



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
ASSESSORATO ALL' URBANISTICA

ADEMPIMENTO ALLE PRESCRIZIONI

*DECRETO n°324 DEL 23.03.05
DEL PRESIDENTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI*

ADEGUAMENTO STANDARDS URBANISTICI

LEGGE REGIONALE n. 35/87

RELAZIONE

TAV. 0 [Ad] Bis
Adeguate agli esiti della Conferenza dei Servizi
Del 10/01/2007

1. PREMESSA

Con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 23/03/2005 (pubblicato sul B.U.R.C. n. 24 del 02 maggio 2005) viene approvato il P.R.G. del Comune di Castellammare di Stabia, indicato come **“Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana**, ai sensi della Legge Regionale 35/87”).

Con lo stesso decreto, l'Amministrazione Provinciale prescrive al Comune di provvedere, al *“reperimento degli standard urbanistici di cui agli art. 10 e 11 della legge regionale 35/87, nonché all'esatta quantificazione e localizzazione delle aree attraverso un'analisi dettagliata e puntuale estesa a tutte le zone territoriali omogenee del P.R.G., e alla verifica di quanto richiesto dalla L.R. 9/90 in materia di riserva di standard per attrezzature religiose attraverso la specifica individuazione delle superfici, comprensive di quelle esistenti, a tal fine destinate”*.

Di predisporre la relativa Variante che contenesse anche un **“programma quadro”** per la determinazione *“delle quantità delle superfici utili lorde, distinte per categorie ancora insediabili sia in nuove strutture sia in immobili esistenti, nonché le aree destinate a tali attività, tenendo conto di quelle già esistenti. La quantità totale, esistente e di progetto, non potrà superare i 198.639 mq. Nelle more della definizione ed approvazione del predetto programma è vietato l'insediamento di nuove attività terziarie (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) e le rispettive zone di PRG, destinate a tali usi, sono temporaneamente stralciate.....*

Di *“adottare un'apposita variante parziale finalizzata ad individuare le aree destinate ad attività turistiche e ricettive, con riferimento a quelle strutture esistenti negli ambiti territoriali individuati dalla Legge Regionale 25 agosto 1987, n°37, ed a dettare la relativa disciplina di tutela e di utilizzazione per le stesse, tenendo conto dei piani regionali di sviluppo del settore, in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 28 Novembre 2000, n°16*

Di *“adeguare il Piano Regolatore Generale con elaborati integrativi contenenti la localizzazione degli elettrodotti con tensione uguale o superiore a 30.000 volts esistenti e previsti, la verifica del rispetto dei limiti di esposizione di cui all'art 2, comma 3 della Legge*

Regionale 24 Novembre 2001, n°13, nonché la individuazione di elettrodotti in esercizio che non rientrano nelle predette condizioni, e che dovranno essere oggetto di intervento prioritari di risanamento” ed infine che si “provveda altresì, a redigere l’elaborato relativo alle Norme Tecniche di Attuazione integrato con le prescrizioni di cui di cui ai punti precedenti”.

Sulla base di quanto prescritto, si è proceduto ad elaborare una serie di indagini e di valutazioni, al fine di **“rideterminare”** ed **“integrare”**, sia la consistenza del sistema delle attrezzature esistenti nel periodo di elaborazione del P.R.G., che la consistenza delle aree vincolate del P.R.G. per tali destinazioni.

Inoltre, in relazione alle attività turistico-ricettive, si è proceduto alla individuazione, nei vari ambiti territoriali individuati dalla L.R. 35/87, delle strutture già esistenti, o in corso di realizzazione a seguito atti amministrativi compiuti, in conformità a quanto disposto dalla L.R. n°16/00.

Si è provveduto, altresì, alla elaborazione della documentazione grafica-cartografica contenente la localizzazione degli elettrodotti per la verifica del rispetto dei limiti di esposizione di cui alla L.R. 13/01.

Infine sono state adeguate le Norme Tecniche di Attuazione alle prescrizioni scaturenti dalla elaborazione dei dati di cui sopra, nonché scaturenti dalle sopravvenute norme nazionali e/o regionali in materia.

Per quanto esposto la elaborazione della Variante al P.R.G. è consistita unicamente alla rideterminazione ed al relativo equilibrio degli standards urbanistici, nel rispetto delle prescrizioni impartite dall’Amministrazione Provinciale, con relativo decreto di approvazione del Piano.

2. ITER AMMINISTRATIVO

Con decreto del Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 23/03/2005 (pubblicato sul B.U.R.C. n. 24 del 02 maggio 2005) viene approvato il P.R.G. del Comune di Castellammare di Stabia (indicato come “Variante di Adeguamento al Piano

Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87”).

Con lo stesso decreto, l'Amministrazione Provinciale, al Capo A, prescrive al Comune di provvedere, entro sei mesi dalla pubblicazione di detto Decreto, e, dunque, entro il 3 Novembre 2005, al *“reperimento degli standard urbanistici di cui agli art. 10 e 11 della legge regionale 35/87, nonché all'esatta quantificazione e localizzazione delle aree attraverso un'analisi dettagliata e puntuale estesa a tutte le zone territoriali omogenee del P.R.G., e alla verifica di quanto richiesto dalla L.R. 9/90 in materia di riserva di standard per attrezzature religiose attraverso la specifica individuazione delle superfici, comprensive di quelle esistenti, a tal fine destinate”*.

Nello stesso Decreto di approvazione, sempre al Capo A, si prescriveva al Comune di predisporre la relativa Variante che contenesse anche un **“programma quadro”** per la determinazione *“delle quantità delle superfici utili lorde, distinte per categorie ancora insediabili sia in nuove strutture sia in immobili esistenti, nonché le aree destinate a tali attività, tenendo conto di quelle già esistenti. La quantità totale, esistente e di progetto, non potrà superare i 198.639 mq. Nelle more della definizione ed approvazione del predetto programma è vietato l'insediamento di nuove attività terziarie (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) e le rispettive zone di PRG, destinate a tali usi, sono temporaneamente stralciate.....”*

Inoltre, v'è segnalato, che al Punto 2) del Capo B di detto Decreto, si prescriveva al Comune di *“adottare un'apposita variante parziale finalizzata ad individuare le aree destinate ad attività turistiche e ricettive, con riferimento a quelle strutture esistenti negli ambiti territoriali individuati dalla Legge Regionale 25 agosto 1987, n°37, ed a dettare la relativa disciplina di tutela e di utilizzazione per le stesse, tenendo conto dei piani regionali di sviluppo del settore, in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 28 Novembre 2000, n°16.*

Mentre al Punto 3) di detto Capo B, è stato prescritto di *“adeguare il Piano Regolatore Generale con elaborati integrativi contenenti la localizzazione degli elettrodotti con tensione uguale o superiore a 30.000 volts esistenti e previsti, la verifica del rispetto dei limiti di esposizione di cui all'art 2, comma 3 della Legge Regionale 24 Novembre 2001, n°13, nonché la individuazione di elettrodotti in esercizio che non rientrano nelle predette*

condizioni, e che dovranno essere oggetto di intervento prioritari di risanamento” ed infine che si “provveda altresì, a redigere l’elaborato relativo alle Norme Tecniche di Attuazione integrato con le prescrizioni di cui di cui ai punti precedenti” , adempimenti, questi, da adottare nei tempi e con le modalità previste dalle rispettive specifiche disposizioni regionali.

L’Amministrazione Comunale, al fine di ottemperare alle prescrizioni dell’organo provinciale, ha attivato il procedimento per la formazione della predetta variante, costituendo, con atto dirigenziale n°60/05, il gruppo di lavoro interno e, successivamente, con atto giuntale n°100 del 7 settembre 2005, ha approvato lo schema di Convenzione per il ricorso alla struttura universitaria “CIRAM”, presso la facoltà di architettura Federico II, con lo scopo di supportare il gruppo di lavoro interno, per la predisposizione dei necessari elaborati di piano. La Convenzione tra l’Ente Comunale e la struttura universitaria CIRAM è stata sottoscritta in data 15.09.05.

Quanto sopra esposto ha evidenziato la necessità, per il Comune, di procedere congiuntamente alla formazione delle varianti e degli adeguamenti prescritti dalla Provincia ai Capi A e B del provvedimento approvativo, tale da favorire, non solo una visione unitaria e complessiva delle problematiche territoriali e degli effetti che le varianti stesse potranno imprimere al territorio cittadino, ma anche conseguire una sensibile riduzione dei tempi lunghi ed indefiniti correlati ai procedimenti delle varianti prescritte al Capo B, se attuati in tempi diversi, così come richiesto dallo stesso decreto.

Tale necessità ha indotto l’Amministrazione Comunale prima (Deliberazione di Giunta Comunale n°129 del 20 ottobre 2005) e il Consiglio Comunale poi (Deliberazione di ratifica di Consiglio Comunale n°70 del 31 ottobre 2005) di:

- a) Procedere alla formazione congiunta delle varianti prescritte dalla Provincia ai Capi A e B del decreto n° 324 del 23.03.2005 di approvazione della Variante di Adeguamento dal P.R.G. al Piano Urbanistico Territoriale ex art.5 della L.R. 35/87, nel senso di cui alla relazione istruttoria del Dirigente del Settore Urbanistica;*
- b) Di richiedere all’Amministrazione Provinciale di Napoli proroga per gli adempimenti di cui ai Capi A e B delle richiamate prescrizioni, fissando il nuovo termine al 31.01.2006 entro cui adottare la proposta di un’unica variante nei modi e termini di cui all’art.24 della L.R. n°16 del 28.12.2004.*

Con propria nota del 15.11.2005 prot.298, a firma dell'Assessore alla Programmazione e Pianificazione, l'Amministrazione Provinciale di Napoli, **accoglie la richiesta di proroga al 31.01.2006** per gli adempimenti relativi alla proposta di variante nei modi e nei termini così come previsti dall'art.24 delle L.R. n° 16 del 28.12.04.

In data 12 gennaio 2006, presso la sede comunale di Palazzo S.Anna, si è tenuta la consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste di livello provinciale di cui all'art. 20 comma 5 della L.R. n°16/04, invitate a parteciparvi a mezzo pubblicazione dell'invito sul BURC n°1 del 02.01.06, sull'Albo Pretorio, sul sito web ufficiale del Comune, nonché con lettere trasmesse a mezzo fax alle sedi dei predetti organismi.

3. ANALISI DEL FABBISOGNO

Nel decreto di approvazione viene individuata la necessità di procedere attraverso una specifica variante per soddisfare la carenza di standard urbanistici così come evidenziata da apposita tabella allegata all'atto e di seguito riportata.

