



**CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA**  
*ASSESSORATO ALL' URBANISTICA*

**ADEMPIMENTO ALLE PRESCRIZIONI**

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

**ADEGUAMENTO STANDARDS URBANISTICI**

*LEGGE REGIONALE n. 35/87*

**RELAZIONE**

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

## 1. **PREMESSA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. ITER AMMINISTRATIVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ANALISI DEL FABBISOGNO

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

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

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

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

F16 parcheggi pubblici	<b>-95.532</b>
F7 aree Verdi ed imp. i sportivi	<b>-852.314</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. L'ATTIVITA' DI RICERCA**

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

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

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

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

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



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

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

### TABELLA STANDARDS URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. I FABBISOGNI.

Le risultanze sopra riportate possono essere così sintetizzate:

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



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

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

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

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

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

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

<b>Parco urbano Antiche Terme</b>
<b>Parco urbano Archeologico</b>
<b>Parco urbano Monti Lattari</b>

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

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

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

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

## **6. LE NORMATIVE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Attrezzature Ricettive esistenti**

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

Si decurta il 10% della superficie complessiva dell'immobile

**68.625**

Dimensionamento

Rapporto 15 mq ogni 20 mq del totale

**51.469**

10 mq/ verde

**33.969**

3 mq / parcheggio

**10.294**

2 mq/ int. Com.

**7.206**

## **8. ATTIVITA' TERZIARIE**

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

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

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

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

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

-il recupero del complesso ex-Calce e Cementi in località Pozzano (contratto d'Area Torrese Stabiese) e la realizzazione di un complesso turistico ricettivo per complessivi 10.906 mq ( cui corrispondono 295 posti letto);

-il recupero dell'ex CMI e la realizzazione del porto turistico Marina di Stabia con annessi servizi definiti da una struttura polifunzionale terziaria e attrezzature ricettive (albergo pari a 13,276 mq.) a cui corrisponde una disponibilità di circa 200 posti letto .

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

**ELENCO SUPERFICI UTILI LORDE CON DESTINAZIONI TERZIARIE DI PROPRIETA' PRIVATA**

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

**SEZIONE I^**

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

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

**UFFICI**Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 27.351  
Aggiornamento Patrimoniale 8.327**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 32.110****STUDI**

Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 5.946

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 5.351****TEMPO LIBERO E SPORT**

Superficie complessiva desunta da anagrafe edilizia 2.368

Aggiornamento Patrimoniale 4.193

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 5.905****COMMERCIO e ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

Desunta da anagrafe edilizia \* 84.045

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 75.641****LABORATORI E SANITARIO**

Desunta da anagrafe edilizia 3.804

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 3.424****ALBERGHI****TOTALE 68.625****I° Sub Totale****191.056****SEZIONE II^**

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

**TEMPO LIBERO E SPORT**

Aggiornamento Patrimoniale 5.729

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 5.156****LABORATORI E SANITARIO**

Aggiornamento Patrimoniale 944

**Si decurta il 10% della superficie complessiva TOTALE 849****Interventi nell'ambito del "Contratto d'area"  
Torrese-Stabiese (Legge 662/96)**Recupero del Complesso ex Calce e Cementi in  
località Pozzano, in struttura Turistico-Ricettiva **10.806**Recupero dell'ex C.M.I. in porto turistico  
"Marina di Stabia" con annessi servizi **55.503****II° Sub Totale****72.314****Totale****263.370**

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

## **9. CONCLUSIONI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**CAPO I°**  
**PREMESSE ALLE NORME ATTUATIVE**  
**DEL**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Art.1**

