

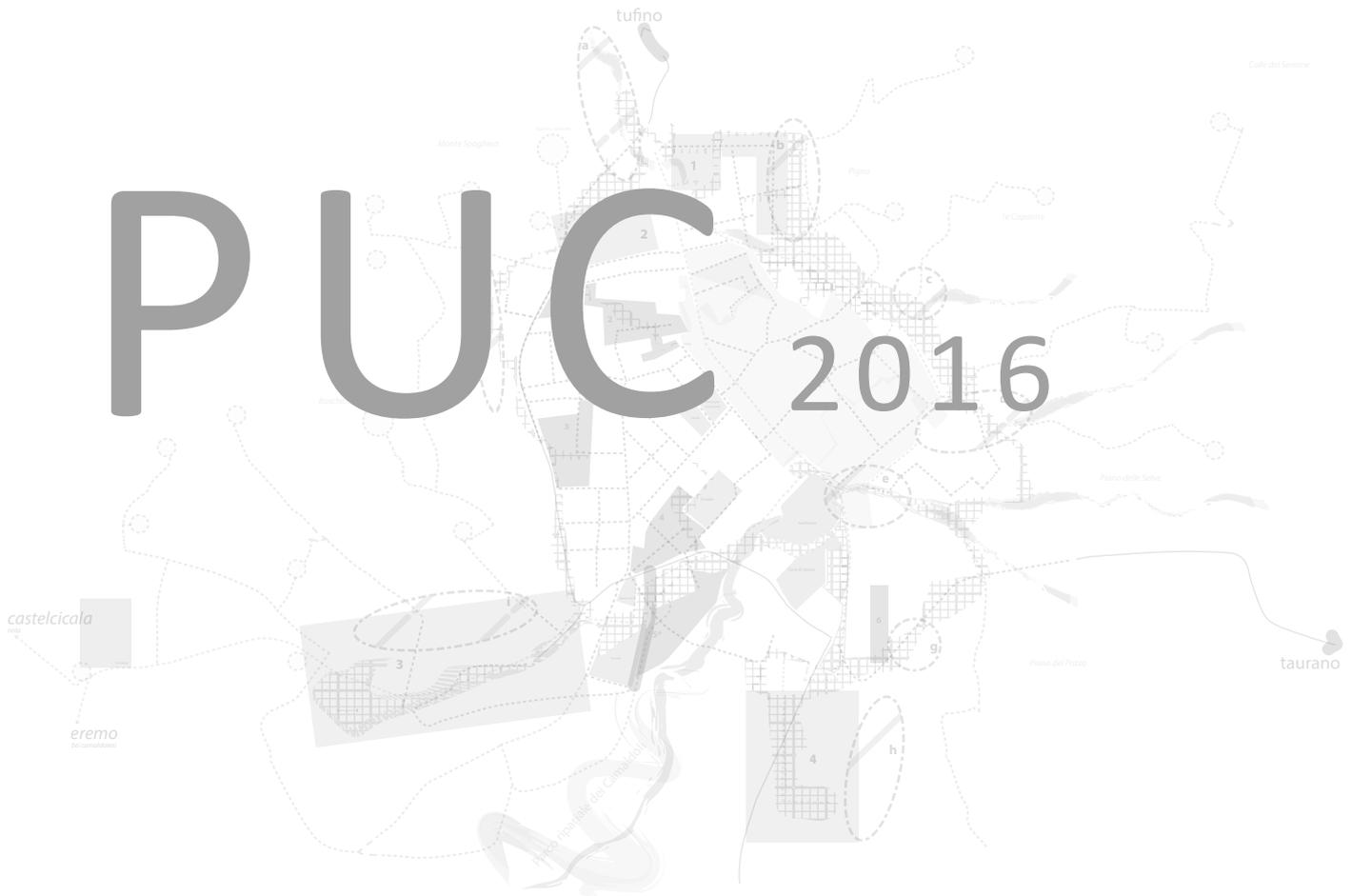
Comune di Visciano



Piano Urbanistico Comunale

Proposta di piano

Proposta di piano 2013 con aggiornamento novembre 2016
a cura di Studio Architetti Benevolo e Goldstein Architettura



Piano operativo
2016-2021

Norme tecniche di attuazione

NTA-o: componente programmatico-operativa del PUC

Elaborato **Po6**

Sommaro

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del Piano Urbanistico Comunale
- Art. 2 - Elaborati costitutivi
- Art. 3 - Attuazione del Piano Operativo
- Art. 4 - Beni e complessi di interesse storico-architettonico
- Art. 5 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano Operativo
- Art. 6 - Derghe al piano urbanistico generale
- Art. 7 - Definizioni

PARTE 2 – NORME SPECIALI

- Art. 8 - Elaborati di riferimento
- Art. 9 - Unità morfologiche
- Art. 10 - Unità edilizie
- Art. 11 - Modalità d'intervento in generale
- Art. 12 – A1.1: Chiese
- Art. 13 – A1.2: Palazzi
- Art. 14 – A1.3: Case a corte
- Art. 15 – A1.4: Palazzetti
- Art. 16 – A1.5: Case a blocco
- Art. 17 – A1.6: Edifici moderni
- Art. 18 – Spazi scoperti, pubblici e collettivi

Titolo II – Area urbana consolidata

- Art. 19 – BrU: Insediamenti di prima formazione
- Art. 20 – BrV: Borgo Montedonico
- Art. 21 – Br0: Insediamenti della prima espansione
- Art. 22 – Br1: Insediamenti con impianto a tessuto o misto
- Art. 23 – Br2: Insediamenti recenti con impianto a tessuto
- Art. 24 – Br3: Insediamenti recenti con morfologia ibrida
- Art. 25 – Br4: Insediamenti recenti con edilizia aperta
- Art. 26 – Br5: Insediamenti recenti con morfologia introversa
- Art. 27 – Br6: Insediamenti da riformare

Titolo III – Aree da assoggettare a piano urbanistico attuativo (Pua)

- Art. 28 – H: Ambiti urbani integrati
- Art. 29 – G: Parco integrato di corona

Titolo IV – AREE DESTINATE AI SERVIZI

- Art. 30 – Bs1: Zone per servizi prevalentemente edificate
- Art. 31 – Bs2: Zone per servizi prevalentemente inedificate
- Art. 32 – Fm, Fs, Fcim: Attrezzature di livello superiore

Titolo V – zone S PER LA VIABILITA'

- Art. 33 – S1: Zone stradali
- Art. 34 – S2: Aree per la distribuzione di carburanti

Titolo VI – AMBITI SPECIALI

- Art. 35 – Ambiti di riconfigurazione
- Art. 36 – Ambiti d'integrazione
- Art. 37 – Ambito di riconfigurazione della cittadella religiosa

*Piano Urbanistico Comunale
ai sensi della LUR Campania 16/2004 e Regolamento n.5/2011*

*Norme tecniche di attuazione della componente programmatico-operativa del PUC
Aggiornamento novembre 2016*

AMMINISTRAZIONE:

*Sindaco
dott. Pellegrino Gambardella
Vicesindaco e assessore all'urbanistica
ins. Vincenzo Ferrante
Ulteriori componenti della Giunta comunale
dott.ssa Joletha Manganiello, sig. Domenico La Cerra*

*Responsabile del procedimento
ing. Antonio D'Avanzo*

PROGETTISTI:

*prof. arch. Leonardo Benevolo (coordinamento scientifico)
arch. Alessandro Benevolo
ing. Luigi Benevolo
arch. Luisa Fatigati
arch. Enrico Formato
arch. Salvatore Napolitano (fino al 2013)*

COLLABORATORI:

*arch. Nicola Cristofaro
pian.terr. Francesco Frulio*

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del Piano Urbanistico Comunale

1.1 - Il Piano Urbanistico Comunale (Puc) disciplina, per le parti del territorio comunale individuate dalle tavole della Sezione 2, parte 2, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

1.2 - Le presenti norme si riferiscono alla componente programmatico-operativa del Puc, secondo la definizione stabilita dalla Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i. La disciplina approfondisce le norme riguardanti la componente strutturale di assetto del territorio (Psc) ed ha le finalità ed i contenuti di cui al Regolamento regionale n. 5/2011 e relativo Manuale operativo, in attuazione della Legge regionale n. 16/2004 citata. La disciplina è definita dall'appartenenza ad un ambito territoriale e/o dall'appartenenza ad un sistema funzionale.

1.3 - Ciascuna parte del territorio (che costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni speciali, Parte II, delle presenti norme) è contraddistinta da specifica sigla formata da una lettera espressiva del contesto territoriale di appartenenza, seguita in alcuni casi da altra lettera, espressiva della funzione e/o da uno o più numeri in successione progressiva che distinguono le diverse zone od aree (subzone o subaree), ivi incluse quelle la cui attuazione richiede la redazione di un piano urbanistico attuativo (Pua). Le suddette diverse parti del territorio sono individuate dalle tavole di cui al precedente comma 1, in scala 1/2000 con specificazioni in scala 1/1000.

1.4 - Nel quadro come sopra delineato, la componente programmatica/operativa del Puc provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali ed a definire i vincoli e -in genere - le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative. Tale componente individua altresì - a mezzo di campiture o simboli specifici od a mezzo di rinvio alle norme di settore - le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione, impianti militari, ecc.); quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul Puc, sia che esso abbia sia che esso non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni.

1.5 - Al fine di garantire, per quanto possibile, la permanente integralità della disciplina della componente programmatica/operativa del Puc, si applicano le seguenti disposizioni.

1.5.1 - Quanto alle aree destinate a servizi o ad attrezzature pubblici o di uso pubblico, il Piano può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà, la

sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.12.

1.5.2 - Quanto alle aree destinate a nuovi parcheggi pubblici, il Piano può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.12.

1.5.3 - Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2 non si applicano né alle aree a standard comprese entro perimetri, per i quali il Piano prescrive il preventivo ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (strumenti con cui può, comunque, essere motivatamente operata la scelta della servitù di uso pubblico) né alle aree già di proprietà comunale.

1.5.4 - Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle aree di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2 - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il relativo piano particolareggiato, l'attuazione medesima avviene mediante costituzione convenzionale di servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dai precedenti menzionati punti. Il periodo suddetto può essere prorogato, in casi eccezionali, mediante atto di rinnovo dei vincoli espropriativi, secondo le procedure di legge.

1.6 - La componente programmatica/operativa del Puc ha valenza quinquennale (2016-2021), stabilendo, limitatamente al lasso temporale della propria validità operativa, quanto disposto dal comma 2) punti a) e b) dell'art.25 - "Atti di programmazione degli interventi" - della Legge regionale n.16/2004, in attuazione dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale n.5/2011. Su proposta della Giunta comunale, la valenza delle previsioni operative, può essere rinnovata per ulteriori cinque anni, mediante specifico atto di Consiglio comunale, senza necessità di nuova pubblicazione ed osservazione né acquisizione di pareri.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

2.1 - Oltre alle presenti norme (Po6) costituiscono la parte strutturale del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

- Po1. Azzonamento (scala 1/2000)
- Po2. Delimitazione degli ambiti speciali (scala 1/2000)
- Po3. Indirizzi per la zona periurbana (scala 1/2000)
- Po4. Specificazioni per il quadrante urbano (scala 1/1000)
- Po5. Disciplina particolareggiata per il nucleo antico (scala 1/1000)

2.2 - Sono riferiti alle seguenti norme anche gli elaborati dell'Atlante di Piano (1.1 - Inquadramento Territoriale, 1.2 - Pianificazione e vincoli, 1.3 - Crescita della città e mutazioni del paesaggio, 1.4 - Nucleo di antico impianto, 1.5 Schema strutturale preliminare) e del Piano Strutturale comunale (Ps0, Ps1 e Ps2), in quanto ne determinano le scelte e ne condizionano gli orientamenti.

2.3 - Gli elaborati Po1, Po2, Po3, Po4, Po5, Po6 hanno valore prescrittivo. La relazione illustrativa, unitamente ai grafici e alle immagini in essa inseriti, ha valore esplicativo o ricognitivo.

2.4 - In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

Art. 3 - Attuazione del Piano Operativo

3.1 - Il Piano Operativo è attuato - nei tempi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale nonché nel rispetto delle sequenze temporali di cui al punto 3.2 - a mezzo di interventi edilizi diretti, dei piani urbanistici attuativi (Pua) di cui alla Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i., di programmi integrati d'intervento (PII) o per mezzo di progetti di opere pubbliche. I piani urbanistici attuativi completeranno di volta in volta ed in rapporto allo specifico contesto socio-economico, le disposizioni programmatico-operative fornite dallo strumento urbanistico generale, con le specificazioni morfologico-funzionali e la programmazione economico-finanziaria di cui al comma 2, punti 3 e 4, dell'art.25 - "Atti di programmazione degli interventi - della Legge regionale n. 16/2004.

3.2 - Le successive disposizioni speciali (Parte II) individuano le operazioni e gli interventi urbanizzativi od edilizi la cui avvenuta realizzazione costituisca, eventualmente, presupposto necessario per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi o per l'autorizzazione di interventi edilizi diretti su altre aree. La suddetta avvenuta realizzazione può essere sostituita dall'accertato inizio delle relative opere ove tutte le fasi attuative delle stesse siano programmate ed adeguatamente assicurate entro il successivo triennio. La sequenza temporale degli interventi e delle operazioni previsti entro il perimetro territoriale di un singolo strumento urbanistico attuativo è regolata dallo strumento stesso e dalla relativa convenzione.