Tipologia attrezzature	Standard urbanistici L.R. 35/87 su un dimensionamento di 66.213 ab.		Superfici individuate dal PRG
F4 istruzione materna e dell'obbligo	4,5mq/ab	Mq 297.958	Mq 210.700
F3+F5+F6 interesse comune	2 mq/ab	Mq 132.426	Mq 288.030
F16 parcheggi pubblici	2,5mq/ab	Mq 165.532	Mq 73.000
F7 aree Verdi ed imp. sportivi	18 mq/ab	Mq 1.191.834	Mq 339.520
Totale complessivo	27 mq/ab	Mq 1.787.750	Mq 865.230

Dai valori riportati dalla tabella che accompagna il voto di approvazione, si evincono i seguenti valori di fabbisogno per singola tipologia di attrezzatura:

Tipologia attrezzature	Fabbisogno
F4 istruzione materna e dell'obbligo	-87.258
F3+F5+F6 interesse comune	+155.604

F16 parcheggi pubblici	-95.532
F7 aree Verdi ed imp. i sportivi	-852.314

Si tratta di un complesso di valori che, in quanto relativi a tipologie diverse di attrezzature, non consentono una loro ricomposizione mediante lo spostamento di superfici eccedenti verso tipologie che esprimono carenze, anzi alla diversità tipologica corrisponde (o dovrebbe corrispondere) una specificità delle relative aree vincolate tale da non consentire una semplicistica operazione di riattribuzione ma ha richiesto una valutazione puntuale per singola tipologia e per singola area sottoposta a vincolo.

Sulla scorta dei valori che accompagnano il decreto approvativi sopra riportati, è stato avviato un lavoro che ha interessato le seguenti aree di ricerca:

- analisi volte a individuare le componenti di pregio del patrimonio territoriale, con particolare attenzione ai beni ambientali e storico-culturali ed ai valori paesaggistici;
- analisi volte a individuare e valutare i fabbisogni di attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico nel quadro dell'assetto insediativo;
- ipotesi per il soddisfacimento di tali fabbisogni e valutazione dei relativi problemi funzionali, attuativi e gestionali;
- ipotesi per l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione.

Detto lavoro è stato finalizzato alla rideterminazione sia della consistenza del sistema delle attrezzature esistenti nel periodo di elaborazione del PRG (integrando tale sistema con attrezzature che, per diverse motivazioni, non vennero censite nel PRG), che quella delle aree vincolate dal PRG per tale destinazione.

Analoga attenzione è stata rivolta alla quota di aree da destinarsi ad attrezzature al servizio degli insediamenti turistico-ricettivi in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 35-87.

Sempre in relazione alle attività turistico-ricettive, e nel rispetto dei dettami della L.R. n°16/00, tenendo conto altresì dei Piani Regionali di Sviluppo del settore, è stata individuata e valutata sia la consistenza di queste attività presenti sul territorio, anche in considerazione dei recenti interventi (Crowne Plaza), nonché di quelle programmate a

seguito di atti amministrativi compiuti quali Porto Turistico Marina di Stabia (Contatto d'Area Stabiese Torrese).

Tale valutazione è stata inserita nella più complessiva consistenza delle superfici a destinazione terziaria privata. A tal proposito va ricordato che il dimensionamento di tali superfici va riferito all'art.10 della L.R. 35-1987.

4. L'ATTIVITA' DI RICERCA

In relazione alle quantità destinate ad attrezzature secondo quanto disposto dall'articolo 11 della L.R. 35/87, si sono selezionate le zone F4 (attrezzature destinate all'istruzione), le zone F3, F5 e F6 (attrezzature di interesse comune), le zone F7 (verde e sport) e le zone F16 (parcheggi).

In base agli elaborati cartografici di Piano sono state riconteggiate le superfici destinate dal nuovo PRG ad attrezzature di cui all'art. 11 della L.R. 35/87. Inoltre tali dati sono stati integrati attraverso un aggiornamento patrimoniale delle attrezzature includendo, in particolare, quelle realizzate dopo l'adozione della Variante (dicembre 1999) a seguito relativi atti amministrativi compiuti .

I nuovi dati sono stati distinti, per ciascuna tipologia di attrezzature, in quelle attrezzature esistenti, di progetto (entrambe presenti e previste dal PRG) e attrezzature non conteggiate dal PRG per diverse motivazioni, anche perchè realizzate successivamente alla adozione del P.R.G. stesso.

E' stato effettuato un confronto, per quanto concerne sia le aree già impegnate da attrezzature (attrezzature esistenti), che le nuove aree per attrezzature vincolate dal P.R.G., fra i grafici del piano e le ortofoto di cui dispone il comune di Castellammare.

Questo confronto ha consentito una più attenta valutazione della effettiva disponibilità delle aree vincolate, confermate e di nuovo vincolo, poiché la disponibilità di alcune delle aree in questione era, in molti casi, parzialmente pregiudicata dalla consistente presenza di edilizia, residenziale o altro e, in alcuni casi, dall'attraversamento da parte di infrastrutture viarie comunali.

Ed è rispetto a questo secondo dato (quello della reale disponibilità di aree vincolate) che sono stati valutati i valori delle diverse offerte e dei diversi fabbisogni e, quindi, è stata calcolata l'offerta necessaria per l'adeguamento alla legge regionale.

Pertanto tali attività di ricerca e di analisi ha permesso la elaborazione dell'analitico quadro prospettico distinto per tipologia di attrezzature di cui all'art.11 della L.R. 35/87.

TABELLA STANDARDS URBANISTICI

Ricalcolata dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.					
Fabbisogno di aree per Attrezzature Pubbliche di cui all'art. 11 L.R. 35/87 in P.R.G.					
	F4	F5-F6	F7	F16	TOTALE
AMBITO	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	
TERRITORIALE	4,5 mq/ab	2,0 mq/ab	18 mq/ab	2,5 mq/ab	
TOTALE	297.958	132.426	1.191.834	165.532	1.787.750

Aree per Attrezzature esistenti e vincolate dal PRG					
	F4	F5-F6	F7	F16	TOTALE
	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	
TOTALE	146.613	102.949	81.694	7.551	338.807

Aree per Attrezzature di nuovo vincolo individuate nel PRG					
	F4	F5-F6	F7	F16	TOTALE
	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	
TOTALE	0	26.645	258.848	80.106	365.599

Aree per Attrezzature di nuova individuazione reperite					
	F4	F5-F6	F7	F16	TOTALE
	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	
TOTALE	79.904	112.587	1.054.637	91.958	1.339.086

Totale Aree per attrezzature di cui all'art. 11 L.R. 35/87					
	F4	F5-F6	F7	F16	TOTALE
	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	DOTAZIONI
TOTALE	226.517	242.181	1.395.179	179.615	2.043.492

Aree da reperirsi per Attrezzature Alberghiere di cui alla L.R. 16/2000				
	F5	F7	F16	
	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI	
TOTALI	7.206	33.969	10.294	

Bilancio Totale Aree				
	F4	F5-F6	F7	F16
	ISTRUZIONE	INT. COMUNE	VERDE	PARCHEGGI
TOTALI	-71.441	102.549	169.375	3.789

Tabella 2 - Attrezzature scolastiche F4	Aree registrate dal PRG	Aggiornamenti patrimoniali
---	-------------------------	----------------------------

Ridefinita dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.

Denominazione e/o Indirizzo		Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	
"CARDUCCI" asilo nido e materna (via Carducci)	1	2.537	2.537	
"B. CECCHI" elementare e materna (viale Dante)	2	5.115	5.115	
"Liceo F. SEVERI" via L. D'Orsi	3	20.766	8.306	
"ITG VITRUVIO" via D'Annunzio	4	16.719	6.688	
"S. GIACOMO" materna e media (via Quisisana)	5	14.959	18.017	
"CICERONE" materna e elementare (via Cicerone)	6	9.079	8.513	
"S.GIOVANNI BOSCO" materna e elementare (via Bracco)	7	2.061	2.061	
"ANNUNZIATELLA" materna e elementare (via Annunziatella)	8	3.525	3.525	
"PONTE PERSICA" materna e elementare (via Ponte Persica)	9	3.006	3.006	
"MOSCARELLA" materna e elementare (trav. Tavernola)	10	6.875	6.875	
"MOSCARELLA" Media(trav. Tavernola)	10bis	5.727	11.454	
"ITIS" via Napoli 1° Traversa	11	14.253	5.701	
"DI CAPUA" elementare e media via L. D'Orsi	12	9.931	8.895	
"POSTIGLIONE" materna e elementare (via Napoli 1a traversa)	13	5.722	5.722	
"RAMI D'ULIVO" scuola materna (via Cassiodoro)	14			1.076
"SCHITO" elementare (via Napoli)	15	5.493	5.493	
"LATTARO" materna e elementare (trav. Lattaro)	16	4.583	4.583	
"FRATTE" materna e elementare (via Fratte)	17	2.657	2.657	
"MONACIELLO" materna-elementare e media (via Monaciello)	18	6.680	6.680	
"STABIAE" media (via Nocera,85)	19	5.498	6.198	
"BONITO - COSENZA" media (via D'Annunzio- Einaudi)	20	7.640	7.370	
"C.M.I." scuola materna (via Venezia,1)	21			4.057
"TAVERNOLA" scuola materna (via P. Carrese,20)	22			882
"VIVIANI" media (via Muscogiuri)	23	6.280	6.280	
"DENZA" media (trav. Fondo D'Orto)	24	12.633	10.937	
"SEMINARIO" scuola elementare (p.zza Giovanni XXIII)	25			1.115
"ASILO NIDO" via Martucci	26	1.962		5.418
AREA P.R.U. (da acquisire al patrimonio)	30			24.844
Area Adiacente scuola "POSTIGLIONE"	31			5.136
via Meucci- Trav. Iovine (da acquisire al patrimonio)	32			21.060
via Quisisana 30 (da acquisire al patrimonio)	33			7.750
via Napoli - Petrella (da acquisire al patrimonio)	34			8.566
TOTALI parziali		173.701	146.613	79.904

in corsivo le superfici calcolate al doppio in quanto ricadenti in Zone A o B

Tabella 3 - Attrezzature di interesse comune F5 - F6	Aree registrate dal PRG	Nuove aree vincolate dal PRG	Aggiornamenti patrimoniali
--	-------------------------	------------------------------	----------------------------

Ridefinita dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.

