2: villa comunale e lungo mare;
 - c) SD3: area nord fronte mare;
 - d) SD4: i tre parchi della terrazza collinare.
3. L'attuazione degli schemi direttori dovrà avvenire attraverso Programma Integrato d'intervento (PRINT) ai sensi dell'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, della legge regionale 19 febbraio 1996, n.3 "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione della legge 17 febbraio 1992, n. 179" e della legge regionale 18 ottobre 2002 n. 26 "Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei Beni Ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla Legge Regionale 19 febbraio 1996, n.3", con la costituzione di una società di trasformazione urbana (STU), nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni riportate nei successivi artt. 75, 76, 77 e 78.
4. Nel caso in cui risulti necessaria un'azione integrata tra Regione, Provincia, Comune, Amministrazioni dello Stato e altri Enti Pubblici sarà redatto un accordo di programma, ai sensi dell'art.12 della LR 16/2004.
5. Il PRINT di cui al comma 3 dovrà contenere almeno:
 - a) gli elaborati descrittivi;
 - b) gli elaborati prescrittivi;
 - c) il piano finanziario;
 - d) gli schemi di convenzione ed atti d'obbligo, regolanti i rapporti e gli obblighi reciproci tra i soggetti titolari del PRINT ed il Comune.
6. Gli elaborati descrittivi di cui alla lettera a) del comma 5 sono costituiti da:
 - a) una relazione tecnica illustrativa, dove vengono indicati i caratteri e le motivazioni generali del Piano (obiettivi, finalità, ecc);
 - b) cartografie tematiche, dove vengono illustrate le caratteristiche ambientali attuali del territorio interessato dall'intervento;
 - c) lo stralcio degli strumenti urbanistici, ai vari livelli, vigenti sull'area d'intervento, nonché i vincoli esistenti;
 - d) gli estratti catastali e mappa delle proprietà immobiliari interessate;
 - e) altro, ossia quanto occorre a fornire un quadro complessivo esauriente sullo stato di fatto dell'ambito di intervento (come le urbanizzazioni primarie e secondarie).
7. Gli elaborati prescrittivi di cui alla lettera b) del comma 5 sono costituiti da:
 - a) un progetto planivolumetrico di dettaglio;
 - b) la zonizzazione dell'area del programma;
 - c) la tipologia edilizia dei fabbricati da recuperare e restaurare, di quelli da demolire e ricostruire, di quelli di nuova edificazione, secondo criteri di integrazione funzionale, distributiva e formale;
 - d) l'indicazione progettuale del nuovo sistema delle urbanizzazioni primarie e

- secondarie;
 - e) la verifica degli effetti urbanistici sulle aree di intervento e di quelli, eventuali, più complessivi sulla struttura urbana;
 - f) la riverifica degli standard;
 - g) il Piano catastale e della consistenza delle proprietà ricadenti nell'area di PRINT;
 - h) i criteri ed i principi attuativi del PRINT;
 - i) l'eventuale suddivisione del programma in stralci funzionali esecutivi.
8. Il piano finanziario di cui alla lettera c) del comma 5 è costituito da:
- a) l'individuazione delle risorse private e pubbliche disponibili;
 - b) il Piano finanziario, le modalità ed i tempi di attuazione in relazione ai soggetti aventi la titolarità (pubblici e/o privati).
9. Il PRINT dovrà essere basato sui seguenti criteri indispensabili:
- a) previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;
 - b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano".
10. Gli interventi consentiti all'interno degli schemi direttori nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione sono indicati agli artt. 75, 76, 77 e 78.
11. L'efficacia del PRINT è di 10 anni dalla data di entrata in vigore. Decorso tale termine, esso diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare le prescrizioni normative urbanistiche ed edilizie del programma nella costruzione di nuovi edifici, nonché nella modificazione di quelli esistenti.
12. A decorrere dalla data di delibera consiliare di adozione del PRINT e fino all'entrata in vigore del programma, il Sindaco, su parere conforme della commissione edilizia comunale, è tenuto con provvedimento motivato da notificare al richiedente, a sospendere ogni determinazione sulle istanze di concessione edilizia (permesso di costruire) e su quelle di autorizzazione che eccedono la manutenzione ordinaria, qualora riconosca che tali domande siano in contrasto col programma integrato adottato. Tali misure di salvaguardia si applicano per un periodo non superiore a tre anni decorrenti dalla data della delibera di adozione e non possono protrarsi oltre detto periodo.