3.3 - L'intervento edilizio diretto è consentito solo in riferimento alle aree individuate nelle tavole "Po" e accertato che il corredo urbanizzativo a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato secondo quanto stabilito da specifiche norme di legge.

3.4 - Le presenti norme tecniche e le tavole Po individuano gli ambiti, le zone, le aree e gli edifici per i quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati alla preventiva approvazione di pianificazione urbanistica attuativa (Pua) e -se prescritta per lo specifico strumento- alla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni; le disposizioni speciali (parte II) delle presenti norme tecniche prevedono -in particolari zone- le soglie dimensionali e/o le condizioni in presenza delle quali è, a seconda dei diversi casi, necessario o possibile l'uso degli strumenti urbanistici attuativi per realizzare particolari interventi, ferma restando

la possibilità dell'intervento edilizio diretto nei casi e con i limiti stabiliti dalle disposizioni speciali stesse.

3.5 I Pua e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione cura che -negli strumenti urbanistici attuativi- gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolare la fruizione e massimizzare l'utilità per la comunità.

3.6 – I Pua debbono disciplinare l'uso di tutti gli immobili posti sul territorio oggetto degli strumenti medesimi, ivi compresi gli edifici esistenti da non demolire, per i quali sono prescritti i necessari interventi nonché (nell'ipotesi di loro ampliamento) l'adeguamento almeno della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.

3.7 - La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di Pua -tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno medesimo con medesima destinazione di zona dalle tavole Po1 e Po2, così da realizzare - secondo quanto previsto anche dal successivo art. 4 - l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -pur se campite dal Piano Operativo come edificabili- non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di Pua con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.

3.8 - Ciascun Pua, salvo quanto previsto dal precedente punto 3.6 e salva diversa statuizione delle disposizioni speciali (parte II), deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard specificamente prevista dal Piano Operativo o quella maggiore eventualmente risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti previsti. La dotazione di aree a standard eventualmente già prevista, nel perimetro del Pua, deve comunque essere assicurata entro tale perimetro. Ove la dotazione di aree a standard possa essere ed in concreto sia reperita -in tutto od in parte- all'esterno del suddetto perimetro dovrà essere soddisfatta la duplice condizione che -con la convenzione- le aree medesime siano puntualmente individuate e che gli operatori -ove non siano in grado di provvedere all'immediata cessione gratuita- assumano l'obbligazione di corrispondere al Comune il conguaglio tra l'importo della somma versata alla stipula della convenzione e l'ammontare dell'eventuale maggior spesa complessiva (al lordo delle imposte) sostenuta dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree come sopra individuate.

3.9 - Qualora il territorio oggetto del Pua sia delimitato, sulle tavole "Po" con apposita perimetrazione, la stessa deve considerarsi come soglia territoriale minima.

3.10 - Le aree necessarie per il soddisfacimento delle esigenze di edilizia economica e popolare sono, di norma, scelte nelle zone destinate dal Piano Operativo ad edilizia residenziale. A detto soddisfacimento il Comune provvede mediante piano delle zone per l'edilizia economica e popolare.

3.11 - La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista dal Piano Operativo, può essere prescritta dal competente organo comunale ogni qual volta solo

attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzative altrimenti non conseguibile.

3.12 - L'assoggettamento all'uso pubblico per le aree reperite a standard ai sensi della L. 765/1967 e s.m.i, può avvenire a mezzo di convenzione, con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e - ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati.

Il suddetto assoggettamento a servitù perpetua d'uso pubblico può anche avvenire con la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli - ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano Operativo (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove).

Il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

3.13 - Le convenzioni di cui al punto precedente sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni vanno accompagnate congrua garanzia.

3.14 – L'Alveo Pizzone, come meglio individuato nella tavola Po1, è assoggettato alle tutele di cui all'art. 35 delle Norme d'attuazione della bozza di Ptcp ("Laghi, bacini e corsi d'acqua e relative zone di tutela"). Nell'ambito dei Piani attuativi della corona periurbana di cui al successivo articolo 29, sarà curata la realizzazione di un parco alberato lungo le sponde del corso d'acqua. Il progetto di sistemazione delle aree a verde sarà realizzato di concerto con la Città Metropolitana di Napoli e l'Autorità di Bacino competente. Valgono nelle more le limitazioni edificatorie e di trasformazione dei suoli e della vegetazione di cui al Regio Decreto n. 523 del 1904, articolo 96.

3.15 – Sulla tavola Po1 sono individuate le aree di attenzione idrogeologica in relazione alle aree di rischio R3 ed R4 definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015. Sulla tavola Po3 le aree di attenzione idrogeologica sono messe in relazione con i contesti extra-urbani. Sulla tavola Po4 sono individuati gli edifici esposti alle dette condizioni di rischio.

Entro 180 giorni dall'approvazione del Piano Urbanistico Comunale il comune porterà in adozione, con valenza di Piano Urbanistico Attuativo o Programma integrato d'intervento, il "Piano di gestione del rischio idrogeologico" di cui all'art. 27 delle NTA del Piano Stralcio

di Assetto Idrogeologico dell'Adb. Il Piano sarà dotato di studio di fattibilità tecnico-economico e sarà attuato mediante processi aperti alla partecipazione delle comunità interessate.

Si precisa che le aree di attenzione idrogeologica riportate sulle tavole di Puc definiscono esclusivamente i perimetri minimi degli ambiti di approfondimento dello studio idrogeologico; per quanto attiene le limitazioni degli interventi edilizi prevale nelle more la disciplina di tutela del PSAI, sia che le aree definite dallo stesso risultino più ampie, sia che risultino meno ampie, di quelle riportate nel Piano Urbanistico Comunale.

Art. 4 - Beni e complessi di interesse storico-architettonico

4.1 - Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, il Piano Operativo individua nelle tavole Po i beni e/o i complessi di interesse storico-architettonico, nonché quelli di valore culturale o paesaggistico, ancorché non individuati né vincolati in forza delle vigenti disposizioni di legge.

4.2 - Su detti beni sono comunque consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di Pua, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001: detti interventi possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico né l'assetto morfologico sia dell'organismo che delle sistemazioni esterne né il patrimonio naturalistico delle pertinenze.

4.3 - Gli interventi sui beni come sopra individuati devono rispettare anche le disposizioni a essi riferibili contenute nelle presenti norme e quelle riportate nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec).

Art. 5 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano Operativo

5.1 - L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del Piano Operativo ma che risulti essere in atto alla data di adozione delle presenti norme può - se legittimamente realizzata - essere mantenuta sino all'approvazione del Pua o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Piano Operativo; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

5.2 - Per le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del Piano Operativo, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti - a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto all'adozione delle presenti norme ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal Piano Operativo - gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- * se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- * se il contrasto riguardi:
 - le distanze;
 - l'altezza;

- il rapporto di copertura (semprech  lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in pi  rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal Piano Operativo);
- l'indice di fabbricabilit  (semprech  la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la met  quello eventualmente stabilito dal Piano Operativo).

Art. 6 - Deroghe al piano urbanistico generale

6.1 - Le prescrizioni e le previsioni del Piano Operativo possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

6.2 - La deroga, ove riguardi immobili di propriet  privata,   comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli -in perpetuo- l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno assistito da congrua garanzia alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.

Art. 7 – Definizioni

7.1 – Ogni definizione urbanistica ed edilizia, richiamata dagli articoli seguenti della Parte 2, riguardante i parametri urbanistici ed edilizi, le distanze da osservarsi, le modalit  d'intervento, le definizioni di destinazioni d'uso, ecc., sono riportate nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e in Appendice alle Norme tecniche del Piano strutturale comunale (elaborato Ps3 del Puc).

PARTE 2 – NORME SPECIALI

Titolo I – Complessi d'interesse storico-architettonico

Art. 8 - Elaborati di riferimento

8.1 - Le norme del presente Titolo riguardano gli edifici e gli spazi aperti individuati dalla sezione "A" dell'Atlante di piano a formare l'abitato storico della città, normato dalle tavole Po5.

8.2 - La disciplina per tali situazioni discende da un accertamento individuale dei valori storici e dipende: dall'organizzazione spaziale di tali edifici individuata nelle unità morfologiche; dai limiti definiti per tali edifici nelle unità edilizie; dall'appartenenza di dette unità edilizie alle classi morfologiche e tipologiche; dai gradi di alterazione dei rapporti tra volumi edificati e spazi aperti che connotano le unità morfologiche; dai gradi di alterazione di dette unità edilizie rispetto ai caratteri identitari delle famiglie tipologiche.

8.3. Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – A1* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico. Eventuali interventi speciali di messa in sicurezza delle aree e degli edifici dovranno essere effettuati nel rispetto dell'ambiente storico di contesto, secondo le modalità di cui al successivo articolo 11.

Art. 9 - Unità morfologiche

9.1 - L'abitato storico è suddiviso in unità morfologiche. Le unità morfologiche sono costituite da singoli edifici o da insiemi di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza o di relazione, connotati da precisi rapporti architettonici, ambientali e funzionali: tra i volumi edificati e tra volumi edificati e spazi aperti. Tali rapporti costituiscono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità morfologica.

9.2 - Le *unità morfologiche* sono distinte in tre classi: complessi, edifici aggregati in serie, edifici di impianto autonomo. La prima classe comprende più unità edilizie, ciascuna classificata tipologicamente. La seconda classe è costituita da edifici della medesima famiglia tipologica. La terza classe coincide con l'unità edilizia della quale è univocamente determinato il tipo.

9.2.1 - I complessi sono quegli insiemi di edifici aggregati attorno ad uno spazio aperto comune che li pone in relazione. Possono far parte del complesso anche le serie di edifici: in questo caso la serie è riguardata all'interno del complesso come unità edilizia. Gli edifici che compongono il complesso possono appartenere a

famiglie tipologiche anche diverse ma sono funzionalmente interdipendenti per accessi e percorsi di distribuzione. Lo spazio aperto afferente l'unità morfologica ha carattere di spazio collettivo o semipubblico.

9.2.2 – Le unità aggregate in serie sono quegli organismi edilizi formati da un unico tipo uniformemente ripetuto a formare delle schiere con accessi diretti e autonomi dalle strade. L'aggregazione seriale di case può presentare o meno piccole corti o orti retrostanti, ma in ogni caso lo spazio aperto di riferimento per l'unità morfologica ha carattere di spazio pubblico.

9.2.3 – Le unità di impianto autonomo sono gli edifici caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale e, ove presente, da uno spazio aperto di esclusiva pertinenza. Lo spazio aperto afferente all'unità di impianto autonomo ha dunque carattere privato.

9.3 - Le *unità morfologiche* sono individuate, nella tavola Po5, quadrante "A", mediante apposito perimetro. La disciplina di ogni unità morfologica è quella prevista per la rispettiva classe di appartenenza.

Art. 10 - Unità edilizie

10.1 – Per ciascuna unità morfologica sono individuate le unità edilizie che la compongono. Le unità edilizie sono costituite da singoli edifici con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità edilizia.

10.2 - Le unità edilizie sono individuate, nella tavola Po5 riquadro B, mediante apposito perimetro. La disciplina di ciascuna unità edilizia è quella prevista per la rispettiva tipologia, declinata secondo la classe morfologica di appartenenza dell'unità. Le modalità d'intervento sono regolate dalle disposizioni della successiva Sezione II.

Art. 11 - Modalità d'intervento in generale

11.1 - La disciplina è riferita alla singola unità edilizia ed articolata su base tipologica e morfologica. L'unità di riferimento per ciascun intervento è l'unità morfologica, all'interno della quale sono poi differenzialmente specificati livelli e modalità di intervento in base al tipo attribuito alle unità edilizie afferenti. A seconda che l'unità edilizia, classificata tipologicamente, ricada in un complesso, faccia parte di una serie, o costituisca un'unità autonoma, la disciplina è differenzialmente declinata: lo stesso tipo edilizio è cioè differenzialmente normato se riferito a unità edilizie appartenenti a classi morfologiche diverse.

11.1.1 - Per i complessi, riconosciuti come tali dal presente piano nella tavola Po5 riquadro A, la matrice morfologica che ne descrive i rapporti tra volumi edificati e spazi aperti è la corte contornata da case, a carattere collettivo o semipubblico. Qualche che sia la tipologia riscontrata per ciascuna unità edilizia afferente, gli interventi devono conservare o, qualora perduto, ripristinare il legame funzionale

(accessi, affacci, ecc.) e la conformazione volumetrica che definisce il rapporto tra edificio e cortile. Per quest'ultimo, in particolare, si avrà cura di utilizzare materiali e tecniche tradizionali, recuperando le pavimentazioni antiche superstiti, salvaguardare le attrezzature comuni ove presenti (forni, pozzi, lavatoi, ecc.) così come le testimonianze vegetazionali e le recinzioni storiche di pregio.