Denominazione e/o Indirizzo		Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	
AREE CIMITERIALI		51.911	51.911			
VIA ALLENDE (INAM)	1	1.746	1.746			
VIALE EUROPA (Sede distaccata Tribunale)	3	5.763	1.472			
VIA COSENZA (VILLA Gabola)	4	8.100	7.318			
VIA COSENZA (ASL)	6	1.906	1.906			
VIA CARDUCCI (ASILO NIDO- Uffici Comunali)	7	993	993			
VIA PLINIO IL VECCHIO (PT)	8	736	1.489			
VIA GROTTA S.BIAGIO (Poligono di Tiro)	9	1.191	1.716			
PIAZZA GIOVANNI XXIII-VICO S.ANNA (Uffici Comunali)	10	1.295	1.295			
SALITA DE TURRIS (P.ZZO S. ANNA)	11	2.446	2.556			
Area Sedime prop ASL C.so De Gasperi	12					576
CASA DEL REGNO Via Schito	13	1.591	1.591			
CHIESA via Fosso della Luna	14	657	657			
C.SO A. DE GASPERI (ASL)	18	3.032	3.032			
LARGO PACE (ex Monastero)	22	4.234	3.712			
VIA VIVIANI(ex Stimmatine)	23	1.682	1.484			
traversa Lattaro (ex area C)	24					27.989
PALAZZO REALE	25	11.433	10.817			
VIA ACTON (C. FERROVIERI)	29	1.644	1.644			
VIA BONITO- VIA GESU' (Padiglione del Gesù)	30	1.238	1.714			
ex Caserma CRISTALLINI (via Duilio)	32	5.906	4.596			
ex FASCIO (C.so Garibaldi)	33	1.300	1.300			
Sede Asam via Suppezzo	34					15.157
Vivaio Comunale	35					9.222
Sacro Cuore via S. Vincenzo	36					1.392
Cristo re via Panoramica	37					5.786
Santa Croce via S. Croce	38					3.113
Suor M. Starace via S. Croce	39					7.510
Chiesa S. Giacomo via Quisisana	40					533
Oasi S. Francesco via Quisisana	41					1.843
Chiesa S. Matteo p.za S. Matteo	42					308
Chiesa S. Stefano via Fratte	43					160
Chiesa Madonna della Libera	44					4.449
Stella Maris via Pozzano	45					3.281
Basilica S. M. di Pozzano	46					2.388
Chiesa Portosalvo via Brin	47					497
Chiesa S. Ciro largo spirito Santo	48					446
Chiesa S. M. della pace	49					276
Chiesa S. Bartolomeo via S. Bartolomeo	50					1.802
Chiesa del Gesù via Gesù	51					692
Chiesa del Purgatorio via Gesù	52					340
Chiesa dell'Oratorio p.za Giovanni XXIII	53	1.336				454
Cattedrale p.za Giovanni XXIII	54					4.175
Chiesa S.M. dell'Orto via S.M. dell'Orto	55					364
Chiesa S.Michele via Pergola	56					645
Chiesa S. Eustachio via S. Eustachio	57					751
Chiesa S. Nicola via S. Nicola	58					1.435
Chiesa della Maddalena via Maddalena	59					253
Chiesa della Sanità via Sanità	60					170

Chiesetta via Passeggiata Archeologica	61					81
Chiesa Starza via Cosenza	62					409
Chiesa del Carmine via Carmine	63					415
Chiesa S. Marco via Cosenza	64					2.570
Chiesa S. Antonio via Allende	65					3.038
Chiesa Buon Pastore trav. Tavernola	66					4.405
Chiesa via Annunziatella	67					735
Chiesa via Venezia	68					1.852
Chiesa Ponte Persica	69					1.649
Chiesa Postiglione	70					748
Caserma VV.F. via Virgilio	71					678
via PONTE PERSICA (area Mercatale)	1				26.645	
TOTALI parziali		110.140	102.949	0	26.645	112.587

In corsivo le superfici calcolate al doppio in quanto ricadenti in Zone A o B

Tabella 4 - Verde e sport F7		Aree registrate dal PRG		Nuove aree vincolate dal PRG		Aggiornamenti patrimoniali
Ridefinita dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.						
Denominazione e/o Indirizzo		Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	
Area Campo Sportivo	1	18.876	18.876			
Aree limitrofe campo sportivo e Muscarella	2			200.038	164.500	
Aree viale Don Bosco e via Lattaro	3			72.648	70.272	
Area via Meucci	4			17.135	18.576	
Area Parcheggio via Galeno	5			1.519	5.500	
Area arenile corso Garibaldi	6	62.555	60.020			
Area via Varo	7					1.644
Area via Napoli/via Venezia	8					905
Area Trav. Mercantili	9					2.186
Area P.le Bracco	10					1.708
Area via Cosenza 240	11					911
Area P.le Tibullo	12					970
Palazzetto sport del mare	13					1.300
Struttura geodedica viale Puglie	14					6.556
Area Piazza Grande e vico Strettola	15	3.626	2.798			
Area Contratti di Quartiere	16					22.095
Parco Archeologico						150.000
Parco urbano Antiche Terme						20.994
Parco urbano Monti Lattari						837.368
Area retrostante scuola Denza via P. Persica	17					8.000
TOTALI parziali		85.057	81.694	291.340	258.848	1.054.637

in corsivo le superfici calcolate al doppio in quanto ricadenti in Zone A o B

Tabella 5 - Parcheggi F16		Aree registrate dal PRG		Nuove aree vincolate dal PRG		Aggiornamenti patrimoniali
Ridefinita dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.						
Denominazione e/o Indirizzo		Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	Consistenza da cartografia PRG	Consistenza effettiva	
Area campo sportivo	1	5.523	4.457			
Parcheggio S. Nicola	2			4.606	4.606	
Area Parcheggio Viale Europa/via Cosenza	4			1.923	1.923	
Mercato Comunale	5			11.612	11.612	
Area Parcheggio via Petrarò	6	3.101	3.094			
Area Parcheggio via Varano/via Vecchia Varano	7			4.117	4.117	
Area Parcheggio via Varano (ex Campi Container)	8			10.364	10.364	
Area Parcheggio viale Puglie	9			6.503	6.503	
Area Parcheggio via Solario nuova	10			7.803	7.632	
Area Parcheggio via Solario nuova (Salesiani)	11			7.347	6.658	
Area Parcheggio via Brin	12			2.062	2.062	
Area F.S.	13					19.222
Area Fiume Sarno	14					21.399
Area Frantoio	15					15.612
Area adiacente cimitero	16					8.744
Parcheggio S.Nicola via Raiola	17			7.512	7.506	
Via Meucci-trav. Iovine	18				9.502	
Via Monaciello	19				3.231	
traversa Lattaro (ex area C)	20					11.389
Via Napoli	23				4.390	
Via Napoli (Petrella)	24					10.850
Viale Europa Pretura (Project Financing)	25					4.742
TOTALI parziali		8.624	7.551	63.849	80.106	91.958

in corsivo le superfici calcolate al doppio in quanto ricadenti in Zone A o B

Tabella - Attrezzature di interesse comune F*	
Denominazione e/o Indirizzo	
VIA RAIOLA (P.ZZO DI NOLA- Uffici Comunali)	1
VILLA STABIA	2
VIA MEUCCI - TRAV. IOVINE	3
VIA NAPOLI (PETRELLA)	4
C.SO A. DE GASPERI (CARABINIERI-ASM etc.)	5
T.SA MELE (EX CIRIO)	6
VIA R. MARGHERITA (ex Legnami Imparato)	7
VIA MADDALENA A QUISISANA	8
VIA SCHITO (PROP. CURIA)	9
VIA PIOPPAINO	10
SALITA QUISISANA30	11
CAMPETTO DI CALCIO MARESCA	12
CAMPETTO DI CALCIO DI SOMMA	13
VIALE EUROPA EX CENTRALE DEL LATTE	14
"ISTITUTO ALBERGHIERO" via Annunziatella	15
"ELEMENTARI E MATERNE" Suore via Martucci	16

5. I FABBISOGNI.

Le risultanze sopra riportate possono essere così sintetizzate:

- a) **attrezzature scolastiche – F/4** - Il fabbisogno di piano di cui alle prescrizioni di legge, è stato soddisfatto intervenendo sulle eccedenze delle aree vincolate dal P.R.G. per attrezzature di interesse comune, tenendo conto anche della prossimità di dette aree ai poli scolastici già insistenti sul territorio e procedendo all'aggiornamento patrimoniale. Si sottolinea che nel computo delle aree scolastiche F/4 non si è tenuto conto, per concorrere al fabbisogno pubblico, di diverse scuole dell'obbligo private che insistono sul territorio comunale. L'operazione di bilanciamento di piano, relativamente a tale tipologia di attrezzatura, ha evidenziato un deficit del fabbisogno pari a mq. 71.441;
- b) **attrezzature di interesse comune F/5 e F/6** - La consistenza totale, derivata dalla somma di quella già esistente e quella relativa alle aree vincolate dal P.R.G., sottolinea un'eccedenza di disponibilità, rispetto ai parametri di legge. Tali eccedenze hanno contribuito ad integrare la carenza degli standards di cui alla F/4 ed alla F/16 nonché gli standards di cui all'art.11 relativi alle attrezzature ricettive esistenti. A seguito del riequilibrio è comunque risultata una eccedenza pari a mq. 102.549;
- c) **attrezzature di parcheggio – F/16** – Il fabbisogno di piano, di cui alle prescrizioni di legge ivi compreso quello di cui all'art.11 relativi alle attrezzature ricettive esistenti, è stato soddisfatto intervenendo sulle eccedenze delle aree vincolate dal P.R.G. per attrezzature di interesse comune, tenendo conto anche della prossimità di dette aree sia a quelle già destinate a parcheggio, che ai poli scolastici già insistenti sul territorio e procedendo, tra l'altro, all'aggiornamento patrimoniale. La consistenza totale, sottolinea un'eccedenza di disponibilità, rispetto ai parametri di legge, pari a mq. 3.789;
- d) **attrezzature per il verde pubblico F/7**: il fabbisogno di oltre 85 ettari (mq. 855.273), unitamente a quello richiesto di cui all'art.11 relativo alle attrezzature ricettive esistenti (mq. 33.969), viene soddisfatto individuando un articolato sistema

di aree di parco urbano che vanno ad integrarsi con il sistema di verde pubblico già previsto in sede di redazione di P.R.G. Dalla operazione di riequilibrio di Piano si evince una eccedenza di mq. 169.375.

Le superfici da destinare a verde sono state individuate all'interno di un sistema di aree vincolate a livello comunale (vincolo archeologico) e sovraordinato (riserva generale e riserva controllata), secondo una logica localizzativa che definisce un complesso di aree "parco" come elementi rivitalizzatori di aree di grande valore storico-ambientale

Si è ipotizzato con tale indirizzo la costituzione di un "Parco urbano archeologico" da realizzarsi nell'area già predestinata a vincolo archeologico, che permetta una migliore fruizione cittadina di un bene storico-archeologico inestimale, consentendo con ciò assumere l'area degli scavi di stabia come elemento urbano attivo, facente parte di un sistema territoriale fatto di emergenze storico, ambientali ed architettoniche di cui è ricca la nostra città

L'ipotesi della costituzione di un parco urbano, che si alloca a sinistra della via provinciale, comprendendo il parco della Reggia di Quisisana fino a snodandosi al promontorio di Pozzano, nel porsi come il "grande parco urbano", assume un valore significativo come "porte" al parco regionale dei Monti Lattari.