Art. 75 - SD1: centro storico e fronte mare

1. Lo Schema Direttore SD1 è relativo all'area tra la ferrovia circumvesuviana e il mare, nel tratto compreso tra il borgo Pozzano (ad ovest) e la Stazione di Castellammare.
2. Esso comprende l'area demaniale marittima, tutto il lungomare compreso tra Fincantieri e la villa comunale, il centro storico. L'area urbana circostante al primo schema direttore ricomprende i nuclei Storici collinari di Pozzano, Madonna della Libera e Camarelle.
3. Obiettivo principale dello Schema Direttore SD1 è il recupero e la riqualificazione coordinata dei numerosi immobili pubblici e dei poli d'attrazione presenti nell'Area.
4. Gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:
 - a) riconvertire ad altri usi i fabbricati demaniali del Porto commerciale;
 - b) rivalutare, dal punto di vista paesaggistico lo sky-line della cornice dei fabbricati della "Antica Marinella";
 - c) realizzare nuovi servizi ed attrezzature capaci di accogliere, in maniera adeguata, le utenze delle prevalenti attività di nautica di diporto, croceristica

- e vie del mare;
- d) risanare il patrimonio edilizio pubblico e privato che versa attualmente in uno stato di abbandono e degrado;
- e) stimolare ed incentivare le attività dedicate alla ristorazione vicino al mare e all'accoglienza turistica in appartamenti del centro storico;
- f) rivalorizzare l'area delle Terme Antiche e degli immobili pubblici della zona;
- g) verificare (attraverso uno studio di fattibilità mirato) la possibilità che Castellammare assolvere anche la funzione di ulteriore scalo crocieristico del Golfo di Napoli.

5. Il PRINT dovrà prevedere i seguenti interventi:

- 1a) ricucitura del tessuto urbano del Centro Storico, con la linea di costa, attraverso il ridisegno delle "piazze" e dei "larghi" esistenti e rifacimento di alcuni tratti di assi viari e delle caratteristiche "calate";
- 1b) creazione del "parco delle acque";
- 1c) riqualificazione e messa in sicurezza dei percorsi compresi tra Via Acton, Via Brin e Piazza G. Amendola e loro connessione funzionale con la città e i suoi flussi, oltre che con il territorio extraurbano (tema dell'accesso e filtro al complesso delle Vecchie Terme);
- 1d) riprogettazione dello spazio aperto (piazza interna alle Antiche Terme) che ospita i punti di mescita delle antiche sorgenti e sua configurazione come luogo di incontro a forte valenza urbana, oltre che turistica;
- 1e) riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica sottoutilizzati e/o abbandonati (ex Caserma Cristallina, Area acqua Acidula e Acetosella, Fontana Grande, ex colonia Ferrovieri, Corderia Militare, Palazzo Pace, Palazzo ex Stimmatine);
- 1f) riqualificazione del vecchio tracciato della F.F. S.S. (vedi SD3);
- 1g) attuazione di una ZTL lungo la direttrice stradale corso Garibaldi e via Bonito;

6. Parametri urbanistici realizzabili:

- a) Destinazioni d'uso ammesse:
 - attività commerciali al dettaglio – Tc1-esercizi commerciali di vicinato, Tc2-medie strutture di vendita; Tc4-pubblici esercizi;
 - attività turistico ricettive – Tr1-strutture ricettive alberghiere; Tr3-strutture ricettive extra-alberghiere;
 - direzionale e attività di servizi privati – Tu;
 - servizi di interesse pubblico.

7. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione ricostruttiva rer1, ad esclusione degli interventi di cui al comma 3 lett.b e lett.c dell'art. 10.

8. All'interno dei subcomparti B e C potranno essere consentiti interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dei percorsi compresi tra Via Acton, Via Brin e Piazza G. Amendola in modo tale da garantire ed attuare la loro connessione funzionale sia con la città consolidata, sia con il fronte mare ed il territorio extraurbano.

Art. 76 - SD2: villa comunale e lungo mare

1. Lo Schema Direttore SD2 è relativo all'area dell'arenile demaniale e di tutto il lungo mare, dalla villa comunale fino all'Hotel Miramare Stabia, incluso il tessuto urbano limitrofo compreso tra Corso Giuseppe Garibaldi e l'asse costituito da via Catello Fusco e via Roma, fino a Piazza

Spartaco.