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

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

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

**Art.2**

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

**Art.3**

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

**Art.4**

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

**Art.5**

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

- ❑ RELAZIONE GENERALE E NORME DI ATTUAZIONE (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
- ❑ INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:25.000 (**Tav.1**)
- ❑ RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1:5000 (**Tav.1/a**)
- ❑ RETE STRADALE ESISTENTE scala 1:5.000 (**Tav. 2**)
- ❑ P.R.G. 1980 scala 1:5.000 (**Tav.3**)
- ❑ ATTREZZATURE E RETE STRADALE ESISTENTE scala 1:5.000 (**Tav.4**)
- ❑ L.R.35/87 Z.O.T. (P.U.T.) scala 1:5.000 (**Tav.5**)
- ❑ VINCOLI E RILEV. BENI STORICO - ART.CI AMB.LI ARCH.CI scala 1:5.000 (**Tav.6**)
- ❑ ZONIZZAZIONE scala 1:5.000 (**Tav.7/1**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
- ❑ PARTICOLARE RELATIVO ALLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE scala 1:2.000 (**Tav.7/2**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
- ❑ PARTICOLARE ZONA SOGGETTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO scala 1:2.000 (**Tav.7/2**) (rielaborazione a seguito di recepimento prescrizioni di cui al DPGR n. 000187 del 17/03/2004).
- ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT. - ZONA NORD-EST scala 1:2000 (**Tav.8**)
- ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT.- ZONA ARCHEOLOGICA scala 1:2000 (**Tav.8/a**)
- ❑ ZONIZZAZIONE DI DETT.- ZONA SUD-OVEST scala 1:2000 (**Tav.8/b**)
- ❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**Tav.8/c**)

Costituiscono allegati al presente P.R.G. :

- ❑ RELAZIONE E CARTOGRAFIA GEOLOGICA
- ❑ RELAZIONE E CARTOGRAFIA SULL'USO AGRICOLO DEL SUOLO
- ❑ ANGRAFE EDILIZIA

#### **Art.5 bis**

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

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

#### **Art.5 ter**

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

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

#### **Art.5 quater**

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

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

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

## **ART. -1- INDICI E PARAMETRI**

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

## **ART. -2- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPO 2° NORME GENERALI**

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

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

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

### **ART. -4- DEROGHE**

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

#### **ART. -5- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

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

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

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

### **CAPO 3° NORME DI ATTUAZIONE**

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

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

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

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

#### **ART. -7- NATURA E FINALITA'**

Le presenti norme si compongono di:

Norme di assetto del territorio.

Prescrizioni particolari.

Norme di gestione.

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

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

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

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

b - le caratteristiche insediative residenziali, commerciali industriali.

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

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

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

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

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

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO**

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

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

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

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

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

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

### **ART. -9/a - MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

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

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

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

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

### **ART. -9/b- MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

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



tecnologici mancanti

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

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

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

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

- rifacimento o ripresa di intonaci
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature
- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni<sup>2</sup>
- la sistemazione dei parchi e dei giardini

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

#### **ART. -9/d-RISTUTTURAZIONE EDILIZIA**

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

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

#### **ART. -9/e- DEMOLIZIONE**

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

La relativa domanda va corredata da:

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

---

<sup>2</sup> sempre ché queste non siano ritenute di notevole pregio e carattere storico - ambientale <sup>2</sup>

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

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

La D.I.A è subordinata:

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

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

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

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

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

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

#### **ART. -9/f NUOVA COSTRUZIONE**

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

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

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

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

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

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

#### **ART. -9/h- ADEGUAMENTO FUNZIONALE**

##### **1 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI**

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

## **2 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE**

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

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

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

### **ART. -9/h-bis – FRAZIONAMENTO -**

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

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

### **ART. -9/i- IMPIANTI SERRICOLI**

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

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

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

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

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

### **ART. -9/l- ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

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

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

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

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

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

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

##### **1 – Residenziale:**

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

##### **2 – Terziaria:**

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

##### **3 – Produttiva:**

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

##### **4 - Agricola**

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

#### **ART. -10- STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

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

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

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

#### **ART. -11- TIPI DI INSEDIAMENTO**

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

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

**zona 'A' CENTRO STORICO**

**zona 'B' ZONA SATURA**

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

**zona 'D' INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**zona 'E' AGRICOLA**

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

**zona 'H' ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le zone F sono articolate:

**- Zone F\***

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

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

**- Zone F**

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

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

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

F3- zona cimiteriale

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

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

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

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

F9- attrezzature termali -

F16-zona parcheggi.