11.1.2 - Per le unità seriali, riconosciute come tali dal presente piano nella tavola Po5 riquadro A, la matrice morfologica di riferimento è la schiera o cortina edilizia. Quale che sia la famiglia tipologica attribuita alla serie, gli interventi sulle singole unità edilizie devono garantire il recupero dei rapporti (ritmi, altezze, ricorrenza delle bucaure, finiture di facciata, ecc.) riconosciuti per la serie.

11.1.3 - Per le unità autonome valgono le disposizioni riferite al tipo edilizio come di seguito definite (nelle unità di impianto autonomo l'unità morfologica coincide con l'unità edilizia).

11.2 - Per tutti gli edifici antichi, riconosciuti come tali dal presente piano nella tavola Po5 riquadro B, in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico; oppure un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi; sono possibili i seguenti due livelli di intervento:

LIVELLO 1 - interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio, comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità morfologiche e edilizie oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione;

LIVELLO 2 - interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3 e la disciplina per la specificata tipologia e classe morfologica di appartenenza di cui ai successivi art. 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

11.3 - Ove l'intervento riguardi parti di unità edilizie, facenti parte o meno di un complesso o di una serie, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire siano coerenti con l'unità di appartenenza e, se è il caso, con il contesto in cui esse si

collocano e non precludano il futuro recupero dei rapporti che valgono a connotare unitariamente l'unità e, se è il caso, il complesso o la serie.

11.4 - Chi intende realizzare un intervento può proporre una diversa modalità d'intervento, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia di appartenenza siano incongrue - in tutto od in parte preponderante - rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia o della parte di questa riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme, documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- * la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- * la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- * la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione delle presenti norme. Ove la documentazione prodotta sia ritenuta sufficiente a dimostrare tale condizione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

11.5 - Qualora l'alterazione riguardi l'intera unità morfologica o unità edilizie inserite nella stessa e non sussistano elementi significativi edilizi superstiti di valore storico, l'intervento di ristrutturazione può comportare la ricostruzione del corpo edilizio, curando comunque di:

- * rispettare i rapporti funzionali ed architettonici dell'unità morfologica di appartenenza (complesso, serie o unità autonoma) come descritti al precedente comma 11.1;
- * mantenere gli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale di cui alle tavole "A" dell'Atlante di piano;
- * recuperare gli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali di cui alle tavole "A" dell'Atlante di piano e dalla documentazione disponibile;
- * organizzare l'assetto planimetrico (altezze, volumi e forma delle coperture) del nuovo edificio in modo da riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico;
- * utilizzare materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante.

11.6 – Per gli edifici moderni, riconosciuti come tali dal presente piano nella tavola Po5, la modalità d'intervento è quella stabilita nel successivo articolo 17.

Art. 12 – A1.1: Chiese

12.1 – Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi

interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali sagrestia, canonica, campanile, ecc. Si tratta della chiesa patronale di San Sebastiano (sec. XIV), della chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta in Cielo (sec. XVIII), di ciò che resta della piccola chiesa di Santa Maria delle Grazie (sec. XVII) in Largo Sacramento, della piccola chiesa della Misericordia su Corso del Carpine.

12.2 - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

12.3 - Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale propria destinazione (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc.. Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico/ricettive alberghiere (Pr) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 13 – A1.2: Palazzi

13.1 - Sono gli edifici storici caratterizzati da impianti distributivi regolari, organizzati intorno a una corte interna e strutturati sulla ricorrenza della sequenza: “androne-cortegiardino”. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi, e presentano facciate intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici, trabeazioni, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento, ecc.). Gli apparati decorativi assumono importanza soprattutto nella facciata principale, sulla corte interna e nel vano scala.

13.2 - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. L'intervento di livello 2 comporterà:

- * la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non in-

terferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio;

- * la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel Manuale del Restauro. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Manuale del Restauro;
- * il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione.

13.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), limitatamente alle strutture ad accesso pubblico, turistico/ricettive (Pr), limitatamente a funzioni ricettive alberghiere, per servizi e attrezzature pubbliche (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio quali ad esempio: strutture museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, cliniche, case di cura, strutture associative. L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno e/o ai piani interrati destinazioni produttivo-direzionali di tipo privato (Pd) e utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Ogni utilizzazione diversa dalla residenza è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del presente Regolamento.

Art. 14 – A1.3: Case a corte

14.1 - Sono gli edifici i cui differenti ambienti si distribuiscono lungo lo spazio aperto della corte, in genere con uno sviluppo ortogonale alla strada, secondo uno schema a I o a L. L'ingresso alla corte è solitamente decentrato rispetto al prospetto principale della casa e dimensionato per il transito delle macchine del lavoro agricolo. Lo sviluppo verticale tipico prevede la zona giorno al pianterreno (cucina, pranzo, locali per la

preparazione e il deposito dei prodotti agricoli, per il rimessaggio di animali e macchine) e la zona notte al primo piano. Lo spazio aperto di pertinenza può avere carattere prettamente agricolo (nel caso in cui l'edificio è ai margini del tessuto urbano e direttamente collegato al fondo produttivo) ovvero definire una corte privata dal carattere più spiccatamente residenziale. All'interno del tessuto urbano questo tipo eredita i caratteri - dimensionali, di posizione, architettonici - della *domus* romana: l'edificio si dispone su un lotto di dimensioni anche modeste, manifestando il carattere d'introspezione tipico della *domus* nel rapporto preferenziale degli ambienti della casa con la corte. L'apparato decorativo è scarno, e comunque concentrato nella sequenza accesso-cortile dove sono anche presenti le attrezzature della casa: il forno, il pozzo e il lavatoio.

14.2 - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi, ove presenti. L'intervento di livello 2 comporterà:

- * la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio;
- * la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, portici, loggiati, ballatoi, ecc.), gli eventuali annessi e gli spazi scoperti di pertinenza (corte, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel Manuale del Restauro.
- * il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati.

14.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Al piano terreno e/o ai piani interrati sono inoltre ammesse destinazioni produttivo-commerciali (Pc) limitatamente all'artigianato di servizio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 15 – A1.4: Palazzetti

15.1 - Sono gli edifici derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello dei palazzi: la corte tende a ridursi a dimensioni strettamente funzionali e raramente è presente il giardino. I prospetti, omogenei e

intonacati, presentano aperture regolari e allineate e, talvolta, elementi architettonici quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc.

15.2 - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi, ove presenti. L'intervento di livello 2 comporterà:

- * la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono comunque ammesse la bucaura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche o l'adeguamento degli impianti, purché effettuate nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio;
- * la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammettono anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e la realizzazione di sottotetti abitabili. Questi ultimi devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni comuni di cui al Manuale del Restauro
- * la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consente di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite la riapertura di porte o finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali e dettagli costruttivi incongrui. Tali interventi devono comunque rispettare il disegno e l'organizzazione compositiva della facciata.

15.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Al piano terreno e/o ai piani interrati sono inoltre ammesse destinazioni produttivo-commerciali (Pc) limitatamente all'artigianato di servizio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 16 – A1.5: Case a blocco

16.1 - Sono gli edifici che generalmente occupano interamente il lotto di pertinenza; possono anche presentare un piccolo cortile o orto retrostante. Nella struttura urbana si trovano isolati o in aggregazione seriale, ovvero distribuiti attorno alla corte collettiva (a costituire un'unità morfologica complessa del tipo a). Possono avere sviluppo verticale relativamente accentuato e presentare doppio o unico affaccio. I prospetti sono spesso segnati dalla presenza dell'elemento della scala esterna che collega i locali terranei ai locali della residenza posti al primo piano. Sono indicate come case a blocco tanto gli edifici mono-bifamiliari del tipo casa-bottega di derivazione medioevale, quanto gli edifici a carattere plurifamiliare, con sviluppo volumetrico più significativo, derivanti dal modello della casa d'affitto ottocentesca. Per entrambi, la casa ha ingresso autonomo su strada e può arricchirsi, al piano terreno, di depositi o locali commerciali.

16.2 - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici

e decorativi, ove presenti. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate e di quelle definite per la rispettiva classe morfologica di appartenenza, sono ammesse modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi, tra cui l'inserimento e rettifica delle aperture, la rettifica, sostituzione e/o inserimento di scale o ascensori, la modifica e/o sostituzione delle coperture, con la possibilità di variare l'imposta e il colmo nel limite di 50 cm. In alternativa agli interventi di livello 1 e 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia esteso ad un'intera unità, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 14.3.

16.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Al piano terreno e/o ai piani interrati sono inoltre ammesse destinazioni produttivo-commerciali (Pc) limitatamente all'artigianato di servizio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 17 – A1.6: Edifici moderni

17.1 - Sono gli edifici moderni costruiti su terreni già occupati da edifici antichi o su suoli liberi, che modificano radicalmente la situazione preesistente, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza. Sono distinti in: edifici moderni costruiti prima del 1950; edifici moderni costruiti dopo il 1950 su lotti precedentemente liberi; edifici moderni costruiti dopo il 1950 su pertinenze di antichi edifici; edifici moderni costruiti dopo il 1950 sul sedime di edifici antichi demoliti o manomessi;

17.2 – Sono ammessi interventi come nel seguito specificato:

* edifici moderni costruiti prima del 1950: sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2 secondo le definizioni di cui al precedente articolo 11.2. Per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore testimoniale, sono ammessi fino alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma planimetrica precedente al 1950 e nel rispetto dei caratteri dell'unità morfologica in cui l'edificio è inserito.

* edifici moderni costruiti dopo il 1950 su lotti precedentemente liberi: sono consentiti esclusivamente interventi di livello 1 oppure la demolizione con ripristino dell'area di sedime con sistemazioni d'uso pubblico convenzionato. In questo caso è possibile delocalizzare la volumetria demolita incrementata della metà in zona G, secondo le modalità specificate al successivo art.30 (esclusivamente negli ambiti 2, 4 e 5 rappresentati nella tavola Po3 e secondo le modalità specificate dalla relativa disciplina);

* edifici moderni costruiti dopo il 1950 su pertinenze di antichi edifici: sono consentiti esclusivamente interventi di livello 1 oppure la demolizione con ripristino dell'area di sedime con sistemazioni d'uso pubblico convenzionato. In questo caso è possibile delocalizzare la volumetria demolita incrementata della metà in zona G, secondo le modalità specificate al successivo art.30 (esclusivamente negli ambiti 2, 4 e 5 rappresentati nella tavola Po3 e secondo le modalità specificate dalla relativa disciplina);

* edifici moderni costruiti dopo il 1950 sul sedime di edifici antichi demoliti o manomessi: sono consentiti interventi di livello 1 o anche di demolizione e ricostruzione purché il corpo

edilizio ricostruito rispetti la sagoma planimetrica rilevabile sul Catasto di primo impianto del 1895 e i rapporti definiti per la classe morfologica di appartenenza;

17.3 – Sono ammesse destinazioni d’uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr), per la mobilità (M), limitatamente alle strutture di ricovero per auto e motoveicoli, produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente all’artigianato di servizio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 18 – Spazi scoperti, pubblici e collettivi

18.1 – Sono gli spazi scoperti che disimpegnano le unità morfologiche della città antica così come individuati sulla tavola Po4. Sono distinti in tre fattispecie: strade d’impianto antico; strade di nuovo impianto (“sventramenti”); unità ambientali. A queste va aggiunto il Corso del Carpine con alcune strade che su di esso convergono: questo spazio segna il limite inferiore del centro antico e pertanto assume diretto rilievo nel progetto di recupero dello stesso.

18.2 – Le strade d’impianto antico sono i percorsi rilevabili come permanenza rispetto alla Carta del Catasto di primo impianto del 1895. La sistemazione di questi spazi dovrà essere realizzata utilizzando materiali e tecniche tradizionali e nell’ambito di un progetto unitario che tenga conto degli elementi e dei tratti di pavimentazione originari e da recuperare.

18.3 – Le strade di nuovo impianto derivano da trasformazioni della struttura particellare antica, contestuali all’insediamento di nuovi edifici. La sistemazione di questi spazi dovrà consentire la lettura del carattere moderno dei tracciati, mediante l’utilizzo di tecniche e materiali differenti da quelli utilizzati per le strade di cui al comma precedente, preferibilmente atti a consentire almeno una parziale permeabilità dei suoli interessati dall’intervento.