2. Obiettivo principale dello Schema Direttore SD2 è la ridefinizione dell'intera area come "centro turistico-commerciale naturale di Castellammare".

3. Gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a) rendere funzionali gli ampi spazi dell'arenile con interventi e destinazioni d'uso in diretta connessione architettonica con la villa e il lungomare;
- b) attivare il Centro turistico commerciale naturale "Centro Città";
- c) implementare le strutture e le attrezzature per uso pubblico;
- d) consentire la realizzazione di attrezzature e chioschi attraverso una composizione architettonica e funzionale simile a quella presente nell'area della "Acqua della Madonna";
- e) potenziare il sistema dei parcheggi al bordo dell'area ed accessibili dalle principali direttrici di traffico;
- f) assicurare il diretto collegamento pedonale con le principali stazioni ferroviarie.

4. Il PRINT dovrà prevedere i seguenti interventi:

- 2a) individuazione di una rete di percorsi collegati direttamente con la Villa Comunale;
- 2b) realizzazione di un centro turistico commerciale naturale sviluppato secondo le direttrici stradali di Corso Garibaldi, Via Roma, via Catello Fusco, S. Maria dell'Orto, da strutturare come area prevalentemente pedonale e/o con limitazione di traffico tenendo conto delle necessità residenziali, dei servizi locali e delle esigenze di sicurezza;
- 2c) ampliamento dell'esistente parcheggio nell'area ferroviaria prospiciente la piazza Matteotti strutturando gli ingressi su:
 - via Alcide De Gasperi (per assicurare gli accessi dai paesi a nord che scelgono la strada litoranea);
 - via Napoli (per assicurare l'accesso dalla stessa via Napoli per gli utenti dei quartieri a Nord e dalla direttrice via Libero d'Orsi-Viale Europa-Raccordo Autostradale, per gli utenti che scelgono il raccordo);
 - piazza Spartaco (per assicurare l'accesso diretto al parcheggio dai paesi della zona collinare-Rione S. Marco e agro Nocerino sulla direttrice via Marconi-via Cosenza-via delle Puglie);
- 2d) realizzazione di un nuovo ascensore pubblico nella stazione EAV Centrale che colleghi l'area alle nuove Terme del Solaro, al grande parcheggio automobilistico d'interscambio, agli alberghi termali e più in generale ai quartieri collinari.

5. Parametri urbanistici realizzabili:

- a) Destinazioni d'uso ammesse:
 - attività commerciali al dettaglio – Tc1-esercizi commerciali di vicinato, Tc2-medie strutture di vendita; Tc4-pubblici esercizi;
 - attività turistico ricettive – Tr1-strutture ricettive alberghiere; Tr3-strutture ricettive extra-alberghiere;
 - direzionale e attività di servizi privati – Tu;
 - servizi di interesse pubblico.

6. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione ricostruttiva rer1, ad esclusione degli interventi di cui al comma 3 lett.b e lett.c dell'art. 10.

Art. 77 - SD3: area nord fronte mare

1. Lo Schema Direttore SD3 è relativo all'area a nord della città che comprende tutto il fronte mare compreso tra il Porto turistico Marina di Stabia e la ex fabbrica "Ciro" ed il limitrofo tessuto urbano compreso tra Corso Alcide de Gasperi e Via Napoli. Nello Schema Direttore sono compresi il quartiere popolare CMI e l'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di sanatoria edilizia (ex L. 47/85) compreso tra via Venezia e la Traversa cantieri mercantili.

2. L'area urbana circostante al terzo schema direttore ricomprende i quartieri nord della Città: Ponte Persica, Pioppaino, Pozzillo, Savorito, Moscarella, Petrarò, Via Napoli, Annunziatella.

3. Obiettivo principale dello Schema Direttore SD3 è la riorganizzazione in senso produttivo terziario, artigianale prevalentemente turistico ricettivo, attraverso la riconversione degli immobili industriali dismessi o degradati.

4. Gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a) consentire alla città di poter godere della vista mare e di riutilizzare a tal fine le aree e le strutture edilizie esistenti attraverso una riprogrammazione generale dell'assetto territoriale di tutta l'area e l'attuazione anche di interventi diretti per la sua riqualificazione;
- b) individuare le modalità per restituire alla collettività spazi ed attrezzature che, per loro natura, da sempre appartengono alla città e, contemporaneamente, individuare gli strumenti per la gestione delle zone recuperate;
- c) migliorare il livello dei servizi e dell'accessibilità, anche stradale, da attuarsi in sintonia con la trasformazione urbana in senso turistico dell'area;
- d) rendere tale parte di periferia un "pezzo" di città con caratteri ed identità ben definite cancellando l'immagine di "quartiere dormitorio" e di esclusione sociale rendendo il quartiere popolare CMI un primo "front cittadino" del nuovo porto di Marina di Stabia e delle nuove attività turistiche, attraverso la promozione di nuove attività commerciali e di pubblico servizio, in una prospettiva di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente;
- e) mirare alla definizione di una nuova identità dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di Sanatoria edilizia (ex Legge 47/85) lungo via Napoli e comprese tra via Venezia e Via Traversa Cantieri Mercantili.

5. Il PRINT dovrà prevedere i seguenti interventi:

- 3a) riqualificazione e/o riconversione in senso produttivo terziario, prevalentemente turistico delle strutture industriali dismesse, degradate o sottoutilizzate;
- 3b) riqualificazione urbana del quartiere popolare CMI e dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di sanatoria edilizia lungo via Napoli e comprese tra via Venezia e la Traversa Cantieri Mercantili;
- 3c) riconversione funzionale della tratta ferroviaria Torre Centrale-Castellammare-Gragnano da ferrovia di tipo pesante di servizio all'ex area industriale oggi dismessa, a nuovo collegamento leggero con vettore elettrico o ibrido in sede aperta a servizio della stessa area, una volta riconvertita in senso produttivo terziario, prevalentemente turistico;
- 3d) previsione di una nuova linea di trasporto urbano direttamente collegata alla linea di trasporto leggero lungo la sede della tratta ferroviaria Torre-Castellammare-Gragnano che collega Torre e Pompei con diramazioni sul pianoro collinare dove si sviluppano il parco archeologico, il parco termale e il parco di Quisisana (vedi SD4);

- 3e) prolungamento della passeggiata pedonale a mare su tutto il fronte dalla villa comunale al porto di Marina di Stabia, conformando la nuova struttura alle esigenze di ordine statico per la protezione del litorale;
- 3f) organizzazione di un sistema di parcheggi d'interscambio a servizio della futura grande area pedonale e ZTL sul mare;
- 3g) realizzazione di un nuovo asse viario trasversale che colleghi il raccordo autostradale (Corso Italia) al corso de Gasperi, in diretta continuazione con l'asse stradale trasversale intercomunale di collegamento diretto del "Mare" con i paesi pedemontani di S. Maria la Carità – S. Antonio Abate fino al nuovo raccordo di Angri con la A2 e la SS 285.

6. Parametri urbanistici realizzabili:

- a) Destinazioni d'uso ammesse:
 - limitatamente all'area del quartiere popolare CMI e dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di sanatoria edilizia lungo via Napoli e comprese tra via Venezia e la Traversa Cantieri Mercantili: Ra-civile abitazione; Rb-collegi, convitti, studentati, pensionati; Rc-residenze sociali; residenze protette; social housing; edilizia residenziale pubblica;
 - attività commerciali al dettaglio – Tc1-esercizi commerciali di vicinato, Tc2-medie strutture di vendita; Tc4-pubblici esercizi;
 - attività turistico ricettive – Tr1-strutture ricettive alberghiere; Tr3-strutture ricettive extra-alberghiere;
 - direzionale e attività di servizi privati – Tu;
 - servizi di interesse pubblico.

7. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) ristrutturazione ricostruttiva rer3.

8. Gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3, relativi ai subcomparti A ed E, dovranno prevedere che in caso di ricostruzione del fabbricato o dei fabbricati interessati dall'intervento, sia garantito alla città di poter godere della vista mare e sia reso possibile e non impedito il prolungamento della passeggiata pedonale a mare su tutto il fronte dalla villa comunale al porto di Marina di Stabia, conformando la nuova struttura alle esigenze di ordine statico per la protezione del litorale.

9. All'interno dei subcomparti A ed E gli interventi di cui al comma 7 lett.b potranno essere attuati solo mediante permesso di costruire convenzionato, nella cui convenzione siano specificate le modalità con le quali viene definito l'impegno al raggiungimento dell'obiettivo sopra descritto.