Nel complesso, il fabbisogno di aree verdi viene soddisfatto attraverso la definizione di un sistema di parchi urbani, alcuni dei quali già ricadenti in aree destinate a parco territoriale, costituiti da aree già dotate di un grado di naturalità e da aree facilmente acquisibili anche attraverso forme di convenzionamento.

Il nuovo sistema dei parchi, che integra quello già individuato dal P.R.G., è il seguente:

Parco urbano Antiche Terme
Parco urbano Archeologico
Parco urbano Monti Lattari

Per ciascuna di queste aree-parco è stata elaborata una specifica scheda che, indicativa dell'ambito, del nome e dell'area, descrive i fattori più significativi dell'area, quali la superficie, l'uso attuale del suolo (mediante ortofoto), il sistema proprietario come da stralcio catastale (1:5000), il regime vincolistico vigente come da Cartografia PRG (1:5000 o 1:10000) e di proposta, etc.. insieme alle principali regole di comportamento nei confronti di tali aree che provengono dalle relative caratteristiche geologiche, idrauliche e dal grado di sismicità, sui rischi idrogeologici¹ e sul rischio idraulico.

In particolare, e per quanto riguarda il Parco Urbano dei Monti Lattari, sono state richiamate le norme di salvaguardia redatte dall'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari e, quindi, quelle redatte dall'Autorità di Bacino del Sarno; è evidente che tali norme prevalgono su quelle definite dal P.R.G.

Il limite quantitativo imposto dal P.U.T. per attività terziarie includendo anche quelle turistico-ricettive, che ha determinato, per l'intero territorio, la impossibilità di allocazione di nuove strutture turistico-alberghiere, ha consapevolmente dettato la scelta di Piano indirizzata verso la tutela assoluta a "parco privato vincolato" dell'intera F/14 senza possibilità di nuovi interventi edilizi. Tale scelta, nel migliorare l'intero sistema dei parchi, consentirà di tutelare uno dei pochi polmoni verdi ai margini della città consolidata e alle pendici dei monti lattari.

Per una migliore lettura del nuovo "Sistema dei Parchi Urbani" si rimanda allo specifico allegato che è parte integrante della presente relazione.

6. LE NORMATIVE

L'ottemperanza alle prescrizioni del decreto approvativo dell'Amministrazione Provinciale ha comportato necessariamente l'integrazione e la rivisitazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non vi sono variazioni sostanziali agli articoli relativi alle norme per le zone F4, F16 ed F7 .

Per le nuove aree F7 del parco urbano dei Monti Lattari lungo la via provinciale, prevalgono le norme relative alle Zone di Riserva Generale e di Riserva Controllata, così previsto dalla Normativa del parco regionale, nonché le prescrizioni previste dal piano di Bacino del Sarno.

Si è dovuto, invece, procedere a riscrivere le norme relative alle aree classificate come F5 (attrezzature di interesse comune) atteso che quelle attuali presentano elementi non compatibili con il sistema legislativo vigente ed avrebbero potuto dare luogo ad interpretazioni non univoche.

Sono state anche apportate correzioni nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione, laddove permanevano termini e riferimenti normativi non più attuali, ed introdotte alcune semplificazioni per agevolare la lettura, eliminando quei punti che potevano suscitare dubbi interpretativi .

7. LE AREE PER LE ATTREZZATURE AI SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RICETTIVI TURISTICI

La legge regionale 35/87 prevede all'art. 11 una quota aggiuntiva di aree da destinarsi a standard per spazi pubblici e di uso pubblico in ragione della maggiore utenza rappresentata da turisti e perciò rapportata alle attrezzature turistico-ricettive.

Tale quota viene commisurata in 15 mq di spazi pubblici per ogni 20 mq di superficie utile lorda di pavimento destinata ad attività ricettive. Detti 15 mq di attrezzature devono essere ripartiti: in 10 mq per verde; 3 mq per parcheggi e 2 mq per attrezzature di interesse comune.

La quantità di superfici utili lorde turistiche presenti sul territorio, valutata in mq.77.506 mq da cui si decurta una quota pari al 10%, genera così un fabbisogno di piano per attrezzature poco più di 5 ettari.

Dal bilancio precedente si è evidenziato come, a fronte di fabbisogni per le attrezzature scolastiche e per i parcheggi, si riscontra per le aree vincolate dal PRG ad attrezzature di interesse comune una eccedenza di superfici.

Ciò induce a ritenere opportuno che le aree da vincolare (ex art. 11 L.R. 35/87) per spazi al servizio delle attrezzature alberghiere siano reperite all'interno di tale eccedenza e senza impegnare ulteriormente aree libere, una scelta, quest'ultima, che si è assunto come continuo riferimento per il lavoro di adeguamento del P.R.G.

In generale, sull'intera operazione di Variante Generale, le indicazioni e le prescrizioni del PUT hanno costituito l'unico paradigma di riferimento, evitando così livelli interpretativi o discrezionali nelle scelte.

Le risultanze e le analisi di cui sopra si visualizzano nella analitica scheda che segue.

Attrezzature Ricettive esistenti

Tipologia e dati immobile	n. piani	ingombro	Posti Letto	TOTALE
Albergo Montil	5	822	46	4.110
Albergo La Sirenetta	2	513	n.d.	1.026
Albergo Palma	3	210	40	630
Albergo Virginia	7	556	57	3.892
Albergo Paradiso	5	366	72	1.830
Albergo Europa	6	403	68	2.418
Albergo Villa Serena	6	586	93	3.516
Albergo/Ristorante La Panoramica	5	1.196	24	5.980
Albergo/Ristorante Villa Cimmino	3	924	35	2.772
Albergo/Ristorante La Medusa	5	817	105	4.085
Pensione Lucia	3	489	60	1.467
Albergo Elisabetta	4	530	40	2.120
Albergo/Ristorante Congressi	5	1.373	159	6.865
Albergo Delle Terme	7	2.299	190	16.093
Albergo/ristorante Al Gambero	3	546	19	1.638
Albergo Stabia	6	1.264	n.d.	7.584
Albergo Orazzo	6	541	82	3.246
Pensione/Ristorante Holiday	2	450	n.d.	900
Albergo Miramare	9	454	n.d.	4.086
Albergo Teta	2	610	n.d.	1.220
Albergo Desio	4	193	n.d.	772
			1.090	76.250

Si decurta il 10% della superficie complessiva dell'immobile

68.625

Dimensionamento

Rapporto 15 mq ogni 20 mq del totale

51.469

10 mq/ verde

33.969

3 mq / parcheggio

10.294

2 mq/ int. Com.

7.206

8. ATTIVITA' TERZIARIE

Per quanto riguarda il dimensionamento di aree a destinazioni terziarie, occorre ricordare che, a tal proposito, l'art. 10 della legge regionale 35/1987 è assai chiaro: i piani urbanistici comunali debbono dimensionare le quantità edilizie destinate alle utilizzazioni terziarie secondo un preciso parametro espresso in mq di superficie utile lorda per abitante previsto.

Nel caso di Castellammare di Stabia, inclusa nella sub-area 2, tale parametro è di 3 metri quadri per abitante e dunque pari a un massimo di 198.639 mq .

Il medesimo art. 10 definisce in modo inequivocabile le quantità edilizie che vanno dimensionate applicando la norma citata: esse sono “le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata – comprensive di quelle già esistenti – (commercio, uffici, tempo libero, turismo ecc.).”

Poiché la legge recita “commercio”, “tempo libero” e “turismo”, ciò vuol dire che rientrano nell'ambito di applicazione della norma tutti i tipi di sedi private per il commercio, dagli ipermercati ai negozi al dettaglio di generi di prima necessità, così come gli esercizi alberghieri, le pensioni, i ristoranti, i bar, i locali notturni, i club nautici e via dicendo; e poi gli uffici delle aziende private, gli studi professionali, gli ambulatori privati, etc..

L'analisi delle quantità insistenti sul territorio, ha compreso anche gli interventi che ad oggi hanno già un atto amministrativo compiuto, come già precedentemente sottolineato, tra cui ed in particolare:

- il recupero del complesso ex-Calce e Cementi in località Pozzano (contratto d'Area Torrese Stabiese) e la realizzazione di un complesso turistico ricettivo per complessivi 10.906 mq (cui corrispondono 295 posti letto);
- il recupero dell'ex CMI e la realizzazione del porto turistico Marina di Stabia con annessi servizi definiti da una struttura polifunzionale terziaria e attrezzature ricettive (albergo pari a 13,276 mq.) a cui corrisponde una disponibilità di circa 200 posti letto .

Da detta analisi, come da tabella allegata, si evince che il totale delle superfici destinate ad attività terziarie, pari a mq. 263.370, supera notevolmente la quantità di 198.639 mq prescritti dalla legge regionale.

ELENCO SUPERFICI UTILI LORDE CON DESTINAZIONI TERZIARIE DI PROPRIETA' PRIVATA

Ridefinita dal "Tavolo Tecnico" istituito dalla Conferenza di Servizi del 21/12/2006.

SEZIONE I^A

Dati desunti dall'Anagrafe Edilizia aggiornata al 1997, allegata al PRG, e da aggiornamento patrimoniale assistiti da titolo abilitativo

Dimensionamento previsto 3 mq/ab. (art. 10 L.35/87) 66.213 3 198.639

UFFICI

Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 27.351
 Aggiornamento Patrimoniale 8.327

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 32.110**

STUDI

Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 5.946

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 5.351**

TEMPO LIBERO E SPORT

Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 2.368
 Aggiornamento Patrimoniale 4.193

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 5.905**

COMMERCIO e ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Desunta da anagrafe edilizia * 84.045

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 75.641**

LABORATORI E SANITARIO

Desunta da anagrafe edilizia 3.804

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 3.424**

ALBERGHI

TOTALE 68.625

I° Sub Totale

191.056

SEZIONE II^A

Dati desunti da aggiornamenti patrimoniali e titoli amministrativi formati a partire dal 01/03/1998

TEMPO LIBERO E SPORT

Aggiornamento Patrimoniale 5.729

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 5.156**

LABORATORI E SANITARIO

Aggiornamento Patrimoniale 944

Si decurta il 10% della superficie complessiva **TOTALE 849**

**Interventi nell'ambito del "Contratto d'area"
Torrese-Stabiese (Legge 662/96)**

Recupero del Complesso ex Calce e Cementi in
località Pozzano, in struttura Turistico-Ricettiva **10.806**

Recupero dell'ex C.M.I. in porto turistico
"Marina di Stabia" con annessi servizi **55.503**

II° Sub Totale

72.314

Totale

263.370

N.B. Aggiornamento Patrimoniale è da intendersi per fabbricati non computati dall'Anagrafe Edilizia o realizzati successivamente alla data di redazione della stessa, a tutto il 01/03/1998, assistiti da titolo abilitativo
* Tale cifra computa le superfici afferenti anche a locali ubicati ai piani terra con accesso diretto da spazi pubblici, destinati ad attività commerciale o artigianato di servizio
La decurtazione del 10% è stata operata alla stregua delle argomentazioni riportate a pag 18 della relazione CIRAM del gennaio 2006

9. CONCLUSIONI

Le Aree vincolate F5 determinano una consistenza eccedente rispetto al fabbisogno assoluto. Si tratta di un complesso di quindici aree, di diversa dimensione, di cui solo quattro sono inedificate mentre altre sei lo sono parzialmente e le altre sono completamente edificate.