F17-zona di impianti tecnologici (depuratori) .

### **Zone a vincolo conformativo**

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

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

F9 -attrezzature termali;

F10 -inedificabile di rispetto;

F11- zona portuale;

F13- zona archeologica;

F14- zona a parco privato vincolato di interesse ambientale;

F15- zona balneare demaniale;

F16- rete di distribuzione carburante.

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

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

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

### **ART. –17- ZONA ‘E’ : AGRICOLA**

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

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

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

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

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

### **ART. –17/bis**

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



**NORME DI ATTUAZIONE**  
**SOTTO ZONE E ADEGUAMENTO P.U.T.<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> I numeri in grassetto racchiusi in parentesi si riferiscono alla zona di appartenenza al P.U.T.

### **A1(2) – CENTRO STORICO**

Ricade nella zona territoriale 2 del P.U.T. - tutela degli insediamenti antichi accentrati -. Comprende la parte del centro storico che non ha subito grosse modificazioni edilizie.

Per l'edilizia esistente recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.

Le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87.

Tali piani potranno riguardare un isolato , più isolati, porzioni di territorio o l'intera area.

Fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87; in armonia con quanto descritto nelle presenti norme all'art.12. Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza e nel rispetto delle prescrizioni del vigente PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana.

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

### **A1(6) – CENTRO STORICO**

Ricade nella zona territoriale 6 del P.U.T.

Comprende la parte del centro storico che ha subito modificazioni edilizie, ma che comunque nella fattispecie è parte dell'urbanizzazione più antica della città.

Per l'edilizia esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.35/87.

E' prevista inoltre per tale zona la redazione di Piani particolareggiati per il restauro e risanamento conservativo, o Piani di recupero da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.35/87, art. 27 e art. 20. La norma dei predetti Piani dovrà, tra l'altro, impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 35/87.

Tali piani potranno riguardare un isolato , più isolati, porzioni di territorio o l'intera area.

Fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria ,straordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87; in armonia con quanto descritto nelle presenti norme all'art.12.

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliare è consentita nei limiti e con le procedure di cui agli artt. 6 e 9 della Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19.

Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza e nel rispetto delle prescrizioni del vigente PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana.

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

## **A1(7) – CENTRO STORICO**

Ricade nella zona territoriale 7 del P.U.T. –

Nella fattispecie comprende insediamenti che in qualche modo hanno subito modificazioni edilizie, ma riguarda fundamentalmente insediamenti urbani, relativi alla parte di vecchia urbanizzazione.

Per l'edilizia esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro - risanamento conservativo e ristrutturazione secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87, nonché di adeguamento a leggi nazionali (46/90, ecc.).

Sono consentiti interventi indiretti previo la redazione di P.U.A. Nelle aree ancora libere è vietata ogni edificazione ad eccezione degli interventi pubblici tesi ad integrare standards urbanistici di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 35/87.

E' consentita inoltre la costruzione di parcheggi a raso ed interrati a carattere esclusivamente pertinenziale, nonché opere di arredo urbano giardini per uso privato o pubblico, spazi per la sosta di autoveicoli.

Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza.

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

## **A2 (1-B) – INSEDIAMENTI COLLINARI**

Ricade nella zona 1-B del PUT – Tutela ambiente naturale di 2° grado.

In tale zona:

E' vietata la nuova edificazione sia pubblica che privata;

E' consentito, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di:

1. restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni<sup>4</sup>;

2. adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq. di superficie utile netta;
- incremento di sup. utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sono consentiti per l'eventuale edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955, interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

## **A2 (2) – INSEDIAMENTI COLLINARI**

Ricade nella zona 2 del PUT – Tutela insediamenti antichi accentrati.

Comprende la parte di territorio che non ha subito grosse modificazioni edilizie.

Per l'edilizia recente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.

---

<sup>4</sup> Vedi nota (1)

E' prevista inoltre per tale zona la redazione obbligatoria di Piani particolareggiati per il restauro e risanamento conservativo, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.