Art. 78 - SD4: i tre parchi della terrazza collinare

1. Lo Schema Direttore SD4 è relativo alle aree del pianoro di Varano, del pianoro del Solaro e l'area pedemontana del Faito. Si tratta di una vasta area che comprende importanti poli di attrazione turistica e culturale quali gli scavi dell'antica Stabiae, lo stabilimento delle Nuove Terme con il suo parco, Il Casino Borbonico nei boschi reali di Quisisana, che si prolungano fino al Borgo e alla Basilica di Pozzano.

2. Obiettivo principale dello Schema Direttore SD4 è quello di rivitalizzare tali contesti in modo tale da risolvere le attuali difficoltà di accesso e le carenze di collegamento tra tali poli d'attrazione, incrementando in tal modo la loro capacità attrattiva in termini turistico ricettivi.

3. Gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a) rivalorizzare, attraverso una operazione complessiva volta al potenziamento della componente turistica, i tre poli d'attrazione esistenti:
 - Scavi di Stabiae nel Pianoro di Varano;

- Terme Nuove-Boschi nel Pianoro di Solaro;
- boschi e Reggia di Quisisana) nell'area pedemontana del Faito.
- b) migliorare l'accesso alle tre aree collinari risolvendo le carenze di collegamento esistenti tra i "Poli d'attrazione" che hanno costituito e ancora costituiscono la principale criticità allo sviluppo dell'intera area collinare, riducendo la capacità attrattiva degli importanti attrattori turistici presenti nell'area;
- c) ottimizzare i collegamenti pubblici e privati alla città, agli altri poli d'attrazione turistica e alle principali linee di comunicazione extracittadine;
- d) prevedere nuovi presidi di accessibilità agevolata tra i nodi urbani collinari e i nodi urbani sul mare e i collegamenti diretti dei poli d'attrazione turistica collinari con le linee di trasporto di rilevanza regionale e nazionale;
- e) organizzare in un unico complesso organico e funzionale ("Parco Archeologico"), da realizzare con opere ad alta sostenibilità ambientale, i siti archeologici isolati ("ville d'Ozio": villa S. Marco, Villa Arianna, villa del Pastore, ecc.) presenti sul pianoro del Varano ed integrare le funzioni prettamente archeologiche con le altre attività e caratteristiche dell'Area in un ambito di generale miglioramento del contesto urbano;
- f) migliorare le strutture di accesso, servizi e strutture di accoglienza museale e didattica aperta sia ai visitatori del "Parco Archeologico" che all'uso pubblico turistico e cittadino;
- g) migliorare il livello dei servizi e delle attrezzature pubbliche e dell'accessibilità automobilistica al quartiere di San Marco;
- h) integrare l'area delle nuove terme di Stabia con gli agglomerati urbani circostanti (impianto del quartiere di Scanzano, Monaciello, Calcarella, Mezzapietra, Privati);
- i) riqualificare e rivitalizzare il Polo d'attrazione turistica delle Terme del Solaro (che oggi versa in uno stato di completo abbandono e degrado) mediante la rifunionalizzazione produttiva dello stabilimento, inserendo l'intervento in un coerente e sinergico disegno di riqualificazione urbanistica e funzionale di tutta l'area del pianoro del Solaro che preveda la trasformazione dello stabilimento termale in un parco termale;
- j) collegare direttamente e agevolmente il centro di Castellammare sul Waterfront con lo stabilimento delle Terme di Stabia sul Solaro, creando un'importante interconnessione tra i Nodi Urbani sul mare con i poli d'attrazione sulla collina;
- k) collegare direttamente lo stabilimento Termale alla stazione Castellammare-Centro della linea ferroviaria EAV Napoli-Sorrento a servizio delle utenze che intendono raggiungere senza autobus di linea le Terme con trasporti pubblici di rilevanza nazionale;
- l) costituire il vettore di collegamento del Centro Città con il grande parcheggio d'interscambio previsto nel P.R.G. da realizzare sotto le aree dei campi sportivi dell'ex Istituto Salesiani e fondo adiacente. (Il nuovo grande parcheggio è stato programmato, per raccogliere i flussi automobilistici provenienti dai monti lattari e dalla penisola sorrentina che intendono raggiungere, tramite l'ascensore pubblico, la ZTL del Centro di Castellammare e lungomare senza interessare le strade cittadine molto trafficate e carenti di parcheggi);
- m) migliorare il collegamento con la città di tutte le strutture produttive turistiche e religiose presenti sul pianoro del Solaro che attualmente risultano