18.4 – Le unità ambientali definiscono quegli spazi aperti pubblici o semipubblici (percorsi e slarghi) che rivestono carattere di eccezionalità nella morfologia dei luoghi. Nella città di antico impianto formano “smagliature” e “porosità” in un tessuto che altrove si compatta secondo grandi *insulae*. La figura di questi vuoti, dove confluiscono alcuni dei percorsi storici della città, emerge nel tessuto urbano come relativamente unitaria. Da questa lettura discende la finalità del Puc che intende questi spazi come nuove “piazze”, con valenza sociale e ricreativa, all’interno del tessuto antico. Sono individuate otto unità ambientali, contraddistinte con la lettera k (cfr. Atlante di piano, parte “A”). Per ciascuna è segnalata la presenza di elementi ambientali di pregio che andranno tutelati e integrati nelle sistemazioni degli spazi. Tali sistemazioni, da effettuarsi per mezzo di assoggettamento all’uso pubblico mediante convenzione nel caso in cui gli spazi non siano di esclusiva proprietà pubblica, saranno realizzate a valle di un progetto unitario di sistemazione volto alla conservazione delle pavimentazioni e degli elementi d’interesse storico-testimoniale e all’introduzione di funzioni sociali compatibili con la conservazione: piccole aree attrezzate per il gioco, raggruppamenti di panchine, elementi leggeri di copertura (pensiline, tende, ecc.), fontane pubbliche, ecc. Nell’ambito del progetto di sistemazione delle otto nuove “piazze” per la città storica sarà valutata la possibilità di

estendere l'utilizzo pubblico con finalità sociali e relative sistemazioni agli spazi scoperti delle unità morfologiche direttamente afferenti alle unità ambientali.

18.5 – Per il Corso del Carpine e per le strade del primo '900 che su di esso gravitano (così come individuate sulla tavola Po4) si prescrive una sistemazione unitaria che, ove possibile, inserisca alberature e massimizzi la consistenza delle aree permeabili, anche mediante l'introduzione di materiali e tecniche costruttive moderne. In particolare la sistemazione del Corso dovrà tener conto dell'allineamento visuale con la demolita chiesa antica della Madonna del Carpinello, recuperando l'originaria rotazione dell'asse prospettico, oggi forzosamente allineato al sagrato del Santuario moderno. La sistemazione di questo spazio pubblico dovrà inoltre valorizzare i frammenti di mura del centro antico ancora presenti e censiti nella parte "A" dell'Atlante di piano. Si rimanda all'art. 35. per ulteriori indicazioni di carattere morfologico del progetto di sistemazione.

18.6 – Per tutte le fattispecie su individuate (strade d'impianto antico; strade di nuovo impianto; unità ambientali, Corso del Carpine) il Puc individua, come prioritario, l'utilizzo pedonale e ciclabile, con progressive limitazioni del traffico veicolare.

Titolo II – Area urbana consolidata

Si tratta delle aree urbanizzate fino ai nostri giorni a partire da quelle più a ridosso dell'abitato storico. Rientrano in questa definizione tutte le zone B, così come definite dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. Si riscontrano in questa parte della città edifici organizzati secondo morfologie diverse, le aree già assoggettate a strumenti esecutivi d'iniziativa pubblica e privata e le aree adibite a funzioni produttive o terziarie, fino ai giorni nostri. La disciplina urbanistica prevede per queste zone la possibilità di intervenire direttamente e talvolta di procedere mediante un piano attuativo.

Art. 19 – BrU: Insediamenti di prima formazione

19.1 - La zona BrU comprende i fabbricati costruiti in un arco temporale che va dai primi anni del '900 fino al 1950. La caratteristica di questa edificazione è costituita dal modello tipologico del blocco compatto - palazzetto o blocco con modesta corte interna - a filo stradale aggregato a formare cortina, con, caratteri, materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'edilizia rurale d'origine storica. I caratteri originali sono tuttavia oggi solo in parte rilevabili, sia a causa del sistematico e diffuso grado di alterazione degli edifici che per la contiguità con edificazioni moderne, in genere ottenute a seguito di lottizzazione delle storiche pertinenze.

19.2 - Sono ammessi due tipi d'intervento, da scegliere liberamente con riferimento all'estensione del fabbricato coinvolta: intervento diretto (a) e intervento mediante Pua (b).

a) intervento diretto, riferito a un singolo edificio o ad una porzione di questo. L'intervento, diretto, è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi edificati anteriormente al 1950 o corpi e parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate; una prima ricognizione degli edifici presenti al 1950 è riportata sulla tavola Po4.

Per i corpi edilizi antecedenti al 1950, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici e decorativi, nonché degli spazi di pertinenza sistemati a verde, con particolare riferimento alla salvaguardia del rapporto esistente tra questi e gli elementi edilizi. L'intervento edilizio di recupero edilizio, da attuarsi secondo quanto disposto dal precedente art. 11, è ammesso a parità di sagoma planimetrica, volume ed altezza. E' consentito un incremento di <Sul> nella misura del 20% senza incrementi di altezza né variazioni della sagoma plano-volumetrica.

Per le parti di origine moderna, o per le porzioni antecedenti al 1950 ma diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore testimoniale, sono ammessi interventi diretti sino alla demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

a1) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

* È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e

volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a2) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 30%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 12 m

E' in ogni caso prescritta la conservazione delle pertinenze inedificate relative a corpi edilizi edificati antecedentemente al 1950. In tutti i lotti liberi non costituenti pertinenza di altri edifici – non saranno a tal fine considerati i frazionamenti successivi alla data di adozione del Puc, è consentita esclusivamente la realizzazione di giardini privati e di parchi pubblici, anche mediante convenzione d'uso pubblico, delle attrezzature e servizi. In questo caso l'indice permeabile (P) non deve essere inferiore all'80% e l'indice di densità arborea (Ia) non inferiore al 60% della superficie totale.

b) intervento mediante piano attuativo. E' possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di 3000 mq, ed in presenza di tessuto insediato privo di valore storico testimoniale - ovvero con prevalenza o forte commistione tra tessuto storico ed edifici moderni - la predisposizione di un piano urbanistico attuativo che preveda la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma differente. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone BrU non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). I suddetti piani urbanistici attuativi devono prevedere soluzioni tipo-morfologiche "a tessuto", atte a garantire il miglioramento del rapporto degli insediamenti interessati con il contesto storico contermini. La nuova edificazione dovrà aderire al perimetro dell'isolato per almeno il 70% del suo sviluppo lineare. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare: a) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze; b) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, di un indice di permeabilità non inferiore al 10%; c) il rispetto dei seguenti parametri:

- * $H = 13 \text{ m}$;
- * $Rc = 75\%$

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno previste le quote di standard urbanistici in surplus a causa dell'eventuale incremento di abitanti derivante dall'applicazione dei parametri definiti dalla presenti Norme. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione nella quantità minima del 10% della St; la differenza eventuale fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi. E' consentita altresì la monetizzazione degli standard fino al 50% delle quantità dovute.

Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. I parcheggi privati pertinenziali andranno collocati sotto il piano di campagna al di sotto

dell'impiantito della nuova edificazione, collocando la rampa di accesso in modo da non pregiudicare la circolazione stradale e l'integrità dei fronti edificati al piano terra.

19.3 – Nella zona BrU sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R) produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-turistico/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), limitatamente a quelle che non comportino un elevato numero di utenti e/o capaci di ingenerare rilevanti flussi di traffico. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 20 – BrV: Borgo Montedonico

20.1 - La zona BrV coincide con un borgo rurale d'interesse storico-testimoniale posto immediatamente all'esterno del perimetro del centro antico, presso Piazzetta Montedonico. Si tratta di un ampio giardino arborato in cui si localizzano una masseria, d'impianto più antico, ed un villino novecentesco. I caratteri originali sono a tutt'oggi rilevabili e inoltre il borgo assume un certo valore testimoniale legato a vicende della storia locale.

20.2 – E' ammesso l'intervento diretto, riferito all'intero borgo, ad un singolo edificio o ad una porzione di questo. L'intervento, diretto, è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi edificati anteriormente al 1950 o corpi e parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per i corpi edilizi antecedenti al 1950, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici e decorativi, nonché degli spazi di pertinenza sistemati a verde, con particolare riferimento alla salvaguardia del rapporto esistente tra questi e gli elementi edilizi. L'intervento edilizio di recupero edilizio –manutenzione o restauro e risanamento conservativo - è ammesso a parità di sagoma planimetrica, volume ed altezza. E' consentito un incremento di <Sul> nella misura del 20% senza incrementi di altezza né variazioni della sagoma plano-volumetrica.

Per le parti di origine moderna, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore testimoniale, sono ammessi interventi diretti fino alla demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

a1) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

* È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a2) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 12 m.

E' prescritta la conservazione delle pertinenze scoperte le quali potranno essere ulteriormente impermeabilizzate in una misura non superiore al 15% rispetto all'indice P esistente. E' anche prescritta la conservazione dell'apparato vegetazionale di pregio e degli elementi d'interesse ambientale di sistemazione degli spazi aperti.

20.3 – Nella zona BrV sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R), produttivo-turistico/ricettive (Pr), e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), limitatamente a quelle che non comportino un elevato numero di utenti e/o capaci di ingenerare rilevanti flussi di traffico. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

20.4 – Nella zona BrV (interamente definita a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015) gli interventi ammessi dal presente articolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 21 – Br0: Insediamenti della prima espansione

21.1 - La zona Br0 comprende i tessuti edilizi costituenti la prima fase di espansione della città nel dopoguerra: gli edifici ricompresi in questa parte urbana sono stati in buona parte insediati prima del 1950. In ogni caso, anche per quelli successivi a questa soglia, l'impianto tipologico presenta ricorrenze di case a corte aperta aggregate a formare cortina sulle strade e con giardini ed orti negli anni saturate da addizioni insediative più o meno coerenti. I caratteri originali sono sostanzialmente scomparsi, sia a causa del sistematico e diffuso grado di alterazione degli edifici che per i caratteri originari degli edifici la cui conformazione, a differenza di quanto accade lungo le cortine di corso del Carpine, maggiormente "urbane", è quasi esclusivamente legata a ragioni di tipo funzionale. L'area è in gran parte classificata dal Prg del 1984 come zona "C1a".

21.2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

a) intervento diretto, esteso ad un lotto, un edificio o una sua parte:

a1) nuova costruzione:

- * $H = 9,0$ m
- * $U_f = 0,35$ mq/mq
- * $P = 0,25$ (un quarto del lotto)

a2) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a3) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare 11 m.

b) intervento mediante piano attuativo. E' altresì possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di 3000 mq la predisposizione di un piano urbanistico attuativo che preveda la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma differente. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone Br0 non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare: a) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze; b) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, di un indice di permeabilità P non inferiore al 30%; c) il rispetto dei seguenti parametri:

- * $H = 11 \text{ m}$
- * $Rc = 60\%$

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno previste le quote di standard urbanistici in surplus a causa dell'eventuale incremento di abitanti derivante dall'applicazione dei parametri definiti dalla presenti Norme. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione; la differenza fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi. E' consentita la monetizzazione degli standard fino al 50% delle quantità dovute. Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. Il piano attuativo dovrà curare la ricostruzione di edifici affini tipologicamente a quelli dell'immediato contesto.

21.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

21.4 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Br0* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 22 – Br1: Insediamenti con impianto a tessuto o misto

22.1 - Costituiscono la zona Br1 le parti di città, prevalentemente insediate tra la metà degli anni Cinquanta e la metà degli Ottanta del Novecento che presentano tipologia insediativa a tessuto in genere frammista ad edifici isolati nel lotto. Anche laddove la composizione tipologica sia a prevalenza di edifici isolati questi, per disposizione e distanze, generano un insediamento piuttosto compatto. Tali parti urbane, spesso contigue a quelle storiche o della prima espansione presentano densità abitative medie. Coincidono con parti delle zone territoriali "B", C1b" e C1c" del Prg del 1984.

22.2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

a) intervento diretto, esteso ad un lotto, un edificio o una sua parte:

a1) nuova costruzione:

- * $H = 9$ m.
- * $U_f = 0,35$ mq/mq.
- * $P = 0,33$ (un terzo del lotto)

a2) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a3) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 10 m.

b) intervento mediante piano attuativo. E' possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di 3000 mq la predisposizione di un piano urbanistico attuativo che preveda la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma differente. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone Br1 non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare: a) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze; b) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, di un indice di permeabilità P non inferiore al 30%; c) il rispetto dei seguenti parametri:

- * $U_t = 0,50$ mq/mq
- * $H = 10$ m, e comunque non oltre tre piani fuori terra;

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno previste le quote di standard urbanistici in surplus a causa dell'eventuale incremento di abitanti derivante

dall'applicazione dei parametri definiti dalla presenti Norme. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione nella quantità minima del 15% della St; la differenza eventuale fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi. E' consentita altresì la monetizzazione degli standard fino al 50% delle quantità dovute. Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. Il piano attuativo dovrà curare la ricostruzione di edifici affini tipologicamente a quelli dell'immediato contesto e il loro rapporto - funzionale e visuale - con i margini del centro storico e dei borghi di impianto di cui ai precedenti articoli.

22.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

22.4 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Br1* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 23 – Br2: Insediamenti recenti con impianto a tessuto

23.1 - La zona Br2 comprende gli edifici più recenti della periferia, classificati dal Prg del 1984 in zona "B", e caratterizzati da un tessuto edilizio dalla morfologia ibrida (edifici a blocco, case a corte aperta, edifici isolati nel lotto), sostanzialmente denso e privo di qualità edilizia ed urbana.