Come si è detto, per soddisfare i fabbisogni nei settori delle attrezzature scolastiche, dei parcheggi e, anche se per una minima quota, nel settore delle attrezzature di interesse comune, si è ritenuto che una prima selezione di aree debba interessare quelle vincolate a F5 individuando, tra queste, quelle libere e/o facilmente liberabili.

Per i fabbisogni delle aree verdi al servizio di insediamenti alberghieri si è ritenuto che tale superficie debba essere necessariamente localizzata in contiguità al sistema dei nuovi parchi urbani individuati.

Il tema che ci si è posto riguarda la destinazione da attribuire alle aree F5 edificate. L'Amministrazione, in linea con i principi di esaltazione degli interessi generali delle collettività ed in linea con il principio di non modificare l'armatura del P.R.G. ma solo rispondere alle prescrizioni imposte dal decreto approvativo, ha inteso confermare il vincolo urbanistico già individuato dal Piano, limitandosi a regolarne l'uso, compatibilmente con il sistema legislativo in materia, con una nuova Normativa dedicata.

Di certo, tali aree non possono essere interessate alla localizzazione di ulteriori attività terziarie private in quanto la consistenza di quelle già esistenti, come si è detto, supera già ampiamente la quantità massima consentita dalla legge regionale.

In definitiva, le aree F5, che concorrono alla dotazione di standard sia per attrezzature collettive, che per l'istruzione e per i parcheggi, sono state selezionate seguendo due principali criteri: uno riguarda la prossimità tra le attrezzature; il secondo concerne la differenziazione del sistema.

Per quanto riguarda il primo criterio esso è adottabile per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione, laddove la prossimità fra le scuole di livello diverso consente un facile accesso localizzato alle famiglie con bambini in età scolare diverse: per cui seguendo questo criterio, opportunamente mediato poi con il secondo, la scelta di Piano ha consentito la localizzazione di nuove aree da destinarsi all'istruzione in quelle aree F5 prossime ad istituti scolastici esistenti.

Il secondo criterio segue invece la diversificazione e la integrazione delle attrezzature pubbliche come opportunità per determinare condizioni di complementarietà e sinergia.

La presenza di una rete di attrezzature diversificate, composta di attrezzature per l'istruzione, parcheggi e interesse comune, consente un utilizzo esteso del territorio che, se opportunamente bilanciato e integrato, contribuisce al miglioramento del livello prestazionale dei tessuti urbani interessati e, più generalmente, della qualità della vita cittadina.

La elaborazione della Variante, finalizzata al solo soddisfacimento delle prescrizioni dettate dal decreto approvativi del Piano, propone, quindi, che la localizzazione delle aree atta a soddisfare i fabbisogni di Piano, tenga conto, laddove ciò è possibile, questi due criteri.

CAPO I°
PREMESSE ALLE NORME ATTUATIVE
DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.1

Il territorio del Comune di Castellammare è interessato dal presente P.R.G. che disciplina, anche attraverso la zonizzazione, le destinazioni d'uso del suolo e gli interventi pubblici e/o privati in relazione agli indirizzi programmatici del Comune. Indirizzi costruiti in funzione delle esigenze di sviluppo sostenibile della comunità, con l'obiettivo della salvaguardia dei valori ambientali, naturalistici, culturali e produttivi, nel rispetto della legislazione urbanistica vigente (Legge n°1150 del 17.05.1942 e successive modifiche ed integrazioni; D.M. n°1040 del 01.04.1968; D.M. n°1444 del 02.04.1968; legge n°10 del 28.01.1978; Legge n°47 del 28.02.1985; Legge 662/96; Legge regionale n°14 del 20.03.1982; Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004, Legge regionale n°35 del 27.06.1987; ecc.) con tutte le leggi e tutti i decreti emanati ed emandandi a livello nazionale e regionale in materia di urbanistica.

Il P.R.G. disciplina, in armonia con le finalità prescritte, le trasformazioni degli immobili e del territorio comunale, quando queste trasformazioni intervengono sulla consistenza fisica degli immobili e dello stesso territorio, e stabilisce come tutte le trasformazioni siano assoggettate alla vigente legislazione in materia di rilasci di Permesso di Costruire, o denuncia di inizio attività come definito dal "T.U.delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, definisce inoltre disposizioni, vincoli per la salvaguardia e la tutela dei beni ambientali e di pubblico interesse, il riuso del patrimonio edilizio, lo sviluppo dei servizi, degli spazi pubblici ecc.. e le modalità di gestione dell'iniziativa pubblica per l'attuazione del P.R.G. e a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione programmati, attraverso i Piani urbanistici attuativi P.U.A definiti dall'art. 26 del Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004. Il P.R.G. si compone degli allegati elaborati grafici e delle seguenti Norme Attuative che definiscono le destinazioni d'uso del territorio, gli indici planovolumetrici di utilizzazione del suolo, i distacchi e gli allineamenti delle costruzioni, i vincoli.

Il P.R.G. individua inoltre zone di territorio assoggettate al rispetto della inedificabilità relativamente a strade di grossa percorrenza, a zone di particolare uso e specifici insediamenti (cimiteri – zone industriali etc.) a specifiche prescrizioni contenute nella L.R. 35/87 e successive modificazioni che investono comunque il Comune di Castellammare di Stabia.

Art.2

Le Norme di Attuazione definiscono, integrandola, la disciplina urbanistica del P.R.G. che verrà attuato con l'osservanza delle Norme, del Regolamento Edilizio vigente, per quanto non in contrasto con esse e di tutte le previsioni grafiche contenute nelle planimetrie allegate, con Piani Urbanistici Attuativi, dove richiesto.

Art.3

Le aree del territorio comunale sono state suddivise nelle zone omogenee la cui normativa è fissata dagli articoli che seguono, quindi le urbanizzazioni, le costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di fabbricati, privati o dati in concessione a privati, possono essere autorizzati se previsti nel rispetto delle seguenti norme.

Art.4

Le norme che regolamentano l'edificazione nelle predette zone sono prescrittive.

Art.5

Gli elaborati costitutivi del P.R.G. sono:

- ❑ RELAZIONE GENERALE E NORME DI ATTUAZIONE (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
 - ❑ INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:25.000 (**Tav.1**)
 - ❑ RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1:5000 (**Tav.1/a**)
 - ❑ RETE STRADALE ESISTENTE scala 1:5.000 (**Tav. 2**)
 - ❑ P.R.G. 1980 scala 1:5.000 (**Tav.3**)
 - ❑ ATTREZZATURE E RETE STRADALE ESISTENTE scala 1:5.000 (**Tav.4**)
 - ❑ L.R.35/87 Z.O.T. (P.U.T.) scala 1:5.000 (**Tav.5**)
 - ❑ VINCOLI E RILEV. BENI STORICO - ART.CI AMB.LI ARCH.CI scala 1:5.000 (**Tav.6**)
 - ❑ ZONIZZAZIONE scala 1:5.000 (**Tav.7/1**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
 - ❑ PARTICOLARE RELATIVO ALLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE scala 1:2.000 (**Tav.7/2**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
 - ❑ PARTICOLARE ZONA SOGGETTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO scala 1:2.000 (**Tav.7/2**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
 - ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT. - ZONA NORD-EST scala 1:2000 (**Tav.8**)
 - ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT.- ZONA ARCHEOLOGICA scala 1:2000 (**Tav.8/a**)
 - ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT.- ZONA SUD-OVEST scala 1:2000 (**Tav.8/b**)
 - ❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**Tav.8/c**)
- Costituiscono allegati al presente P.R.G. :
- ❑ RELAZIONE E CARTOGRAFIA GEOLOGICA
 - ❑ RELAZIONE E CARTOGRAFIA SULL'USO AGRICOLO DEL SUOLO
 - ❑ ANGRAFE EDILIZIA

Art.5 bis

I seguenti elaborati sono stati redatti a seguito delle prescrizioni impartite dalla Provincia di Napoli con D.P.G.P. n.324 del 23.3.2005 in sede di variante di adeguamento standards:

- ❑ TAV.0 – Relazione con allegato elaborato recante “Il Nuovo sistema dei Parchi Urbani) (integra la relazione generale di cui al precedente art.5);
- ❑ TAV.7/1.1 – Zonizzazione (sostituisce la Tavola 7/1 – Zonizzazione di cui al precedente art.5);
- ❑ TAV.7/1.2 – Individuazione delle aree destinate a strutture ricettive turistiche L.R.16/2000 (integra gli elaborati di piano di cui all'art.5);
- ❑ TAV.7/1.3 – Tavola della rilevazione degli elettrodotti con tensione pari o superiore a 30.000 Volts L.R.13/01 (integra gli elaborati di piano di cui all'art.5);
- ❑ TAV.7/1.4- Norme Tecniche di Attuazione (sostituisce le norme tecniche di attuazione allegate alla relazione generale di cui al precedente art.5).

Art.5 ter

I seguenti elaborati sono stati redatti a seguito delle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale in sede di adozione, nelle sedute del 25 e 26 luglio 2006 :

- TAV.0[Ad] – Relazione con allegato elaborato recante “Il Nuovo sistema dei Parchi Urbani”: integra la relazione generale e sostituisce le Premesse alle Norme Attuative del P.R.G., i Criteri per la determinazione degli indici e parametri, le Norme Attuative del PRG-Caratteristiche Programmatiche Generali e le Norme di Attuazione-Sottozona e Adeguamento al P.U.T. del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005;
- TAV.7/1.1[Ad] – Zonizzazione : sostituisce la Tavola 7/1 del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005 del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005;
- TAV.7/1.2[Ad] – Individuazione delle aree destinate a strutture ricettive turistiche L.R.16/2000 : integra gli elaborati del PRG approvati con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005;
- TAV.7/1.3 [Ad] – Tavola della rilevazione degli elettrodotti con tensione pari o superiore a 30.000 Volts L.R.13/01 : integra gli elaborati del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005).

Art.5 quater

I seguenti elaborati sono stati redatti a seguito degli adeguamenti agli esiti della Conferenza di Servizi del 10/01/2007 e sostituiscono le tavole TAV.0[Ad] e TAV. 7/1.1[Ad] di cui sopra:

- TAV.0[Ad] bis – Relazione con allegato elaborato recante “Il Nuovo sistema dei Parchi Urbani”: integra la relazione generale e sostituisce le Premesse alle Norme Attuative del P.R.G., i Criteri per la determinazione degli indici e parametri, le Norme Attuative del PRG-Caratteristiche Programmatiche Generali e le Norme di Attuazione-Sottozona e Adeguamento al P.U.T. del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005;
- TAV.7/1.1[Ad] bis – Zonizzazione : sostituisce la Tavola 7/1 del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005 del PRG approvato con D.P.G.P. n.324 del 23/03/2005;

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. -1- INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G. è disciplinata dagli indici e parametri definiti dall'articolo seguente.