- precariamente servite da una viabilità inadeguata (via S.Croce-Caporivo);
- n) integrare l'area della Reggia e dei boschi di Quisisana con gli agglomerati urbani circostanti (impianto dei quartieri storici collinari);
- o) migliorare e coordinare i servizi, le attrezzature d'accoglienza e i collegamenti sostenibili dell'area della Reggia e dei boschi di Quisisana ed adeguare i collegamenti sostenibili dell'area con la Città e con gli altri nodi urbani d'attrazione turistica;
- p) individuare un collegamento comodo e diretto con il polo archeologico di Pompei e con le tre aree di attrazione turistica sul Waterfront della Città;
- q) rinforzare il collegamento storico con la Città sulla direttrice Centro Storico-Salita Quisisana- Quartiere- Botteghele;
- r) rinforzare il collegamento del Parco di Quisisana con le Terme Antiche, l'area "Acqua della Madonna", la nuova stazione Marittima in connessione diretta con la linea ferroviaria EAV accesso diretto alle nuove aree d'attrazione turistica di Castellammare.

4. Il PRINT dovrà prevedere i seguenti interventi:

- 4a) sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi:
 - 1- Parco archeologico di Stabia e siti archeologici nell'area del Pianoro di Varano;
 - 2- Parco delle nuove terme di Stabia nell'area del Pianoro del Solaro;
 - 3- Parco della Reggia e dei boschi di Quisisana nell'area pedemontana del Faito.
- 4b) realizzazione di percorsi di collegamento tra i diversi siti archeologici (scoperti, conosciuti e da scoprire) sul pianoro per una migliore fruizione del "Parco Archeologico" organizzato in una riconoscibile caratterizzazione;
- 4c) recupero dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona Archeologica;
- 4d) riqualificazione del quartiere di San Marco attraverso la creazione di servizi e attrezzature di uso pubblico per soddisfare le necessità di standard urbanistici attualmente carenti in relazione all'alta densità abitativa dell'area;
- 4e) allargamento della sede ferroviaria affiancata dalla linea di trasporto turistico con mezzi elettrici e sopra la copertura del rivolo S. Marco abilitato a carichi stradali;
- 4f) istituzione di una nuova linea di comunicazione pubblica con vettori elettrici leggeri e di carattere turistico di collegamento dei tre parchi collinari (parco Archeologico-parco Termale- Parco della Reggia e boschi di Quisisana) e con la parte bassa della città bassa che possa consentire di raggiungere, percorrendo tutto il Waterfront, la stazione ferroviaria di Torre Centrale e gli scavi di Pompei;
- 4g) istituzione di una nuova linea di collegamento sul pianoro collinare in sede aperta ma abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici, passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido;
- 4h) realizzazione di un nuovo collegamento tramite ascensore verso la Villa Arianna del Parco Archeologico, per il flusso turistico che proviene dalla nuova stazione ferroviaria EAV "Castellammare Scavi ";
- 4i) istituzione di una nuova linea di collegamento collinare, alla fine della via Passeggiata Archeologica al bivio S. Marco che continuerà il suo percorso nel braccio per Gragnano della sede ferroviaria delle RFI intanto riqualificata in sede aperta e abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici,

passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido. La nuova linea di collegamento nella sede della ferrovia permetterà la connessione dei tre parchi al Centro turistico Commerciale naturale sulla Villa e Lungomare (SD2); all'Area di trasformazione urbana (SD3); al polo archeologico di Pompei;

- 4j) realizzazione di un nuovo ascensore pubblico dalla stazione centrale della Circumvesuviana al confine a sud delle Terme del Solaro (nell'area della Pineta) per il pianoro collinare del Solaro e di Scanzano in modo tale da costituire una linea di collegamento pedonale rapida e comoda per raggiungere i quartieri collinari di Scanzano, Mezzapietra e Privati, alleggerendo il traffico automobilistico che, attualmente, rappresenta l'unica forma di collegamento rapido tra la città e i quartieri collinari;
- 4k) riqualificazione e restauro delle storiche strutture delle Fontane del Re e delle passeggiate nel bosco Reale complementari alla Reggia di Quisisana;
- 4l) recupero dei quartieri collinari storicamente nati intorno alla Reggia e Parco di Quisisana: S.Andrea/Maddalena-Sanità-Botteghelle-Fratte-Pozzano;
- 4m) realizzazione di un nuovo ascensore pubblico per superare il dislivello tra il caporivo e l'Istituto scolastico "Panzini" allo scopo di raggiungere agevolmente a piedi la Reggia, il Parco di Quisisana, il quartiere delle Botteghelle e Sanità.