23.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

a) intervento diretto, esteso ad un lotto, un edificio o una sua parte:

a1) nuova costruzione:

- * H = 8,0 m
- * $U_f = 0,35$ mq/mq
- * P= 0,25 (un quarto del lotto)

a2) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a3) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 10 m.

b) intervento mediante piano attuativo. E' possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di 3000 mq la predisposizione di un piano urbanistico attuativo che preveda la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma differente. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone Br1 non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare: a) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze; b) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, di un indice di permeabilità P non inferiore al 30%; c) il rispetto dei seguenti parametri:

- * $U_t = 0,55 \text{ mq/mq}$
- * $H = 10 \text{ m}$

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno previste le quote di standard urbanistici in surplus a causa dell'eventuale incremento di abitanti derivante dall'applicazione dei parametri definiti dalla presenti Norme. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione nella quantità minima del 15% della St; la differenza eventuale fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi. E' consentita altresì la monetizzazione degli standard fino al 50% delle quantità dovute. Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. Il piano attuativo dovrà curare la ricostruzione di edifici affini tipologicamente a quelli dell'immediato contesto e il loro rapporto - funzionale e visuale - con i margini del centro storico e dei borghi di impianto di cui ai precedenti articoli.

23.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 24 – Br3: Insediamenti recenti con morfologia ibrida

24.1 - La zona Br3 comprende gli edifici più recenti della periferia sorti a seguito delle indicazioni del Piano Regolatore del 1984 per la zona "B" e la zona "C1a", ed in ragione di indici edificatori, al di fuori di strumenti di pianificazione attuativa, che hanno dato luogo ad un tessuto piuttosto omogeneo e compatto, in larga parte costituito da costruzioni isolate nel lotto o binate a formare segmenti di cortina su strada, dal carattere mono-bifamiliare.

24.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi con nel rispetto dei seguenti parametri:

a) intervento diretto, esteso ad un lotto, un edificio o una sua parte:

a1) nuova costruzione:

- * $H = 8,0$ m.
- * $U_f = 0,45$ mq/mq
- * $P = 0,25$ (un quarto del lotto)

a2) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a3) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare 10 m.

* **b) intervento mediante piano attuativo.** È possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di 4000 mq la predisposizione di un piano urbanistico attuativo che preveda la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma differente. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone Br non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare: a) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze; b) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, di un indice di permeabilità P non inferiore al 30%; c) il rispetto dei seguenti parametri:

- * $U_t = 0,55$ mq/mq
- * $H = 10$ m

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno previste le quote di standard urbanistici in surplus a causa dell'eventuale incremento di abitanti derivante dall'applicazione dei parametri definiti dalla presenti Norme. Gli standard dovuti possono essere reperiti nella parte di St non necessaria all'edificazione nella quantità minima del 15% della St; la differenza eventuale fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi. È consentita altresì la monetizzazione degli standard fino al 50% delle quantità dovute.

Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal Pua secondo le regole del comparto edificatorio. Il piano attuativo dovrà curare la ricostruzione di edifici affini tipologicamente a quelli dell'immediato contesto e il loro rapporto -

funzionale e visuale - con i margini del centro storico e dei borghi di impianto di cui ai precedenti articoli.

24.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 25 – Br4: Insediamenti recenti con edilizia aperta

25.1 - La zona Br4 comprende gli edifici sorti a seguito delle indicazioni del Piano Regolatore in ragione della parziale attuazione delle zone “C1a” e C2a” mediante interventi diretti che hanno dato luogo ad un tessuto rado, sostanzialmente fatto di case isolate nel lotto.

25.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

a1) nuova costruzione:

- * H = 8,0 m.
- * $U_f = 0,45$ mq/mq.
- * P= 0,25 (un quarto del lotto)

a2) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 20%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a3) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 20%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 10 m.

25.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

25.4 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Br4* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 26 – Br5: Insediamenti recenti con morfologia introversa

26.1 - La zona Br5 comprende gli interventi edilizi più recenti, posti nella parte di zona "C2a" del vigente PRG prossima all'Alveo Pizzone. Si tratta di insediamenti in larga parte basati sul modello morfologico del "parco residenziale", con aggregazione di edifici all'interno di un'unica area recintata all'interno della quale si dispiegano i sistemi di distribuzione ai diversi edifici. La morfologia "chiusa" degli insediamenti in corso di attuazione al momento della redazione del presente Puc nonché la loro posizione prossima all'alveo dei Camaldoli, specificamente individuato e tutelato dal Ptcp di Napoli, contribuiscono alla definizione di una parte urbana piuttosto critica la cui ricucitura con il sistema ripariale è demandata, per quanto ancora possibile, alla realizzazione di una fascia naturalizzata da definire secondo le indicazioni del successivo art. 38 e nel rispetto delle disposizioni del Ptcp.

26.2 – Sono consentiti esclusivamente gli interventi assentiti alla data di adozione del presente piano nonché interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 10%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare gli 8 m.

26.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

26.4 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Br5* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 27 – Br6: Insediamenti da riformare

27.1 - La zona Br6 comprende gli insediamenti sorti al limite urbano, in precarie condizioni infrastrutturali e, in taluni casi, caratterizzati da condizioni di pericolosità geomorfologica. Dal punto di vista tipo-morfologico e funzionale queste parti urbane presentano criticità dovute alla inadeguatezza della localizzazione degli edifici (prossimità con alvei, eccessiva clivometria, ecc.) e alla casuale loro realizzazione cui in particolare consegue una rete infrastrutturale primaria disordinata e quantitativamente insufficiente.

27.2 – Il piano si attua in queste zone mediante la redazione di **pianificazione urbanistica attuativa** volta al recupero degli insediamenti e alla loro riqualificazione, anche mediante ristrutturazione urbanistica degli insediamenti. La pianificazione attuativa va redatta assumendo lotti minimi relativi ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 4000 mq di cui almeno il 40% costituita da superficie fondiaria (Sf) relativa ad edifici preesistenti alla data di adozione del presente Piano. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone Br6 non contigue, a condizione che esse siano

prospicienti alla medesima pubblica strada. I Piani di recupero devono conseguire i seguenti obiettivi:

- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa ed infrastrutture primarie pubbliche (strade, parcheggi e verde stradale);
- incentivare la possibilità di riforma del tessuto residenziale;
- verificare nel dettaglio lo stato idrogeologico dei versanti e la condizione strutturale degli edifici, provvedendo nel caso a stabilire le priorità temporali e le modalità per gli eventuali consolidamenti degli edifici esistenti;
- conseguire una diminuzione del rischio esposto mediante:
- diminuzione della pericolosità, con interventi di messa in sicurezza dei versanti;
- decompressione insediativa e/o riconfigurazione plano-volumetrica degli insediamenti.

I piani attuativi dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- * $S_m = 4000$ mq, anche costituita da porzioni di zona Br6 non contigue (con le modalità su esplicitate).
- * $U_t \leq 1,3 \times U_t$ esistente alla data di adozione del presente Puc;
- * $H = 10$ m.
- * Dotazione di standard urbanistici pari alla metà della dotazione di legge prevista per i nuovi insediamenti. La restante parte potrà essere monetizzata.
- * Aree permeabili pari ad almeno il 30% della St interessata dal Pua.
- * Urbanizzazioni primarie pari ad almeno il 10% della St interessata dal Pua.

I piani di recupero, fermo restando le superfici minime su specificate, potranno essere, secondo le esigenze e le specifiche opportunità, redatti in modo coordinato e contestuale agli ambiti di pianificazione delle aree G ad essi contigui, nel rispetto delle specificazioni di cui alla Tavola Po3. Essi potranno inoltre ricomprendere gli edifici esposti a rischio idrogeologico anche inclusi nell'UTE extra-urbana, nel rispetto di quanto disposto dallo studio di cui al precedente art. 3.15. Nell'ambito della pianificazione urbanistica attuativa potranno prevedersi delocalizzazioni di edifici esistenti legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, prevedendo una premialità urbanistica del 40% della Sul esistente alla data di adozione del presente piano. L'attuazione dei piani di recupero è subordinata in ogni caso alla preventiva realizzazione delle necessarie opere di difesa idraulica e geo-morfologica.

Nelle more di formazione dei Piani di recupero l'**intervento edilizio diretto** è possibile, se non interdetto dal vigente Piano di assetto idrogeologico, fino alla ristrutturazione edilizia, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica dei manufatti, nel rispetto dei parametri di seguito precisati:

a1) demolizione con ricostruzione di edificio preesistente:

- * È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con variazione della sagoma plano-altimetrica, nei limiti della preesistente altezza massima e volumetria. È ammesso un incremento di Sul del 10%, a parità di cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme.

a2) interventi di recupero, fino alla ristrutturazione senza demolizione, con possibili ampliamenti e sopraelevazioni:

- * Sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione, e non, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 10%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 10 m.

27.3 – Nel Piano o nei Piani di Recupero di cui al precedente comma, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nelle more di formazione di detti piani gli edifici esistenti potranno subire modificazioni delle destinazioni d'uso compatibili con quelle ammesse nella redazione dei predetti piani ovvero residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

27.4 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Br6* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Titolo III – Aree da assoggettare a piano urbanistico attuativo (Pua)

Si tratta di una serie di aree interne all'abitato o poste al suo limitare. Rientrano nella definizione di zone C, così come definite dall'art. 2 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444. La disciplina urbanistica prevede per queste aree la possibilità di intervenire mediante pianificazione urbanistica attuativa (Pua). Tutti i Pua e i Permessi di costruire convenzionati devono assicurare che, limitatamente alle nuove costruzioni aventi Sul massima superiore a 300 mq, almeno il 30% delle ulteriori superfici residenziali sia destinata ad housing sociale, secondo le definizioni ed i rapporti contenuti nella Dgrc 572/2010.

Art. 28 – H: Ambiti urbani integrati

28.1 - Costituiscono la zona H alcune aree interstiziali o marginali del sistema insediativo, già destinate a servizi o a nuove espansioni e non attuate. La presente disciplina consente di pervenire ad una o più utilizzazioni per servizi integrate e coordinate con funzioni diverse, residenziali, terziarie, per servizi. Il piano propone un'operazione di natura perequativa che lega il completamento insediativo alla contestuale acquisizione di aree per attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche e di uso pubblico.

28.2 - La concretizzazione della previsione avviene mediante l'attribuzione a porzioni di territorio di un indice territoriale indifferenziato, modulato in funzione della precedente destinazione nel PRG del 1984: nelle aree destinate a servizi o verde privato l'indice è più basso; nelle aree già investite da previsioni di completamento l'indice richiama quello attualmente loro attribuito dal PRG. L'esecuzione degli interventi avviene per mezzo di un doppio canale: permesso di costruire convenzionato o piano urbanistico attuativo a seconda che si intendano rispettare o meno le indicazioni particolareggiate della tavola Po4. In entrambi i casi vanno comunque rispettate le indicazioni – in ordine alle quantità edificatorie, alla localizzazione e consistenza delle aree fondiarie, alla rete viaria e alle aree per servizi – riportate nella tavola Po2, nonché i seguenti parametri ecologici: Superficie permeabile minima = $P = 0,35 \text{ mq/mq}$; indice di densità arborea di $la = 1/25 \text{ mq}$ ed indice di densità arbustiva pari a $lr = 1/10 \text{ mq}$. In ogni caso, inoltre, almeno il 15% della superficie utile lorda da realizzare deve essere destinata a funzioni non residenziali. In particolare:

- * nel caso si proceda con permesso di costruire convenzionato andranno rispettate - oltre alle prescrizioni contenute nella tavola Po2 - le indicazioni morfologiche in ordine alla posizione, altezza e funzione degli edifici riportate nella tavola Po4 e le specifiche morfologiche per ogni ambito di cui al successivo Titolo VI.
- * nel caso si proceda invece con piano urbanistico attuativo, fermi restando gli indici edificatori attribuiti alle zone h1, h2 ed h3 e le prescrizioni morfologiche prescrittive riportate alla tavola nella tavola Po2, è possibile proporre differenti delimitazioni dei comparti in base ai seguenti parametri:
 - * $Ut \text{ in zona h1} = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - * $Ut \text{ in zona h2} = 0,30$
 - * $Ut \text{ in zona h3} = 0,20$
 - * $Sf \text{ in h1} = 0,33 \times St$
 - * $Sf \text{ in h2} = 0,50 \times St$

- * $S_f \text{ in } h_3 = 0,50 \times S_t$
- * $S_m = 4000 \text{ mq}$, anche non contigui ma ricompresi in una distanza di 200 m. (a condizione che la rete infrastrutturale primaria risulti comunque funzionale e conclusa);
- * $H = 10 \text{ m}$

In entrambi i casi - attuazione con Pdc o con Pua - le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito secondo le regole del comparto edificatorio.

28.3 – Le superfici utili relative ad edifici preesistenti alla data di adozione del presente Puc in zona H - sempre che gli stessi edifici risultino legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria - potranno essere localizzate negli ambiti di riferimento in aggiunta alle quantità edilizie derivanti dall'applicazione degli indici edificatori. In tal caso la detta quantità aggiuntiva sarà assegnata all'attuale proprietario, in aggiunta alla quota edificatoria derivante dall'applicazione del comparto.