ART. -2- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- a) **St – Superficie territoriale.** E' l'area oggetto di un piano attuativo ricadente nella stessa Z.O.T. , e va misurata al lordo della parte che il Piano attuativo destina a strade, piazze e a zone comunque di uso pubblico
- b) **Sf – Superficie fondiaria.** E' l'area appartenente ad una medesima zona detratte le superfici costituenti strade piazze e zone comunque destinate ad uso pubblico; essa va misurata al netto di dette aree.
- c) **Sm – Superficie minima d'intervento .** E' la superficie minima di un'area per poter accedere ad un "Permesso di Costruire".
- d) **Sc – Superficie coperta.** E' l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume dell'edificio fuori terra, comprese eventuali costruzioni integrative, accessorie (porticati, bow windows, ecc.) con esclusione dei soli aggetti a sbalzo, costituiti da balconi, pensiline, cornicioni e simili.
- e) **Rc -Rapporto di copertura.** E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Esso va determinato tenendo conto che la superficie del lotto è quella di cui alla 'Sf'.
- f) **Su - Superficie utile .** E' la somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature verticali esterne .Dal computo delle superfici utili sono escluse quelle:
 - esterne di copertura ,orizzontali od inclinate (terrazze, falde etc.);
 - dei sottotetti , la cui altezza non sia superiore a m.2,30 al colmo a m.0,60 in gronda, con una pendenza massima del 35%;
 - delle scale aperte , non tamponate da murature esterne, non coperte, ovvero quelle di accesso al primo solaio fuori terra;
 - dei porticati cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua d'uso pubblico, nonché, fino al 10% della " Su" complessiva del fabbricato, quelle dei terrazzi, balconi, logge e le superfici porticate private;
 - dei locali pertinenziali completamente interrati, realizzati anche fuori dall'area di sedime del fabbricato ,a condizione che il volume di tali locali interrati non superi il 20% del volume principale .
 - dei vani ascensori, delle canne di ventilazione e fumarie, dei "cappotti" termici o pareti ventilate fino a 15cm. di spessore ;
 - coperte o scoperte utilizzate come spazi con destinazione parcheggio soggette a vincolo pertinenziale. La pertinenza dovrà essere costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.
- g) **Densità territoriale.** E' il rapporto MC/MQ tra il volume edificato/edificabile e la superficie dell'intera zona oggetto di pianificazione attuativa (P.P.E – P.d.R. – P.I.P. – ecc.). Ai sensi del Titolo IV della L.R. 35/87, la densità residenziale territoriale è espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadrato.
- h) **Densità fondiaria.** E' il rapporto MC/MQ tra il volume e la superficie del lotto.
- i) **Volume.** E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con l'esclusione per intero dei porticati se destinati ad uso collettivo. E' escluso il locale garage, nei limiti della legge 122/89, purché di altezza non superiore a ml 2.50. Sono altresì esclusi dal computo dei volumi i locali interrati, e vespai fino a m 1.00 emergenti dal piano di campagna, e i sottotetti finalizzati all'isolamento termico dei sottostanti ambienti, semprechè rispettino le norme prescritte dal D.M. 27/07/2005 pubblicato sulla G.U. 02/0/2005 n. 17 purchè di altezza massima alla gronda di metri 0,60 e altezza massima al colmo di metri 2,30 con una pendenza massima del 35%. Inoltre vanno esclusi lucernari e abbaini con superficie inferiore ad 1/20 della superficie netta della falda.

j) **Vs –Volume del sottotetto** .Il volume del sottotetto va computato quando: Hm (altezza media) è maggiore di ml 2.00. - If (inclinazione della falda) è superiore al 35%. Nello specifico caso la volumetria si misura moltiplicando la superficie lorda della falda per Hm (altezza media).

k) **Hmx -Altezza massima**. L'altezza del fabbricato va misurata dal marciapiede della sede stradale prospiciente o dal piano di sistemazione esterna negli altri casi fino al piano di copertura degli edifici con '**copertura piana**', (nel caso di '**copertura a tetto**' fino alla linea di gronda).L'altezza max ,nel caso di fabbricato con copertura a tetto con falda con pendenza uguale o superiore al 35%, sarà quella della gronda maggiorata dai 2/3 della proiezione verticale del tetto. In ogni caso l'altezza del colmo del tetto non potrà superare del 20% di quella della gronda .

l) Eventuali parapetti si computano qualora superino l'altezza di un metro.

m) **Distanza tra i fabbricati**. E' la minima distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti o i balconi di larghezza fino a ml 1.10. Questa regola si applica anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni.

n) **Distacco dai confini**. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti o i balconi di larghezza fino a ml 1.10 e la linea di confine. In nessun punto del fronte può essere inferiore alla misura minima stabilita.

o) **Np - Numero dei piani abitabili**. E' costituito dalla somma dei piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile .

p) **Hv - Altezza virtuale** . E' il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie utile abitabile ai fini dell'applicazione dell'art. 43 Legge 457/78

q) **Sg – Sagoma di un edificio**. E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti l'edificio.

r) **P- Parcheggi**. Sono gli spazi di sosta per i veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani; possono essere :

- ☐ Pubblici (urbanizzazione primaria e secondaria)
- ☐ Destinati al pubblico in gestione privata
- ☐ Privati asserviti alle singole unità immobiliari
- ☐ Privati atti a soddisfare esigenze di sosta per diverse attività insediate.

CAPO 2° NORME GENERALI

ART. -3- EFFICACIA DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale ha vigore a tempo indeterminato dal giorno della sua approvazione fino a quello della sua sostituzione con altro P.R.G.

Tutti gli interventi ad eseguirsi sul territorio comunale, sia da privati che da Enti Pubblici, concernenti costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, recuperi edilizi, soggiacciono alle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti Norme di attuazione, nonché ai limiti e alle prescrizioni del vigente PUT , alle previsioni e prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico e alle norme dei Parchi Territoriali istituiti dalla Regione Campania.

ART. -4- DEROGHE

Per le opere di pubblico interesse, proposte da Enti Pubblici, centrali o periferici, Enti di diritto pubblico, Enti Morali, il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 di approvazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio , e delle altre normative statali e regionali, vigenti in materia, può rilasciare concessioni di costruzioni in deroga alle Norme del regolamento Edilizio e alle Norme di attuazione del P.R.G. ,sempre che non siano in contrasto con le norme del P.U.T. e riguardano esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 .

ART. -5- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale s'intendono applicate le Norme di salvaguardia.

Restano valide le concessioni edilizie rilasciate prima dell'adozione di detto P.R.G. a condizione che i relativi lavori siano iniziati prima dell'adozione del P.R.G. e che gli stessi vengano ultimati entro il tempo di validità delle concessioni edilizie.

Sono revocate le concessioni edilizie rilasciate e per le quali i lavori non siano iniziati alla data di adozione del P.R.G.

CAPO 3° NORME DI ATTUAZIONE

ART. -6-Le presenti norme regolano l'attuazione del P.R.G. e ne sono parte integrante.

Tali norme s'intendono integrate dalle leggi nazionali e regionali e delle eventuali successive modificazioni e integrazioni .

Queste norme unitamente agli elaborati grafici prevalgono su qualsiasi altro Regolamento Comunale che riguardi l'uso e l'assetto del territorio.

Il P.R.G. non ha scadenza temporale, tranne che per le destinazioni d'uso che impongono vincoli espropriativi per i quali restano fissati i limiti di durata previsti dalle leggi specifiche e dal DPR 327/01

ART. -7- NATURA E FINALITA'

Le presenti norme si compongono di:

Norme di assetto del territorio.

Prescrizioni particolari.

Norme di gestione.

Le Norme per l'assetto del territorio sono rivolte essenzialmente alla precisazione dei contenuti del P.R.G.; le prescrizioni particolari indicano il sistema di zonizzazione e uso del territorio, mentre le norme di gestione definiscono le regole e le modalità per l'attuazione del P.R.G. Sono parte integrante delle norme di attuazione i grafici allegati.

ART. -8- NORME PER L'ASSETTO GENERALE DEL TERRITORIO

In ordine alle finalità perseguite dal P.R.G. le norme indicano:

a - la facoltà di intervento e gli oneri ad esso collegati.

b - le caratteristiche insediative residenziali, commerciali industriali.

Le norme si traducono direttamente in "Permesso di Costruire" , D.I.A o costituiscono i parametri inderogabili per l'attuazione di strumenti urbanistici attuativi.

Va precisato che le norme di attuazione non costituiscono sanatoria per opere eseguite in violazione della normativa urbanistica edilizia o di altro tipo di leggi poste a tutela del territorio. Il rilascio del "Permesso di Costruire", a seconda delle caratteristiche dell'intervento , potrà configurarsi come permesso di costruire oneroso, convenzionato o gratuito.

Le norme sull'utilizzazione del suolo si differenziano a seconda della loro specifica appartenenza alle zone omogenee indicate nei grafici e che in seguito saranno descritte.

Queste indicheranno le procedure da osservare per le trasformazioni edilizie e urbanistiche .

ART. -9- PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MODI DI INTERVENTO -

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio nelle singole zone del P.R.G. sono consentite nel rispetto delle normative nazionali e regionali e delle presenti N.T.A. -.

Gli interventi possono essere diretti o subordinati alla redazione di uno strumento di attuazione.

Gli interventi diretti sono subordinati ai titoli abilitativi ("Permesso di Costruire", e Dichiarazione d'Inizio Attività -D.I.A.-) di cui al DPR.6/6/2001, n.380 , al D.Lgs. 1/8/2003, n. 259 recante il "Codice delle comunicazioni elettroniche" e Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19.

Gli edifici crollati, del tutto od in parte, prima dell'adozione del P.R.G.(16/12/99) per cause di calamità naturali o eventi non dolosi, possono essere ricostruiti a parità di volume preesistente, limitatamente alla pari superficie con le tipologie della zona territoriale omogenea in cui ricadono. Tale intervento va regolato con "Permesso di Costruire".

I "Permessi di Costruire" ed i Piani Attuativi indicano le categorie d'intervento rispettivamente assentite o previste.

Per gli immobili ricadenti nelle zone territoriali del P.U.T. di cui alla L.R. n. 35/1987, ad esclusione di quelli ricadenti nell'ambito della zona territoriale 7 per i quali la definizione degli interventi è quella di cui all'art. 3 del DPR. n. 380/01 fatto salvo le specifiche indicazioni alle varie sottozone contenute negli articoli successivi, gli interventi di trasformazione edilizia sono quelli di cui al titolo IV della Legge Regionale 27 giugno 1987 n. 35.