5. Parametri urbanistici realizzabili:

- a) Destinazioni d'uso ammesse:
 - limitatamente all'area del quartiere popolare di San Marco e dell'area dei quartieri collinari storicamente nati intorno alla Reggia e Parco di Quisisana: S.Andrea/Maddalena-Sanità-Botteghelle-Fratte-Pozzano: Ra-civile abitazione; Rb-collegi, convitti, studentati, pensionati; Rc-residenze sociali; residenze protette; social housing; edilizia residenziale pubblica;
 - attività commerciali al dettaglio – Tc1-esercizi commerciali di vicinato, Tc2-medie strutture di vendita; Tc4-pubblici esercizi;
 - attività turistico ricettive – Tr1-strutture ricettive alberghiere; Tr3-strutture ricettive extra-alberghiere;
 - direzionale e attività di servizi privati – Tu;
 - servizi di interesse pubblico.

6. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione ricostruttiva rer3.

7. Negli edifici a destinazione turistico ricettiva appartenenti al Sottosistema V1 sono consentiti gli interventi di cui al comma 8 dell'art.61.

8. Negli edifici a destinazione turistico ricettiva appartenenti al Sottosistema L3 sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art.46.

9. In tutti i subcomparti gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3 e/o di sostituzione edilizia av2 non dovranno pregiudicare:

- a) le operazioni di scavo e di recupero;
- b) la possibilità di sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi di cui alla lettera a del comma 4;
- c) la realizzazione di percorsi di collegamento tra i diversi siti archeologici di cui alla lettera b del comma 4;
- d) allargamento della sede ferroviaria di cui alla lettera e del comma 4.

10. Gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione e/o l'ampliamento degli edifici

esistenti potranno essere attuati solo mediante permesso di costruire convenzionato, nella cui convenzione siano specificate le modalità con le quali viene definito l'impegno al rispetto di quanto stabilito dal comma 9.

CAPO II - I COMPARTI EDIFICATORI

Art. 79 - I comparti edificatori

1. I comparti edificatori sono individuati nella tav. D.4 "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000 con la sigla CE seguita dal numero progressivo e da una sigla che indica la modalità di attuazione. La sigla PUA individua i comparti attuabili tramite piano urbanistico attuativo; la sigla PCC individua i comparti attuabili tramite permesso a costruire convenzionato.

2. I comparti edificatori sono suddivisi tra comparti per servizi (Cs) e comparti per interventi privati (Ce). La superficie utilizzabile per la realizzazione delle previsioni edificatorie è quella complessiva al netto della superficie da cedere per servizi, come indicato in ogni singola scheda comparto (Sch. F.2 Schede comparti).

3. Le schede dei Comparti edificatori per interventi privati riportano per ciascuna area di trasformazione i seguenti elementi:

- a) codice comparto;
- b) riferimento allo schema direttore;
- c) numero progressivo del comparto;
- d) superficie territoriale del comparto;
- e) stima degli eventuali volumi esistenti;
- f) destinazione d'uso prevalente di progetto;
- g) volume residenziale di progetto, numero alloggi e relativi abitanti teorici insediabili;
- h) la superficie da destinare alla realizzazione dei servizi di carattere collettivo;
- i) le superfici a verde e spazi pubblici ed a parcheggio pubblico da realizzare;
- j) il Volume e la Superficie Lorda di pavimento (SL) delle destinazioni extra-residenziali di progetto;
- k) eventuali ed ulteriori prescrizioni specifiche e/o condizionamenti agli interventi di carattere prescrittivo.

4. I diritti edificatori disposti dal PUC in ogni singolo comparto sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area, in applicazione del principio della **perequazione urbanistica** stabilito dall'art. 32 della Legge regionale 16/2004.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione di cui al presente titolo, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma precedente, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

6. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al precedente comma 4 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di volume e/o di superficie lorda di pavimento (SL) edificabile relativi alle funzioni previste in ogni singolo comparto;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente PUC;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente PUC.

7. Nei comparti ove è indicata una destinazione d'uso prevalente di progetto diversa da quella

residenziale, la realizzazione dell'intervento residenziale è subordinata alla previa o contestuale realizzazione degli interventi riferiti alla destinazione prevalente.