Tali piani potranno riguardare un isolato , più isolati, porzioni di territorio o l'intera area.

Fino all'approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico ai fini della salvaguardia della Pubblica e Privata incolumità, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87; in armonia con quanto descritto nelle presenti norme all'art.12.

Tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previo parere di competenza e nel rispetto delle prescrizioni del vigente PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana. Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

### **A2 (4) - INSEDIAMENTI COLLINARI**

Ricade nella zona 4 del PUT –riqualificazione ambientale di I° grado

In tale zona:

Le previsioni di PRG sono attuate a mezzo di Piani Particolareggiati di restauro e risanamento conservativo di iniziativa pubblica, da redigere secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87. E' ammessa, altresì, la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica redatti nei limiti di cui all'art. 20 della citata legge regionale n. 35/87; fino all'approvazione dei suddetti Piani particolareggiati consentire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico, entrambi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della legge regionale n. 35/87.

E' consentito, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87 di:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
- adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

-dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento:30 mq. di superficie utile netta;

-incremento di sup. utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sono consentiti per l'eventuale edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955, interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

### **A3 (1-B) – INSEDIAMENTO DI POZZANO**

Ricade nella zona 1-B del PUT – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado.

In tale zona:

E' vietata la nuova edificazione sia pubblica che privata;

E' consentito, per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di:

1.restaurato conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;

2. adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq. di superficie utile netta;
- incremento di sup. utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Sono consentiti per l'eventuale edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955, interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

### **B1-B2-B3 (7) – ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE**

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT .

Per l'edilizia esistente e limitatamente a singolo edificio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001 .

Nel caso di interventi estesi a più edifici necessita la formazione di apposito piano attuativo **di cui agli artt. 26/27 della L.R. 16/2004**; nelle more delle definizioni del piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 d.P.R. 380/01 .

Si confermano le indicazioni e prescrizioni dell'art. 13 per le aree libere.

E' consentita la costruzione di parcheggi **pertinenziali** a raso ed interrati **ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001**.

Per le aree libere inferiori a 3000 mq sono consentiti unicamente opere di arredo urbano, aree di sosta senza impermeabilizzazione del suolo, giardini per uso privato o pubblico, **nonché parcheggi pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1999 e ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 19/2001, con sistemazione a verde e/o arredo urbano della superficie sovrastante**.

Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche, **nel rispetto dei regimi vincolistici**.

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

### **Zona B1\*(7)**

Ricadente in zona territoriale 7 del PUT.

E' la zona soggetta **all'ottemperanza della sentenza TAR Campania n. 663/98** in cui è **garantito il diritto all'edificazione** secondo i parametri edilizi ed urbanistici, ed alle condizioni indicati nella delibera n. 14 del 5.8.2004 del Commissario Straordinario **tra cui la sagoma del plano-volumetrico approvato con la predetta Delibera Commissariale, che costituisce l'ingombro massimo entro il quale deve essere contenuta la parte emergente dal terreno del fabbricato da realizzare**. E' ammesso l'intervento diretto, subordinatamente alla acquisizione delle autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli, mediante permesso di costruire o D.I.A., **atti amministrativi** onerosi, previa verifica del rispetto della normativa sismica e di ogni altra normativa tecnica e nel rispetto dello standard di cui all'art. 41 quinquies della L. 1150/42 e s.m.i.

### **B3 (6) – ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE**

Comprende la zona di recente urbanizzazione, da considerarsi saturata ai fini residenziali.

In tale zona:

E' vietata la nuova costruzione residenziale privata;

E' consentito, per l'edilizia esistente l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, e di ristrutturazione.

Sono consentiti unicamente interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/87(\*) secondo le indicazioni e le modalità del precedente art. 16.

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

(\*) Testo modificato rispetto alle indicazioni della Provincia a causa di refuso

### **B4 (7) - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Comprende la parte di territorio edificato con forte ed accentuato degrado *prevalentemente residenziale*.