28.4 - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni per servizi produttivo-direzionali (Pd) e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Art. 29 – G: Parco integrato di corona

29.1 - Costituiscono la zona G le porzioni di territorio poste in ambito periurbano caratterizzate da diffuse condizioni di crisi della tradizionale conduzione agricola, e dalla presenza di insediamenti ed edifici isolati talora sorti al di fuori dei perimetri di piano. In tale area il Puc intende realizzare un parco urbano di rilievo territoriale, integrato con gli insediamenti esistenti e con i previsti completamenti, con funzione di filtro e di contenimento dello sprawl urbano. La finalità prioritaria, avente interesse pubblico preponderante, è la stabilizzazione dei versanti collinari, innanzitutto volta alla messa in sicurezza idrogeologica e alla ricostituzione dei corretti equilibri ecologici ed ambientali. Nell'ambito del perseguimento di questa finalità è sviluppata l'ipotesi di una rinnovata continuità ecologica e di uso pubblico delle aree periurbane. Per favorire la trasformazione indicata e regolare lo spontaneismo edilizio, nel pieno rispetto delle invariabili territoriali individuate dal Piano strutturale, è prevista la possibilità di limitati completamenti insediativi, opportunamente inseriti in piani urbanistici attuativi, da conformare secondo le modalità e le attenzioni idrogeologiche di volta in volta verificate ed approfondite nei Pua.

29.2 - Il Puc si attua nelle aree G per mezzo di pianificazione urbanistica attuativa articolata nel rispetto delle disposizioni del Piano strutturale nonché dei parametri e delle indicazioni morfologiche fornite nel seguito e rappresentate nella tavola Po3. Ogni intervento sarà prioritariamente volto alla messa in sicurezza idrogeologica, mediante stabilizzazione dei versanti, normalizzazione del reticolo idrografico, delocalizzazione degli edifici e delle opere che dovessero risultare incompatibili dal punto di vista idrogeologico, ambientale o paesaggistico. Posto che la zona G è interamente inclusa nelle aree di tutela bassa/molto bassa definite dal Piano di tutela dei suoli e delle risorse idriche dell'Adb, a pianificazione attuativa sarà corredata di uno studio pedologico di dettaglio, in base al quale definire i suoli di maggior pregio non oggetto di urbanizzazione.

I piani urbanistici attuativi potranno essere estesi per ricomprendere eventuali filamenti edificati caratterizzati da condizioni di rischio idrogeologico R3 ed R4 del Piano Stralcio

per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino, anche se gli stessi eccedono in parte il perimetro della zona periurbana alla quale comunque devono risultare fisicamente e funzionalmente connessi. Per questi insediamenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 29.3.

29.3 – Insedimenti preesistenti sui versanti. Gli insediamenti spontanei presenti all'interno della zona G - individuati nella tavola Po3 - saranno oggetto di pianificazione di recupero volta: 1) alla verifica puntuale della loro compatibilità idrogeologica; 2) all'armonico inserimento degli stessi all'interno della composizione del parco di corona; 3) all'individuazione degli edifici per i quali eventualmente prevedere e disporre il trasferimento all'interno degli ambiti 2, 4 e 5 della stessa zona G (cfr. Tavola Po3), con premialità di Sul del 30% rispetto l'attuale consistenza (legittimamente realizzata o dotata di titoli abilitativi in sanatoria); 4) all'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, definendo nel dettaglio il rapporto paesaggistico tra i bordi degli insediamenti e le porzioni inedificate contermini. I piani di recupero possono prevedere la permanenza degli edifici esistenti legittimamente realizzati ovvero muniti di titolo abilitativo in sanatoria, delimitandone il lotto di pertinenza – da escludere dal comparto edificatorio di cui al successivo comma 29.4 – e permettendo la ristrutturazione edilizia con incremento della Sul per adeguamenti igienico-sanitari fino al 10% dell'esistente.

29.4 – Pianori semi-edificati e versanti non edificati. Le disposizioni che seguono riguardano gli insediamenti esistenti nei "pianori" individuati dal Piano strutturale, nonché alcune aree periurbane, ancora inedificate, su cui è presente una rilevante spinta insediativa, causata sia dalla vicinanza all'insediamento urbano, sia dall'attuale stato di diritto che consente diffuse edificazioni per case coloniche. L'obiettivo è di convogliare le dette spinte urbanizzative, allo stato scoordinate e dai negativi esiti paesaggistici ed ambientali, verso una generale operazione di trasformazione dell'ambito periurbano, con finalità di messa in sicurezza, ampliamento degli spazi pubblici e d'uso pubblico, ricomposizione del paesaggio. Le trasformazioni sono subordinate a pianificazione urbanistica attuativa – estesa su di una St almeno pari a 10.000 mq (ad eccezione degli "Insediamenti in area pianeggiante" indicati nella tavola Ps3 per i quali il lotto minimo di pianificazione è pari a 5.000 mq, anche non contigui purché ricompresi nel medesimo ambito). Tali Pua, d'iniziativa pubblica o privata, saranno conformati nel rispetto gli indirizzi contenuti nella tavola Po3 e secondo gli obiettivi che seguono, articolati in ambiti riconosciuti in base al differente contesto (paesaggistico, ambientale, infrastrutturale) di riferimento:

- Ambito del parco periurbano n.1 – "Centro storico". La finalità è quella di ricucire i percorsi di salita pedonale dal centro storico alla collina. La pianificazione attuativa curerà la sistemazione a viale alberato a prevalente utilizzo ciclo/pedonale del tratto di circumpianura realizzato a monte del centro storico in attuazione del Prg del 1984. Nella sistemazione paesaggistica dei versanti sarà curata la rinaturalizzazione e la riqualificazione paesaggistica delle aste torrentizie, dei percorsi storici di risalita, e l'inserimento paesaggistico-ambientale degli insediamenti "Br6" e delle urbanizzazioni moderne in territorio agricolo. Le eventuali nuove edificazioni saranno realizzate esclusivamente sul margine degli insediamenti moderni esistenti, nelle aree ove non è presente vegetazione di pregio. Gli interventi di messa in sicurezza idrogeologica vanno inseriti nell'ambito del progetto complessivo di paesaggio, nel rispetto della finalità generale dell'ambito, privilegiando le morfologie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e le tecniche d'ingegneria naturalistica. E' possibile la realizzazione di aree di parcheggio a

servizio dei residenti della zona "A", a patto che le stesse aree non comportino impermeabilizzazione dei suoli e siano organicamente inserite dal punto di vista del paesaggio e della sicurezza idrogeologica.

- * Parametri urbanistici e funzioni: $Ut = 0,06$ mq/mq.; $H = 7,5$ m; $Sf=0,20$ St. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricettive (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R). Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.l. 1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- Ambito del parco periurbano n. 2 – "Porta del paese". La finalità è quella di realizzare in modo integrato le sistemazioni infrastrutturali previste dal Piano strutturale (bretella di completamento della circumvallazione e campo-parcheggio) e le operazioni di messa in sicurezza dei versanti e degli alvei in quest'ambito caratterizzati da particolari emergenze idrogeologiche. In particolare la pianificazione attuativa curerà: a) la connessione del viale principale dell'ambito 1 con l'area di parcheggio e con il centro urbano, anche mediante risalite meccanizzate integrate nel paesaggio; b) l'inserimento paesaggistico-ambientale degli insediamenti Br6 e delle urbanizzazioni recenti in territorio agricolo; c) l'integrazione paesaggistico-ambientale delle nuove infrastrutture viarie minimizzando in particolare l'impermeabilizzazione dei suoli del campo-parcheggio e la sua sistemazione mediante adeguata piantumazione, nonché il corretto inserimento di una piccola autostazione a servizio del trasporto pubblico su gomma; d) la riconnessione dei sentieri con i percorsi di connessione ai manufatti storici isolati, in particolare il casino Iannicelli; e) la definizione di un "fronte" vegetazionale che segni percettivamente l'ingresso al paese dalla strada che proviene dalla Schiava. Eventuali completamenti del tessuto edificato saranno consentiti esclusivamente al margine degli insediamenti esistenti (limitatamente a quelli inclusi in zona G o nella Ute urbana individuata dal Ps), nei "pianori di margine" definiti dal Piano strutturale e solo qualora tale operazione consenta nel complesso di migliorare la condizione idrogeologica esistente e non interessi aree inedificate di pregio paesaggistico/agronomico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- * Parametri urbanistici: $Ut = 0,10$ mq/mq (al netto delle premialità urbanistiche per trasferimenti di edifici da altre zone, come definiti dagli articoli precedenti); $H = 7,5$ m; $Sf= 0,25$ St, derogabile nel disegno di Pua fino a $Sf= 0,5$ nelle aree definite come "pianoro" nel Piano strutturale. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricettive (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R), produttive (Pi) limitatamente alle strutture artigianali compatibili con il contesto. Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.l.

1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- Ambito del parco periurbano n. 3 – “Circumvallazione”. La finalità è quella di integrare paesaggisticamente la strada principale esistente e di realizzare un insieme di opere di messa in sicurezza dei versanti atte a consentire un concomitante miglioramento delle condizioni di pericolo gravanti sugli insediamenti esistenti e una maggiore fruibilità dei primi terrazzamenti del colle Boschitello che sovrasta la strada.

* Parametri urbanistici: $U_t = 0,06$ mq/mq.; $H = 7,5$ m; $S_f = 0,20$ St. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricreative (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R). Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.l. 1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- Ambito del parco periurbano n.4 – “Camaldoli”. La sistemazione delle aree del parco è qui legata all'integrazione delle aree sportive poste a valle, in particolare utilizzando i fondi di proprietà pubblica localizzati lungo via Camaldoli, nei pressi del campo sportivo esistente. Nelle aree con altimetria più elevate si realizzerà invece una fascia di contenimento dei versanti ed integrazione con i percorsi extraurbani, con le modalità e le finalità illustrate per l'ambito n.3. Nell'ambito del disegno di parco particolare importanza riveste la sistemazione, con adeguati percorsi ciclo pedonali, del viale che conduce al cimitero e da qui all'Eremo e al Belvedere su Castelcicala. Nella tavola Po3 sono inoltre indicati alcuni tracciati da sviluppare per la realizzazione di una viabilità locale di disimpegno capace di alleggerire dal traffico di distribuzione il detto viale principale. Eventuali completamenti del tessuto edificato saranno consentiti esclusivamente al margine degli insediamenti esistenti (limitatamente a quelli inclusi in zona G), nei “pianori di margine” definiti dal Piano strutturale e solo qualora tale operazione consenta nel

complesso di migliorare la condizione idrogeologica esistente e non interessi aree inedificate di pregio paesaggistico/agronomico.

* Parametri urbanistici: $U_t = 0,10$ mq/mq (al netto delle premialità urbanistiche per trasferimenti di edifici da altre zone, come definiti dagli articoli precedenti); $H = 7,5$ m; $S_f = 0,25$ S_t , derogabile nel disegno di Pua fino a $S_f = 0,5$ nelle aree definite come "pianoro" nel Piano strutturale. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricettive (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R), produttive (Pi) limitatamente alle strutture artigianali compatibili con il contesto. Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.L. 1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- Ambito del parco periurbano n.5 – "via Liveri". Si tratta delle aree a parco che si pongono l'obiettivo migliorare il rapporto idrogeologico e paesaggistico ambientale dell'Alveo dei Camaldoli con gli insediamenti, riportando aree naturalistiche all'interno della città. Nella tavola Po3 sono inoltre indicati alcuni tracciati da sviluppare per la realizzazione di una viabilità locale di disimpegno capace di alleggerire dal traffico di distribuzione il detto viale principale. E' prevista la realizzazione di un "campo-parcheggio" a servizio del vicino polo religioso. Eventuali completamenti del tessuto edificato saranno consentiti esclusivamente al margine degli insediamenti esistenti (limitatamente a quelli inclusi in zona G), nei "pianori di margine" definiti dal Piano strutturale e solo qualora tale operazione consenta nel complesso di migliorare la condizione idrogeologica esistente e non interessi aree inedificate di pregio paesaggistico/agronomico.

* Parametri urbanistici: $U_t = 0,10$ mq/mq (al netto delle premialità urbanistiche per trasferimenti di edifici da altre zone, come definiti dagli articoli precedenti); $H = 7,5$ m; $S_f = 0,25$ S_t , derogabile nel disegno di Pua fino a $S_f = 0,5$ nelle aree definite come "pianoro" nel Piano strutturale. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricettive (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R), produttive (Pi) limitatamente alle strutture artigianali compatibili con il contesto. Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.L. 1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di

utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

- Ambito del parco periurbano n.6 – “Montedonico”. La finalità è quella di realizzare in modo integrato le sistemazioni infrastrutturali previste dal Piano strutturale (bretella di completamento della circumvallazione) e le operazioni di messa in sicurezza dei versanti e degli alvei in quest'ambito caratterizzati da particolari pericoli idrogeologici. In particolare il Pua curerà: a) l'integrazione del comparto di edilizia di ricostruzione post-sismica (Polo 2) con adeguate sistemazioni degli spazi aperti e la realizzazione di una bretella stradale di collegamento con la zona di via De Gasperi ; b) la definizione dei margini verso il parco degli insediamenti lpc e dei manufatti isolati; c) la penetrazione urbana dell'Alveo presso il parcheggio prossimo alla struttura religiosa del Santuario dove attualmente esso è intubato; d) la salvaguardia dei frutteti e delle sistemazioni agrarie di pregio, in particolare ben conservate nel declivio che accompagna l'asta torrentizia; e) l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture viabilistiche, lungo le quali realizzare percorsi ciclo-pedonali di connessione tra l'ambito n.5 e la strada provinciale per Taurano. Eventuali completamenti del tessuto edificato saranno consentiti esclusivamente al margine degli insediamenti esistenti (limitatamente a quelli inclusi in zona G) e solo qualora tale operazione consenta nel complesso di migliorare la condizione idrogeologica esistente e non interessi aree inedificate di pregio paesaggistico/agronomico.