8. Una quota del volume residenziale indicato per ciascun comparto e fino ad un massimo del 15%, potrà essere utilizzata anche per la realizzazione delle seguenti funzioni considerate complementari:

- a) Tc1: esercizi commerciali di vicinato ed altre attività compatibili di cui al comma 3 lett.a dell'art.21 delle presenti norme tecniche;
- b) Tc4: pubblici esercizi;
- c) Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni.

9. La quota di servizi pubblici da realizzare, riportata in ciascuna scheda dei comparti, è prescrittiva anche se risulta superiore a quella derivante dalla mera applicazione della LR 35/87. La quota parte di standard richiesti da ciascuna scheda, eccedente i 20,5 mq/abitante, potrà essere utilizzata a compensazione dello standard derivante dalle funzioni extra-residenziali. La determinazione della quota di servizi pubblici riferita al verde pubblico ed a i parcheggi derivante dalle funzioni extra-residenziali dovrà essere effettuata nell'ambito del PUA o del PCC, applicando i disposti dell'art.5 del DM 1444/68 in relazione alle effettive destinazioni d'uso di progetto.

10. La ripartizione tra verde pubblico e parcheggi ipotizzata in ciascuna scheda comparto potrà essere modificata in sede di PUA o di PCC, previo accordo con l'amministrazione comunale, ferma restando il rispetto della superficie complessiva a standard prevista ed indicata nella scheda stessa.

11. Il comparto CE_10_PUA comprende l'area per la delocalizzazione dal Centro Antico delle volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio sismico, rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dell'ex AdB Campania Centrale" e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma. Nella scheda del comparto è riportata la suddivisione del comparto in due distinti lotti:

- lotto A: area per la delocalizzazione/atterraggio volumi ex L. 219/81;
- lotto B: area per interventi privati.

12. All'interno del lotto A sono evidenziate:

- la zona di concentrazione dei volumi da realizzare;
- la zona per la realizzazione dei servizi pubblici.

13. La realizzazione degli interventi nel lotto B, nelle quantità indicate nella scheda del comparto (SCH. F.2), è condizionata alla cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'intera area corrispondente al lotto A. L'amministrazione comunale si impegna ad utilizzare tale area per l'intervento di delocalizzazione di cui al comma 11 ed a rinunciare ai diritti edificatori del lotto B, così come indicati nella scheda del comparto, a favore di tutti i proprietari dell'intera area di comparto (lotto A e lotto B).

14. Decorsi tre anni dall'approvazione del presente PUC, l'amministrazione comunale avrà la possibilità di procedere all'acquisizione forzata, tramite esproprio, dell'area corrispondente al lotto A. In tal caso le previsioni di cui al lotto B non saranno più attuabili e senza ricorrere ad alcuna variante al presente PUC l'area sarà automaticamente riclassificata come appartenente al sottosistema V4, zona omogenea E.

15. I diritti edificatori del comparto CE_10_PUA sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del comparto, in applicazione del principio della perequazione urbanistica, con l'esclusione di quelli relativi alla delocalizzazione/atterraggio volumi ex L. 219/81, stimata in circa 30.000 mc. Sono inoltre applicate, all'intero comparto CE_10_PUA, le disposizioni perequative di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo.

CAPO III - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art. 80 - Disposizioni generali relative ai beni sottoposti a vincolo espropriativo

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale.
2. Tali aree, se non già di proprietà della pubblica amministrazione, sono da considerarsi preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e pertanto sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 81 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati

1. Per i vincoli decaduti e reiterati con il presente PUC, è stabilito il seguente criterio di determinazione dell'indennità ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/01.
2. L'indennità è determinata capitalizzando all'attualità la rendita derivante dal doppio del valore catastale del terreno, desunto dal certificato catastale.

PARTE 5 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 82 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del Piano, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Gli "Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 19/2009" approvati con Delibera di Consiglio Comunale prima della data di approvazione del PUC (e rappresentati nell'elaborato QC.3 – Lo stato di attuazione della pianificazione) sono fatti salvi e potranno essere trasformati secondo quanto stabilito dai progetti approvati a condizione che l'inizio lavori avvenga entro un anno dalla data di adozione del PUC. Trascorso tale termine i progetti dovranno conformarsi alla disciplina dettata dal PUC.
4. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del Piano e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale.

Art. 83 - Opere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del Piano ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

Art. 84 - Correzione degli errori materiali

1. Non costituisce variante al Piano la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 80 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 84 articoli