Per questa zona è previsto un piano attuativo che può prevedere anche interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti della superficie utile preesistente per la riqualificazione ambientale dell'edilizia esistente. Nelle more delle definizioni del piano attuativo, limitatamente anche ad un solo edificio sono ammesse soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del titolo IV L.R. 35/87, nonché di adeguamento degli impianti alle leggi nazionali.

E' vietata l'edificazione delle residue aree libere, ad eccezione delle attrezzature pubbliche ad integrazione degli standards urbanistici di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/1987.

Sono consentiti tutti gli interventi obbligatori relativi a leggi nazionali per la tutela e la sicurezza, nonché la protezione civile e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

### **C (7) – COMPLETAMENTO PROGRAMMA E.R.P. Contratto di quartiere**

Tale parte di territorio ricade in zona territoriale 7 del PUT .

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

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

## **ZONA ASI**

Norma introdotta a seguito dell'approvazione della Delibera di C.C. n. 31 del 25/03/2002, con la quale si recepisce il parere ASI, pertanto si rimanda alle norme del Piano Regolatore dell'area di Sviluppo Industriale.

In sede di adeguamento al Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale la zona D2(7)-zona industriale Nord-Ovest e la zona F2(7), in quanto ricomprese nella perimetrazione di detto piano, sono state espunte dalla Cartografia e dalle presenti N.T.A del P.R.G.

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

### **D3 (6) - ZONA INDUSTRIALE SUD -OVEST**

Comprende esclusivamente l'area della Fincantieri e della Corderia M.M., ricadente in zona territoriale satura (6 P.U.T.). Sono consentiti gli interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale n. 35/87.

Per gli impianti produttivi attualmente esistenti e funzionanti, è riservata al Comune la facoltà di autorizzare il loro ampliamento con la procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e all'art. 12 della Legge Regionale 22/12/2004 n. 16 alle seguenti condizioni:

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

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

### **E1 (7)- ZONA AGRICOLA**

Comprende aree ricadenti in zona territoriale 7 del P.U.T "Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole".

Gli impianti e le attrezzature di nuova costruzione ammessi in queste zone sono quelli strettamente necessari alla conduzione di fondi rustici

Per tale zona sono consentiti:

- la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno nel rispetto delle norme di cui sopra;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti;
- la costruzione di pertinenze agricole ed artigianali connessi alla conduzione del fondo con l'indice di 0,03 mc/mq .

Sono consentiti il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione degli edifici esistenti .

Gli interventi diretti di nuova costruzione possono essere consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti , affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della normativa vigente. Il titolo abilitativo non può essere volturato o trasferito a terzi che non siano in possesso dei requisiti testé descritti.

Dovranno essere rispettate comunque le distanze minime a protezione della rete stradale fuori dai centri abitati, secondo quanto descritto dal D.M. 1404/68. Nelle zone di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione. Per gli alloggi esistenti è ammessa l'adeguamento igienico funzionale nei limiti del 20% **così come definito dalla L.R. 14/82 punto 1.8**. Eventuali corpi aggiunti non dovranno superare in altezza quella massima dell'edificio principale .

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

### **E2 (1-B)- ZONA AGRICOLA**

Comprende esclusivamente aree ricadenti in zona territoriale (1-B-P.U.T.). Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado.

E' vietata la nuova edificazione sia pubblica che privata.

La destinazione d'uso artigianale degli immobili esistenti è ammessa limitatamente alle attività connesse all'utilizzazione agricola del fondo.

Per tale zona sono consentiti:

- la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme di cui sopra;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area;
- la realizzazione di stalle,porcilaie ecc, connesse alla conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume della casa.

Sono consentiti inoltre per l'edilizia esistente a tutto il 1955 interventi nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione di servizi igienici, con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento : 30 mq. sup. utile netta;  
- incremento di superficie utile netta pari al 15% di quella esistente fino a un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq.6 si consente l'arrotondamento fino al valore indicato).