ART. -9/a - MANUTENZIONE ORDINARIA

Si fa riferimento all'art.28 L.R. 35/87, il quale l'intende limitata alle sole operazioni di:

- ☐ Tinteggiatura o pulitura esterna
- ☐ Riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne
- ☐ Riparazione di infissi e pavimenti interni
- ☐ Tinteggiature interne
- ☐ Sostituzione di rivestimenti interni
- ☐ Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per questi lavori è sufficiente la semplice comunicazione del proprietario e/o del committente al Comune sempre che non comportino aumento di superficie o pregiudizio alla statica dell'immobile, non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio .La comunicazione può essere effettuata anche in corso d'opera e comunque prima dell'ultimazione dei lavori.

Per ciò che attiene agli impianti industriali, sono considerate "opere interne" le opere eseguite all'interno del perimetro degli impianti o degli stabilimenti.

Restano salve le disposizioni specifiche contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 di approvazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio

ART. -9/b- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si fa riferimento all'art.29 L.R. 35/87, il quale l'intende comprensiva delle categorie previste all'art.28 e lo integra per le operazioni di:

- ☐ Consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne
- ☐ Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse del tipo di materiale impiegato
- ☐ Demolizioni o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio)
- ☐ Destinazione di uno o più locali , compresi nell'edificio, a servizi igienici o agli impianti

tecnologici mancanti

□ Sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti , ecc.

Vanno considerati altresì interventi di manutenzione straordinaria quelli tendenti al superamento delle barriere architettoniche compresi gli impianti elevatori o a realizzazioni di rampe, sia interne che esterne, e quelli finalizzati al miglioramento di aziende artigiane che consistono nelle modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e all'adeguamento tecnologico, ma che non comportino aumento di superficie o variazioni di volume .

ART. -9/c- RESTAURO CONSERVATIVO E CONSOLIDAMENTO STATICO

Si fa riferimento all'art.27 L.R. 35/87, che ne è parte integrante; gli interventi relativi possono comportare le seguenti operazioni di:

- rifacimento o ripresa di intonaci
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni²
- la sistemazione dei parchi e dei giardini

Il cambiamento di destinazione d'uso è ammissibile sempre che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche formali, strutturali ed ambientali dell'immobile e non contrasta con la zonizzazione funzionale operata dal PRG , esso è ammissibile anche negli interventi di restauro e risanamento conservativo e/o consolidamento statico, ancorchè oneroso, nei limiti di cui al successivo art. 9/g..

ART. -9/d-RISTUTTURAZIONE EDILIZIA

Si fa riferimento all'art.32 L.R. 35/87, il quale l'intende comprensivo delle categorie previste all'art.29 e lo integra per le operazioni di:

□ sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (solai piani, architravi, coperture) con eventuali variazioni d'imposta delle quote dei solai fino a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

ART. -9/e- DEMOLIZIONE

Le demolizioni aventi carattere diverso da quelle necessarie per le categorie già prescritte, cioè quelle con carattere autonomo volte a creare spazio e/o per nuove costruzioni, sono soggette a Dichiarazione di Inizio Attività, previo rilascio di autorizzazione "paesaggistica".

La relativa domanda va corredata da:

1. planimetria dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire.
2. quadro d'insieme della zona circostante, con stralcio del P.R.G. e/o Piani di dettaglio se insistono sull'area, in scala opportuna.
3. Piante e sezioni del fabbricato con indicazioni colorate in giallo e nero, rispettivamente per le parti da demolire e le parti da conservare.
4. Esaustiva documentazione fotografica del manufatto e dell'ambiente circostante, con l'indicazione su opportuna planimetria dei punti di vista dei fotogrammi scattati.

² sempre ch  queste non siano ritenute di notevole pregio e carattere storico - ambientale ²

5. Rilievo e descrizione dell'area di pertinenza con particolare riferimento alle essenze arboree se esistono.

6. Relazione sulla metodologia dell'intervento sottoscritta da tecnico abilitato.

La D.I.A è subordinata:

□ Alla dichiarazione del proprietario , prima dell'inizio dei lavori , che indichi la discarica o l'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nei regolamenti in materia.

□ Alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nell'ipotesi di demolizione parziale dev'essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte di costruzione.

□ All'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimangono inutilizzati.

□ All'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata.

□ All'impegno di proteggere e tutelare l'eventuale patrimonio arboreo.

L'Autorizzazione per gli immobili soggetti a tutela è subordinata ai N.O. degli Enti o Amministrazioni preposte allo scopo.

ART. -9/f NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti sono quelli definiti dall'art. 3 del T.U.delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.

ART. -9/g- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Non è in nessun caso ammissibile la variazione di destinazione d'uso in residenza di un immobile o di sue parti, destinato ad usi diverso dalla residenza.

Sono ammissibili le variazioni di destinazioni d'uso, **a titolo oneroso, di in immobile o di sua parte** entro i limiti del parametro di dimensionamento di cui all'art. 10 della L. R. n. 35/1987 e/o normativa sovraordinata, **semprechè risultino compatibili con le esigenze igienico-sanitarie, di impatto ambientale, e di tutela dall'inquinamento ambientale.**

Sono comunque ammessi i cambi di destinazione d'uso, a titolo oneroso, da residenza a studi professionali ed, a titolo non oneroso, verso le categorie di cui all'art. 11 della L.R. 35/87.

Gli immobili a destinazione turistico-ricettivo individuati negli atti del Piano sono sottoposti a vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge Regionale 28/11/2000 n. 16. Tale vincolo è esteso anche a quelle parti della struttura alberghiera che, pur potenzialmente autonome, costituiscono parti integranti ed essenziali della struttura stessa in guisa tale che l'eventuale diversa destinazione comporterebbe in modo rilevante la struttura rimanente, impedendone e/o limitandone l'attività esercitata e i relativi servizi . Il vincolo di destinazione turistico-ricettivo può essere rimosso secondo le modalità e le procedure di cui all'art. 5 della Legge Regionale 28/11/2000 n. 16 .

ART. -9/h- ADEGUAMENTO FUNZIONALE

1 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI

Si fa riferimento all'art.33 L.R. 35/87, il quale consente la realizzazione di volumi aggiunti, per aumentare le superfici utili, con l'esclusione di quelli poggiati su pilastri a vista. Non è consentita la modificazione delle sedi stradali e dei lotti.

2 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

Fa riferimento a tutte quelle strutture con destinazione d'uso turistico-ricettive, collocate sull'intera area del territorio di Castellammare di Stabia, nelle varie Z.O.T. determinate ai sensi del D.M. 1444/68.

Per tutte le strutture ricettive e turistiche-alberghiere è consentito l'incremento, ai fini del **miglioramento e della razionalizzazione dei servizi funzionali all'accoglienza e/o adeguamento per nuova classificazione** nei limiti prescritti dal PUT e dalle norme di zona di appartenenza (ZOT) e comunque nel limite massimo del 15% delle superfici esistenti, salvaguardando le valutazioni di carattere ambientale, paesaggistiche e architettoniche degli Enti competenti(1).

Titolo introdotto a seguiti dell'approvazione della delibera di CC n. 31 del 25/03/2002.

ART. -9/h-bis – FRAZIONAMENTO -

E' consentito il frazionamento degli alloggi già esistenti, anche in assenza di piano particolareggiato, a condizione che la superficie utile netta delle abitazioni derivanti dal frazionamento stesso non sia inferiore a mq 45,00 e che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale. In tal caso il frazionamento non è considerato ristrutturazione edilizia, ma sconta i contributi di costruzione di cui al DPR n. 380/01. In tutti gli altri casi il frazionamento è considerato ristrutturazione edilizia ed è ammesso solo se è consentita tale categoria di intervento.

Per gli immobili ricadenti in aree vincolate o essi stessi vincolati l'intervento di frazionamento è subordinato al rilascio dell'autorizzazione o nulla osta dell'ente deputato alla tutela del vincolo, se prescritto dalla specifica normativa di tutela.

ART. -9/i- IMPIANTI SERRICOLI

Ai sensi della L.R. 8/95 gli impianti serricoli sono quelle strutture che, con l'ausilio di moderne tecniche, determinano condizioni bioclimatiche ottimali allo sviluppo delle colture orto-fruttifloricole a ciclo stagionale ininterrotto. Queste possono realizzarsi esclusivamente nelle parti di territorio individuate come zona "E" ai sensi della Legge 1444/68, nella fattispecie del presente P.R.G., nella zona individuata come "E1".

E' possibile realizzare impianti serricoli anche in zone diverse dalla "E1" purché ricorrano le condizioni di cui agli artt. 2 e 4 della L.R. 8/95.

E' possibile inoltre realizzare impianti serricoli anche in aree gravate da vincoli decaduti per il decorso del termine quinquennale previsto dalla Legge 1187/68 purché ricorrano sempre i requisiti predetti.

Non è consentita la costruzione di tali impianti in aree boschive e in aree destinate dal P.R.G. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche.

Occorre il preventivo parere dell'Autorità preposta al vincolo, ove questo è determinato da leggi statali, regionali, o a vincoli di tutela storico-ambientale, archeologica, idrogeologica e di sicurezza stradale. La realizzazione di tali impianti è subordinata a D.I.A. ai sensi della Legge Regionale 28/11/2001 n. 19.

ART. -9/l- ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le opere edilizie pubbliche o per il godimento pubblico in sede di progettazione esecutiva devono provvedere per la loro approvazione al soddisfacimento di quanto richiesto dalle prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28 della L.118/71, nel regolamento di attuazione della medesima legge approvato con decreto 384/78, e delle eventuali leggi regionali, tutte intese ad eliminare le cosiddette barriere architettoniche.

Nei progetti di edifici residenziali, che ricadono nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, nonché nei progetti di riqualificazione urbana ecc., per i quali sono previsti

contributi dello stato , della Regione o di altri Enti , si dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari a soddisfare quanto previsto dalle leggi citate , ed in particolare gli accorgimenti fondamentali ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.M. 384/78.

ART. -9/m- CATEGORIE FONDAMENTALI D'USO

Nel presente P.R.G. distinguiamo le seguenti categorie fondamentali d'uso:

- 1 Residenziale
- 2 Terziario
- 3 Produttiva
- 4 Agricola

Le sottocategorie delle destinazioni d'uso quindi, in maniera indicativa ma non saustiva vengono così definite:

1 – Residenziale:

- 1.1 Pubblico: residenze di proprietà pubblica
- 1.2 Privato: residenze permanenti, case per vacanze

2 – Terziaria:

Attività privata nel settore del commercio,uffici,tempo libero,turismo ecc.

3 – Produttiva:

attività manifatturiera, artigianale e industriale per la produzione di beni.