* Parametri urbanistici: $Ut = 0,06$ mq/mq.; $H = 7,5m$; $Sf = 0,20$ St. Destinazioni ammesse: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), attività turistico-ricettive (Pr), commerciali (Pc), residenziali (R). Almeno il 10% della superficie interessata dal Pua – nel rispetto dei parametri definiti dal D.l. 1444/1968 e dalla Legge regionale 14/1982 - sarà destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a titolo gratuito al Comune; la quota di superficie territoriale non costituente superficie fondiaria né individuata come area per opera d'urbanizzazione, sarà destinata alla creazione di un parco territoriale; di questa superficie almeno il 25% sarà ceduto a titolo gratuito al Comune mentre la restante parte sarà vincolata, mediante apposita convenzione, a verde privato, con obbligo di permanenza delle coltivazioni agricole e dei giardini, ed individuazione di modalità di utilizzo pubblico dei percorsi e delle aree (nella convenzione saranno stabiliti orari e modi dell'uso pubblico), nel rispetto delle coltivazioni agricole, con finalità didattico-ricreative, di ricomposizione delle continuità ecologiche e di realizzazione del parco periurbano d'interesse pubblico. Almeno la metà della superficie fondiaria sarà sistemata a giardino, con sistemazioni non comportanti impermeabilizzazione del suolo.

29.5 - Nelle more della redazione dei Pua sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti, anche in sopraelevazione, nel limite massimo di incremento della Sul esistente alla data di adozione delle presenti norme pari al 10%. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare i 7,5 m. Non sono ammesse nuove costruzioni né sistemazioni del suolo non coerenti con quanto disposto dal successivo comma 7.

29.6 - Nelle more della redazione dei Pua sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili con quelli oggetto dei PUA ovvero: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S), produttivo-ricettive (Pr) di tipo agrituristico, produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, residenza (R). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme. I cambi di destinazione d'uso sono onerosi, nel rispetto delle disposizioni di legge.

29.7 - Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco - G* - definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico. Nell'ambito della pianificazione urbanistica attuativa saranno prioritariamente definite le azioni di messa in sicurezza del territorio, in particolare valutando la possibilità di delocalizzazione di immobili inclusi in aree di rischio molto elevato e di quelli situati in modo da compromettere le condizioni di stabilità idrogeologica dei versanti.

29.8 - Gli interventi di conformazione del suolo, di arginatura degli argini, di ricomposizione ambientale e vegetazionale definiti da ogni singolo Pua, saranno dettagliati nel rispetto del "Quaderno delle opere tipo" del Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino N-O della Campania e con le finalità e gli obiettivi definiti dalle Linee guida per il paesaggio del Piano territoriale regionale (Lr 13/2008).

29.9 - I parametri urbanistici e le quantità edificatorie conseguenti vanno distribuite tra i proprietari interessati dagli ambiti di pianificazione secondo le modalità del comparto edificatorio di cui alla L. 1150/1942 e alla Lr 16/2004. La viabilità principale riportata sugli elaborati grafici è da considerarsi come un'indicazione morfologica e non influisce sul regime conformativo dei suoli, valendo per essi il medesimo indice edificatorio, a parità di zona e ambito, indipendentemente se il fondo sia o meno interessato dal citato tracciato stradale. La variazione di tragitto della viabilità primaria nell'ambito dei Pua non costituisce variante urbanistica al Puc.

29.10 - Nelle tavole Po3 e Po4 sono individuati, coerentemente con gli elaborati del Piano di assetto idrogeologico, gli edifici ricadenti in zona di rischio molto elevato per i quali è da prevedersi un'urgente verifica idrogeologica e strutturale nonché ogni eventuale opera ed azione che dovesse ritenersi necessaria (vedi art. 3, comma 15). Nel caso di accertata necessità di delocalizzazione degli edifici esistenti saranno applicate le premialità stabilite dal comma 3. Al fine di favorire le eventuali operazioni emergenziali (anche da operarsi ad horas, durante gli accertamenti tecnico-geologici da concordarsi con l'Autorità di Bacino) la tavola Po3 individua come zona di delocalizzazione prioritaria un suolo di proprietà pubblica presso via Camaldoli, nei pressi dello Stadio comunale. A quest'area potrà aggiungersi, in caso di necessità, un'ulteriore zona, appositamente individuata nella tavola

Po3 in cui, esclusivamente mediante urbanizzazione pubblica (in applicazione della L. 167/1962), potranno prevedersi insediamenti atti al trasferimento di volumi incongrui dal centro storico e dalle aree di rischio idrogeologico". Per quest'area non viene fornito un indice di utilizzazione territoriale: la capacità di fabbricazione, da realizzarsi in ogni caso previa acquisizione pubblica delle aree, sarà determinata in relazione alle quantità da trasferire e sancita da apposito atto deliberativo di Consiglio comunale".

29.11 – Nelle aree a parco territoriale di cui al precedente comma 29.4 vengono riconosciute e tutelate, secondo composizioni diverse, le valenze ambientali delle aree interessate; l'attività agricola può essere conservata o anche insediata, in queste zone, avendo la funzione di tutela dei valori ambientali e naturali, e di significativa connotazione paesaggistica. L'attuazione di tale disegno è affidata alla predisposizione di un apposito piano di settore. L'assoggettamento all'uso pubblico – sia per le aree soggette a cessione al comune che per quelle da convenzionare all'uso pubblico - è previsto e disciplinato, su proposta del proprietario o su iniziativa del comune, con convenzione che disciplini anche l'insediamento di servizi e attrezzature nel rispetto dei seguenti parametri $U_f = 0,1$ mq/mq.; $H = 3,5$ m. L'acquisizione al patrimonio pubblico di alcune limitate aree, necessarie per la formazione di specifiche sistemazioni pedonali, carrabili, di servizio, a verde, per lo sport o per il gioco, che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i parametri di cui sopra, avviene previa approvazione di specifico progetto, a conclusione di un procedimento cui partecipa il proprietario. Tale rete di percorsi è da fissare a partire dal disegno indicativo riportato nella tavola Po3.

29.12 – La delocalizzazione degli edifici connotati da rischio idrogeologico (e delle relative premialità urbanistiche) oppure inseriti in ambiti urbani critici o, ancora, degli edifici moderni in zona A come definiti dal precedente art. 17, è possibile solo nell'ambito di un piano urbanistico attuativo redatto secondo le dimensioni ed i parametri precedentemente illustrati. La delocalizzazione potrà essere effettuata mediante l'acquisizione e l'adeguamento di edifici preesistenti localizzati negli ambiti urbani o, mediante nuove costruzioni da realizzarsi comunque nelle zone Br ed H a tanto deputate e non al di fuori degli ambiti n.2, n.4 e n.5 della zona G.

Titolo IV – AREE DESTINATE AI SERVIZI

Sono le aree da destinarsi a servizio dell'organismo urbano. Si dividono in:

- * zone Bs, per i servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale, a loro volta articolate nelle sub-specie del Dim n. 1444/1968 e s.m.i.
- * zone F, per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale o territoriale;

I servizi pubblici a rete con i relativi impianti ed opere accessorie (cabine di regolazione, armadi di controllo, centraline di pompaggio, ecc.) non sono ricompresi in tale Titolo e, in quanto tali, possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica della zona, avendo cura del loro migliore inserimento funzionale e ambientale.

Art. 30 – Bs1: Zone per servizi prevalentemente edificate

30.1 – Sono le aree destinate ad ospitare servizi di natura edificata: attrezzature scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ecc. ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 3 e 5 del Dim n. 1444/1968. La destinazione d'uso delle singole aree con servizi edificati secondo i criteri del citato Decreto (scuola dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune) coincide con quella attuale (si veda la Relazione illustrativa per la verifica del dimensionamento). La finalità del piano è l'integrazione tra funzioni ed usi d'interesse pubblico e la massimizzazione delle loro relazioni con i contesti urbani (ad esempio assicurando l'utilizzo extrascolastico degli edifici per l'istruzione). A tal scopo il Puc stabilisce che la modifica d'uso tra le funzioni per servizi a standard d'interesse pubblico (come definite dal Decreto del 1968) possa essere effettuata, nel rispetto delle procedure definite dalle leggi vigenti, mediante approvazione del relativo progetto edilizio ovvero, nel caso in cui non siano necessarie opere, mediante semplice atto deliberativo di Consiglio comunale, su proposta della Giunta.

30.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- * $R_c = 65\%$;
- * $H = 10 \text{ m.}$
- * Superficie permeabile P non inferiore al 30%

Eventuali rapporti di copertura o altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali;

30.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e connesse ai sensi del precedente articolo 4.2.

Art. 31 – Bs2: Zone per servizi prevalentemente inedificate

31.1 – Sono le aree destinate ad ospitare servizi di natura inedificata: giardini pubblici, parcheggi, attrezzature sportive, ecc. ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 3 e 5 del Dim n. 1444/1968. La distinzione tra aree a parcheggio ed aree a verde pubblico e per lo sport è riportata nelle tavole Po1, Po3 e Po4. Il corretto dimensionamento delle stesse è verificato in Relazione Illustrativa. Lo scopo del piano è di integrare le varie definizioni di attrezzatura di quartiere derivante dal Decreto, promuovendo progetti di sistemazione dello spazio pubblico aperto che assicurino la massima integrazione con i contesti urbani anche mediante l'alternanza di loro possibili utilizzi (ad esempio un'area di parcheggio utilizzata in alcuni periodi come area mercatale o come campo per eventi).

31.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- * $R_c = 30\%$;
- * $H = 7,5$ m. Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali
- * Superficie permeabile P non inferiore al 60%
- * Indice di densità arborea di $I_a = 1/25$ mq ed indice di densità arbustiva pari a $I_r = 1/10$ mq

Eventuali rapporti di copertura o altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

31.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S) Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e connesse ai sensi del precedente articolo 4.2.

31.4 – Per le aree ricomprese nel "Rispetto ripariale del Ptcp", nelle more del procedimento di co-pianificazione, valgono le disposizioni e le limitazioni di cui al precedente art.3 comma 14.

31.5 – Per le aree contrassegnate sulla tavola Po1 da asterisco – Bs2* – definite a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, gli interventi ammessi dal presente Titolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Art. 32 – Fm, Fs, Fcim: Attrezzature di livello superiore

32.1 – Sono le aree destinate ad ospitare servizi di livello urbano e territoriale. Sono l'edificio municipale (Fm), il Santuario della Madonna del Carpine (Fs), il Cimitero (Fcim).

32.2 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

a) per la zona Fm:

- * $R_c = 65\%$
- * $H = 13$ m

Eventuali rapporti di copertura o altezza maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

b) per la zona Fs:

- * $R_c = R_c$ attuale al massimo incrementata del 20%
- * $H = 13$ m.
- * Superficie permeabile P non inferiore al 30%;

L'area è parzialmente inclusa in quelle classificate a rischio idrogeologico elevato/molto elevato dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015: gli interventi ammessi dal presente articolo si intendono limitati, fino alla rimozione delle condizioni di rischio, all'applicazione delle norme contenute nel detto Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

L'attuazione di ogni intervento di ampliamento edilizio e di modifica dei suoli è subordinato all'approvazione del Pua di cui al successivo art. 37.

c) per la zona Fcim:

- * Il perimetro dell'area cimiteriale e la relativa fascia di rispetto, le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate con l'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale ai sensi del DPR n.285/1990 capo X e s.m.i.
- * Nelle more dell'approvazione di detto piano sono consentiti gli interventi approvati alla data di adozione del presente Puc nonché la realizzazione di campi d'inumazione ai sensi del DPR n.285/1990.
- * Il piano regolatore cimiteriale è redatto nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti finalità: a) l'integrazione paesaggistica del cimitero nuovo con il contesto agricolo, in specie per quanto attiene l'integrazione dei muri di confine e il trattamento delle aree scoperte di parcheggio; b) la conservazione dell'impianto del cimitero storico e dei manufatti, delle sistemazioni e degli arredi di interesse in esso inclusi.
- * Nell'area di vincolo cimiteriale è facoltà dell'amministrazione prevedere, a fronte di documentate esigenze e/o di valutazione d'interesse pubblico degli interventi, ampliamenti dell'area cimiteriale esistente, anche per la realizzazione di forni di cremazione ed altre attrezzature cimiteriali. Tale facoltà sarà comunque esercitata previo accordo con l'Asl competente, nel pieno rispetto delle misure igienico-sanitarie allo scopo disposte e secondo le procedure e le specificazioni contenute nel Dpr 285/1990.

32.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S) Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e connesse ai sensi del precedente articolo 4.2.

Titolo V – zone S PER LA VIABILITA'

Rientrano nel presente Titolo le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per la viabilità, carrabile, pedonale, ciclabile, nonché le aree per la distribuzione dei carburanti. Per quanto attiene alle previsioni di assetto per il trasporto pubblico, privato e per l'ambito pedonale ciclabile si applicano le disposizioni di cui alla Parte III delle Norme strutturali (articoli 9, 10, 11 e 12).

Art. 33 – S1: Zone stradali

33.1 – Sono disciplinate dal presente articolo le zone stradali, ivi incluse marciapiedi, banchine, ecc.

33.2 – Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità in previsione (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie. La dimensione dei relativi manufatti dovrà essere contenuta, al di fuori dei centri abitati, entro le fasce di rispetto definite per legge e, all'interno dei centri abitati, entro cinque metri dal limite stradale previsto dalle tavole di azionamento.

33.3 – Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di Piano Operativo. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto attuativo.

33.4 – Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

33.5 – Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, etc.

33.6 – I mercati rionali sono ammissibili in tutte le sedi stradali. Eventuali strutture di copertura, impiantistiche e più in genere a supporto di tali utilizzazioni sono altresì ammesse all'interno della zona S1.

Art. 34 – S2: Aree per la distribuzione di carburanti

34.1 – Sono disciplinate dal presente articolo le aree utilizzate a servizio della viabilità e/o per la distribuzione dei carburanti.

34.2 – La disciplina per il loro utilizzo, funzionamento, trasformazione, nonché per l'individuazione di nuovi impianti in zone diverse dalla presente è regolata dalla Legge regionale n. 8/2013 e dai provvedimenti attuativi della stessa.

Titolo VI – AMBITI SPECIALI

Rientrano nel presente Titolo le specificazioni per gli Ambiti speciali di trasformazione, integrazione e riconfigurazione individuati sulla tavola Po2. I detti ambiti speciali rivestono carattere prioritario ai fini del conseguimento degli obiettivi e delle strategie del Puc, così come espresse nella sua componente strutturale e declinate programmaticamente dal presente piano. Le disposizioni nel seguito illustrate costituiscono una specificazione di quelle fornite, per ogni singola zona omogenea, nei Titoli precedenti. Esse hanno la finalità di coordinare all'interno di ogni specifico ambito speciale le disposizioni valide per le singole zone, introducendo parametri qualitativi e prestazionali per le trasformazioni e le riconfigurazioni attese.

Art. 35 – Ambiti di riconfigurazione

35.1 – Si tratta di interventi la cui realizzazione è strategica per la rigenerazione dei tessuti antichi ed il bilanciamento delle funzioni a scala urbana. I due ambiti, relativi all'area dell'attuale casa comunale e del Corso del Carpine con piazza Lancellotti, risultano concettualmente ed operativamente collegati.

36.2 – Gli ambiti di riconfigurazione “ar” sono così normati:

ar1 – “Museo”

L'area coincide con il sedime della ex Casa comunale ed alcuni spazi contigui, sia di pubblici sia privati, tutti inclusi in zona A1 – “nucleo urbano antico”. L'obiettivo del Puc è di eliminare il volume incongruo dell'edificio del Comune, che fu realizzato nei primi anni '80 in luogo di un preesistente palazzo storico. La posizione dell'area, contigua all'auditorium situato nella chiesa patronale di San Sebastiano e al margine del centro antico, rendono il sito determinante per innescare una più complessiva rigenerazione del centro storico. Pertanto s'individua come unica funzione ammessa nell'area quella per servizi pubblici o di uso pubblico (S) - ad esempio per la realizzazione di una “piazza-museo” della castagna e della cultura contadina - prescrivendo inoltre che la realizzazione della nuova sistemazione rispetti i seguenti parametri:

- * Rc = rapporto massimo pari a quello dell'edificio storico preesistente, come da fonti documentate.
- * H = 5,0 m.

Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

La sistemazione complessiva sarà dettata dalle preesistenze ambientali ed in particolare, mediante terrazzamenti, setti murari, diversi trattamenti del suolo, ecc., sarà legata al sedime dell'antico edificio demolito in occasione della costruzione dell'attuale municipio. Mediate apposito Studio di fattibilità, sarà valutata l'opportunità di realizzare un parcheggio interrato, anche multipiano.

ar2 – “Corso del Carpine e Piazza Lancellotti”

L'area coincide con la Piazza Lancellotti - di recente riconfigurata in attuazione delle previsioni del Puc - e il sedime del nuovo edificio comunale; in parte è classificata in zona Fm – “Municipio”, in parte come zona Bs2 – “servizi di quartiere prevalentemente non edificati”, in parte come sede stradale. L'obiettivo del Puc è quello di rafforzare il ruolo urbano di questo sistema di spazi aperti, mediante: 1) l'ulteriore rafforzamento funzionale della Piazza, con l'addizione di ulteriori uffici comunali e alcune funzioni di servizio pregiate come una biblioteca e/o un'aula civica; 2) la risistemazione del Corso, con limitazione dello spazio riservato agli autoveicoli e il contestuale ampliamento dei marciapiedi e delle superfici permeabili a verde.

Si specifica inoltre che dal punto di vista morfologico:

1) la sistemazione della piazza, dovrà rispettare le indicazioni contenute nella tavola Po4 ed in particolare: a) il sedime dell'eventuale edificio di nuova costruzione dovrà “segnare” lo spigolo della scuola novecentesca crollata con il sisma del febbraio 1981 ed essere posta in asse con l'attuale via Diaz proveniente del centro storico; b) nel disegno di suolo saranno evidenziati, mediante terrazzamenti, setti murari, diverse pavimentazioni, alternanza di aree permeabili e non, ecc., il sedime della vecchia scuola e gli assi visuali di connessione con il centro storico (ad Est) e con il Pozzo antico (a Nord).

2) la sistemazione del Corso dovrà prevedere la progressiva riduzione della sezione stradale, la realizzazione di un'area di sagrato presso la Cappella localizzata in corrispondenza di Piazza Lancellotti, la valorizzazione dei margini dell'abitato storico da realizzarsi mediante una banda sistemata a verde integrata con il percorso e le aree di sosta per i pedoni.

36.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S) Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e connesse ai sensi del precedente articolo 4.2.

Art. 36 – Ambiti d'integrazione

36.1 – Si tratta di comparti d'integrazione insediativa integrati a spazi pubblici contestualmente ceduti per la realizzazione di viabilità e servizi non edificati.

36.2 – Il rispetto delle indicazioni nel seguito espresse, unitamente a quanto contenuto nella tavola Po4 e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni di cui alla tavola Po2 e al precedente art. 29, è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi mediante intervento diretto convenzionato: con le cessioni gratuite dovute e le opere di urbanizzazione realizzabili anche dall'attuatore secondo le modalità, i termini e le garanzie da fissare nell'apposito atto di convenzione. In particolare:

ai1 – “Pavone”. Scopo del comparto è di addivenire ad un riassetto degli spazi liberi ed interstiziali e realizzare, nelle aree da cedersi al Comune nell'ambito dell'operazione, un collegamento pubblico pedonale, ecologico e visuale, tra l'ambito urbano e quello del parco periurbano. Le quantità edificatorie sono nel seguito sviluppate a titolo esemplificativo, rimandando alla fase progettuale la loro corretta specificazione a seguito di misurazioni adeguate:

* St = 1352 mq;

- * Classificazione urbanistica: zona h1
- * $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$
- * $Sul = 1352 \times 0,15 = 203 \text{ mq}$ (al netto delle quantità eventuali derivanti dall'art. 29, comma 3)
- * Lotto fondiario = $1352 \times 0,33 = 446 \text{ mq}$

ai2 – “Pozzo antico”

Scopo del comparto è regolare il completamento insediativo in modo da ottenere una più razionale distribuzione stradale per l'intera parte urbana e connettere, mediante percorsi pubblici pedonali l'area del centro storico con le pendici collinari, raggiungibili mediante l'ambito ai1. Le quantità edificatorie sono nel seguito sviluppate a titolo esemplificativo, rimandando alla fase progettuale la loro corretta specificazione a seguito di misurazioni adeguate:

- * $St = 11028 \text{ mq}$;
- * Classificazione urbanistica: zona h1: 2397 mq; zona h3: 8556 MQ
- * $Ut \text{ in } h1 = 0,15 \text{ mq/mq}$; $Ut \text{ in } h3 = 0,20 \text{ mq/mq}$
- * $Sul = 0,15 \times 2397 + 0,20 \times 8556 = 360 + 1711 = 2071 \text{ mq}$ (al netto delle quantità eventuali derivanti dall'art. 29, comma 3)
- * Lotto fondiario = $2397 \times 0,33 + 8556 \times 0,50 = 791 + 4278 = 5069 \text{ mq}$

ai3 – “Collina”. Scopo del comparto è di regolare il completamento insediativo in modo da ottenere una più razionale distribuzione stradale per l'intera parte urbana e connettere, mediante percorsi pubblici pedonali l'area dell'urbanizzazione moderna che gravita su via Garibaldi con le pendici collinari, raggiungibili mediante le risalite verdi previste dal disegno. Le quantità edificatorie sono nel seguito sviluppate a titolo esemplificativo, rimandando alla fase progettuale la loro corretta specificazione a seguito di misurazioni adeguate:

- * $St = 13950 \text{ mq}$;
- * Classificazione urbanistica: zona h1: 10675 mq; zona h3: 3275 mq
- * $Ut \text{ in } h1 = 0,15 \text{ mq/mq}$; $Ut \text{ in } h3 = 0,20 \text{ mq/mq}$
- * $Sul = 0,15 \times 10675 + 0,20 \times 3275 = 1601 + 655 = 2256 \text{ mq}$ (al netto delle quantità eventuali derivanti dall'art. 29, comma 3)
- * Lotto fondiario = $0,33 \times 10675 + 0,50 \times 3275 = 3523 + 1638 = 5161 \text{ mq}$

ai4 – “Pozzo nuovo”

Scopo del comparto è di regolare il completamento insediativo in modo da ottenere una più razionale distribuzione stradale per l'intera parte urbana ed in particolare connettere la scuola esistente con la piazza lungo l'attuale via Lavinaro e il parco ripariale dei Camaldoli con l'ambito urbano.

Le quantità edificatorie sono nel seguito sviluppate a titolo esemplificativo, rimandando alla fase progettuale la loro corretta specificazione a seguito di misurazioni adeguate:

- * $St = 7497 \text{ mq}$;
- * Classificazione urbanistica: zona h1: 3360 mq; zona h2: 4137 mq
- * $Ut \text{ in } h1 = 0,15 \text{ mq/mq}$; $Ut \text{ in } h2 = 0,30 \text{ mq/mq}$
- * $Sul = 0,15 \times 3360 + 0,30 \times 4137 = 504 + 1241 = 1745 \text{ mq}$ (al netto delle quantità eventuali derivanti dall'art. 29, comma 3)
- * Lotto fondiario = $0,33 \times 3360 + 0,50 \times 4137 = 1109 + 2069 = 3178 \text{ mq}$

L'eventuale modifica dell'assetto previsto per ciascun ambito speciale o di una o più delle previsioni e prescrizioni deve costituire oggetto di piano attuativo da valutare sotto il profilo del miglior assetto urbanistico, morfologico ed ambientale. Il piano attuativo deve comunque assicurare il rispetto delle indicazioni morfologiche dettate dalla tavola Po2 ed il rispetto dei parametri urbanistici fissati per ogni zona omogenea (h1, h2, h3).

36.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni per servizi produttivo-direzionali (Pd) e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) – secondo le specificazioni contenute, per ogni edificio, nella tavola Po4.

Art. 37 – Ambito di riconfigurazione della cittadella religiosa

37.1 – Si tratta dell'area occupata dal Santuario e da alcuni spazi pubblici contermini. Il sito è parzialmente interessato da condizioni di rischio idrogeologico ed è attraversata dal tragitto interrato dell'Alveo Pizzone.

37.2. L'ambito è assoggettato a Pianificazione Urbanistica Attuativa volta ad eliminare le condizioni di rischio idrogeologico e a definire una sistemazione degli spazi pubblici in cui maggior risalto assuma la componente naturalistica, la permeabilità dei suoli, il rafforzamento dei filari arborei, l'immissione dell'elemento "acqua" come elemento identitario dei luoghi. La realizzazione di piccoli campi per il gioco e la socialità, aree per spettacoli all'aperto e fiere dei prodotti locali, caratterizzeranno il circuito degli spazi pubblici in oggetto. Nell'ambito del progetto sarà verificata la possibilità di ripristinare, almeno parzialmente, i rapporti tra la piazza ed il sagrato, utilizzando il sedime dell'antica chiesa demolita (di cui resta la cripta) come elemento guida per la sistemazione. Sarà inoltre definita una maggiore permeabilità di uso tra le funzioni urbane e quelle della cittadella religiosa per la quale risultano ammissibili gli interventi di cui al relativo art. 33.

37.3. Il Pua potrà essere esteso alle contigue aree dell'Alveo Pizzone, come definito dal precedente art. 3 in attuazione dell'art. 35 delle Nta del Ptcp della Città Metropolitana di Napoli.