4 - Agricola

stalle, silos, serre , ricoveri per macchine agricole, impianti per la conservazione prodotti agricoli (frigoriferi) unità abitative (casa rurale). Attività agroalimentare e zootecnica, agriturismo, itticoltura, floricoltura ecc.,.

ART. -10- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli strumenti di attuazione del P.R.G., ove previsto dalle presenti norme, sono quelli di cui all'art. 26 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 .

Il procedimento di formazione degli strumenti di attuazione è quello indicato all'art. 27 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 .

Nelle aree escluse dall'obbligo di formazione del P.U.A di cui all'art. 26 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 l'attuazione del P.R.G avviene mediante interventi diretti assistiti dai titoli abilitativi di cui al D.P.R. n. 380/01.

ART. -11- TIPI DI INSEDIAMENTO

I tipi di insediamento sono stati distinti sia in cartografia che nelle norme, secondo caratteri specifici di omogeneità.

Gli insediamenti sono distinti per zone e sottozone, utilizzando in parte, dove non in contrasto, le dizioni del precedente P.R.G. 1980, le stesse nomenclature con l'aggiunta dell'indicazione in parentesi della zona del P.U.T. che le contiene. Le zone sono:

zona 'A' CENTRO STORICO

zona 'B' ZONA SATURA

zona 'C' PROGRAMMA E.R.P. Contratto di quartiere

zona 'D' INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

zona 'E' AGRICOLA

zona 'F' ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE-(art. 11 della L.R. n. 35/1987)

zona 'H' ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

zona A.S.I .(Area Sviluppo Industriale)

NORME ATTUATIVE DEL P.R.G.
CARATTERISTICHE PROGRAMMATICHE GENERALI

ART. -12- ZONA 'A': CENTRO STORICO

In armonia con il D.M. 1444/68 rientrano nella zona 'A' le parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare interesse ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

La zona 'A', costituita da tutte le sue sottozone, come descritte nel precedente articolo, va previsto un Piano del colore e del decoro urbano, redatto a cura dell'Amministrazione comunale. Nelle more di formazione di tale strumento attuativo è fatto obbligo a chi faccia richiesta di presentare documentazione aggiuntiva, - relativamente alle facciate che siano prospicienti a piazze e strade, a maggior ragione se sono insediamenti unitari di pregevole carattere ambientale -, con analisi del colore esistente sui paramenti murari e su quelli di progetto; tali analisi devono riportare le caratteristiche tecniche e cromatiche con diciture riferite a campionature controllabili.

Sono consentiti interventi edilizi come meglio specificati nelle rispettive sottozone Ai(j) di appartenenza. Restano salvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero e succ. varianti, redatto ai sensi della Legge 14/5/1981, n. 219.

ART. -12/ BIS Tutte le zone edificate (A-B-C-D-E-F)

In tutte le zone edificate (A,B,C,D,E,F,) è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge 28 novembre 2000 n. 15, alle condizioni e prescrizioni di cui alla citata legge regionale 15/2000 e s.m.i.;

ART. -13- ZONA 'B': ZONA SATURA

Sono le zone edificate che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2, lett.B), del D.M. 1444/68. Tali zone, interessate da edificazione diffuse con difficili elementi di omogeneità, sono considerate sature ai fini residenziali.

Gli eventuali lotti liberi di superficie fino a 3.000 mq. non sono edificabili.

I lotti liberi di estensione superiore ai 3.000 mq possono essere interessati da interventi edilizi per attrezzature di interesse generale, **ad integrazione degli standard di cui all'art. 11 della L.R. 35/87, che, se qualificabili come terziario (commercio, uffici, tempo libero, turismo, ecc.), non sono ammessi in quanto è superato il limite imposto dall'art. 10 della L. R. n. 35/1987.** Tali interventi sono subordinati alla formazione di specifico piano attuativo **di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004 o con le modalità di cui alla L. 109/94 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:**

- **rapporto di copertura max 0,5 mq/mq**
- **indice fondiario max 5,00 mc/mq**
- **altezza max complessiva 17,30 mt.**

Sono sempre ammessi per lotti di qualsiasi estensione interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/1987, **mediante intervento diretto da parte di ente e/o amministrazione pubblica.**

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 14/5/1981 n. 219 e succ. varianti.

ART. -14- ZONA C PROGRAMMA E.R.P. Contratto di quartiere

Area destinata all'insediamento del programma di recupero innovativo in ambito urbano denominato Contratto di quartiere di edilizia residenziale pubblica

ART. -15- ZONA 'D' INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

Tale zona ricade parte nella porzione di territorio dell'A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale) normato con un suo specifico P.R.G. e parte in territorio esterno all'A.S.I., questa parte è normata in sottozona "D1"

ART. -16- ZONA 'F': ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE- AREE DI VINCOLO ESPROPRIATIVO E/O CONFORMATIVO (art. 11 della L.R. n. 35/1987, L.R. n. 9/90 e L.N.206/03 .

E' la parte di territorio in cui trovano allocazione gli spazi e le attrezzature pubbliche e quelle di interesse comunale di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/87 e/o sottoposte al rispetto di norme statali, regionali, comunali o vincoli di destinazione, anche solo conformativi.

Gli interventi in tali zone si attuano con piani attuativi anche se riferiti ad edifici esistenti, singoli o plurimi, fatta eccezione per le opere pubbliche che si attuano nei modi e nei termini di cui alla legge 109/94 e s.m.i.

Nel caso di edifici esistenti il P.U.A. non può prevedere incrementi di superficie utile e di volume in misura superiore a quella esistente. L' intervento dovrà comunque osservare le vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Le zone F sono articolate:

- Zone F*

Comprendono le aree destinate alle attrezzature come definite dall'art. 11 della legge regionale n. 35/1987 di proprietà e gestione privata. Ai fini dell'incremento della disponibilità di servizi pubblici è ammessa la stipula di convenzioni con il Comune che ne disciplini l'utilizzazione a integrazione del sistema di spazi pubblici e di uso pubblico.

Sugli edifici esistenti di epoca anteriore al 1955, fatta esclusione per quelli ricadenti nell'ambito della zona territoriale 7 del PUT, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché variazioni di destinazione in conformità con quanto disposto dal comma precedente. Su tutti quelli di epoca posteriore, e per quelli ricadenti nell'ambito della zona territoriale 7 del PUT, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione e ricostruzione a parità di volume e di superficie, nonché di variazione di destinazione in conformità con quanto disposto da comma precedente.

- Zone F

Comprendono le aree vincolate per le attrezzature come definite dall'art. 11 della legge regionale n. 35/1987 realizzabili mediante procedura espropriativa o da realizzare a cura e spese di privati, tranne per le zone F4, previa convenzione pluriennale con il Comune soggetta a trascrizione nei pubblici registri immobiliari che preveda almeno:

1. il controllo da parte del Comune della progettazione, della realizzazione e della manutenzione dei manufatti;
2. la disciplina della modalità di utilizzazione, ivi incluse eventuali discipline delle tariffe, al fine di garantire l'effettiva fruizione pubblica dell'attrezzatura;
3. la cessione gratuita dell'immobile o parte di esso, così come disciplinato dalla convenzione.

Le zone F si articolano secondo le tipologie di attrezzature previste nelle seguenti sottozone

F3- zona cimiteriale

F4 –zona di attrezzature per l'istruzione materna e dell'obbligo – art. 11 L.R. n. 35/1987;

F5 –zona di attrezzature di interesse generale comunale e religiose (art. 11 L.R. n. 35/1987 – art. 1 L.R. n. 9/90 e Legge 01/08/2003 n. 9);

F6 - zona annonaria – art. 11 L.R. n. 35/1987;

F7 - zona per attrezzature per il verde (parchi e parchi urbani) e impianti sportivi - art. 11 L.R. n. 35/1987 ;

F9- attrezzature termali -

F16-zona parcheggi.

F17-zona di impianti tecnologici (depuratori) .

Zone a vincolo conformativo

Comprendono le zone e sottozone non riconducibili alle attrezzature di cui all'art.11 L.R.35/87, sottoposte a specifici vincoli di destinazione di tipo conformativo, come di seguito distinte:

F8 - zona di parco urbano e viabilità attrezzata per trasporto su ferro –;

F9 -attrezzature termali;

F10 -inedificabile di rispetto;

F11- zona portuale;

F13- zona archeologica;

F14- zona a parco privato vincolato di interesse ambientale;

F15- zona balneare demaniale;

F16- rete di distribuzione carburante.

ART. 16/bis –ZONA ‘H’ ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI (Legge Regionale 28/11/2000, n. 16)

Sono le aree destinate ad attività turistiche ricettive con riferimento alle strutture esistenti nell'ambito territoriale comunale. Tali aree così classificate sono sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 16/2000.

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono quelli definiti all'art.9 compatibilmente con la zona di PUT. Sono inoltre, ammessi gli interventi indicati all'art.9/h, comma 2.”

ART. –17- ZONA ‘E’ : AGRICOLA

Questa zona è quella definita all'art.2 –lett.E) del D.M.1444/68, ma segnata anche dalla presenza di agglomerati edilizi con tipologia rurale ed urbana. -. Tale zona è, come le altre, suddivisa in sottozone in relazione alla carta dell'uso agricolo del suolo e alla zona di appartenenza al P.U.T.

Sono consentiti gli interventi di cui al titolo IV della L.R. 35/87 nelle diverse sottozone di appartenenza e quelli prioritariamente tendenti allo sviluppo di colture tipiche, sia orticole, che fruttifere che silvo pastorali, secondo parametri in armonia con la carta dell'uso del suolo e della L.R. 35/87. Per le zone E ricadenti in zona 7 valgono le indicazioni di cui all'art.9 delle presenti N.T.A. .

Gli interventi edilizi in tale zona si attuano in modo diretto, previo rilascio di permesso di costruire o formazione di titolo abilitativo nel rispetto delle procedure e prescrizioni della L.R.19/2001 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione e gli impianti sono ammessi solo se connessi strettamente alla conduzione del fondo e nei limiti dei parametri previsti dal punto 1.8 del titolo II della allegato alla L.R. 20/3/1982, n. 14 e smi. che qui s'intendono richiamati integralmente richiamati .

Sono ammesse utilizzazioni degli immobili esistenti, ricadenti in agglomerati edilizi, per allocarvi le attrezzature di interesse comune di cui al capo 4 dell'art.4 D.M.1444/68, nonché l'utilizzazione dei locali a piano terra ed a fronte di spazi pubblici, nel limite massimo di 250 mq di superficie, per negozi di prima necessità, servizi collettivi, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

ART. –17/bis

Le norme che seguono, inerenti la disciplina delle singole zone e sottozone individuate in relazione alle disposizioni cogenti fissate dal PUT di cui alla legge regionale 35/87, prevalgono su quelle di cui ai precedenti artt. 12, 12 bis, 13, 15, 16 e 17.