Sono consentiti per l'edilizia esistente realizzata in epoca successiva al 1955 interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.(Sentenza Corte Costituzionale n. 529/1995).

Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti , affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della normativa vigente.Il titolo abilitativo non può essere volturato o trasferito a terzi che non siano in possesso dei requisiti testé descritti.

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

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



## **E2 (4)- ZONA AGRICOLA**

Comprende esclusivamente aree ricadenti in zona territoriale (4-P.U.T.). Riqualficazione insediativa ed ambientale di primo grado.

Gli impianti e le attrezzature ammessi in queste zone sono quelli necessari alla conduzione di fondi rustici.

Per tale zona sono consentiti:

- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno nel rispetto delle norme di cui sopra;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area;
- consentire la realizzazione di stalle, porcilaie ecc., connesse alla conduzione dei poderi già dotati di case rurali, nel rispetto degli indici e/o parametri fissati dal PUT per la zona omogenea E della Zona Territoriale 4.

Sono consentiti inoltre per l'edilizia esistente a tutto il 1955 interventi nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione di servizi igienici, con i seguenti parametri:

-dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento : 30 mq. sup. utile netta;

-incremento di superficie utile netta pari al 15% di quella esistente fino a un valore massimo di 22 mq. (per i valori risultanti minori di mq. 6 si consente l'arrotondamento fino al valore indicato).

Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della vigente normativa. Il titolo abilitativo non può essere volturato o trasferito a terzi che non siano in possesso dei requisiti testé descritti.

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

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

## **E3 (1-B)- ZONA AGRICOLA**

Comprende esclusivamente aree ricadenti in zona territoriale (1-B-P.U.T.). Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado.

Valgono le stesse norme della zona E2(1B)

## **E4 (1-B)- ZONA AGRICOLA**

Comprende esclusivamente aree ricadenti in zona territoriale (1-B-P.U.T.) "Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado" e nella perimetrazione del Parco dei Monti Lattari. Il piano del parco l'ha assoggettata a "zona di riserva controllata Parco Monti Lattari". Gli interventi ammessi sono quelli di cui alla precedente zona E3(1-B) con le ulteriori limitazioni imposte dalla normativa del piano del Parco dei Monti Lattari.

#### **E4-E5 (8)- ZONA AGRICOLA**

Comprende l'area collinare corrispondente alla zona di Monte Coppola , individuata dal P.U.T. come Parco Territoriale, rientrante nel fabbisogno di standards a livello di parchi di interesse territoriale .Rientra nella perimetrazione del Parco dei Monti Lattari

In tale zona :

- è vietata l'edificazione sia pubblica che privata;
- è vietata qualunque modificazione del suolo;
- è consentito l'uso pubblico , regolamentato opportunamente al fine di salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale e il permanere delle attività agricole o silvo-pastorali esistenti.

Tale regolamentazione è demandata dal P.U.T. alla Regione , la quale fisserà i modi di acquisizione del diritto dell'uso pubblico mediante convenzioni con la proprietà e/o acquisto diretto e/o esproprio. La regolamentazione dovrà prevedere:

1. la vigilanza contro manomissioni ed incendi;
2. il divieto della caccia ed estirpazione della flora;
3. l'introduzione nelle aree adatte di allevamenti zootecnici a pascolo brado, che non intacchino le prescrizioni di cui sopra;
4. la sistemazione e la realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, mediante progetti unitari, la creazione di nuclei di piccole attrezzature per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

Il progetto o Piano particolareggiato per la sistemazione di tale zona va adottato dal C.C. e approvato dalla Giunta Regionale.-

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

#### **E5 (1-B)- ZONA AGRICOLA**

Comprende esclusivamente aree ricadenti in zona territoriale (1-B-P.U.T.). Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado e nella perimetrazione del piano del Parco dei Monti Lattari.

Il piano del parco l'ha assoggettata come "zona di riserva generale – parco regionale dei Monti Lattari" .

Gli interventi ammessi sono quelli di cui alla precedente zona E3(1-B) con le ulteriori limitazioni imposte dalla normativa del piano del Parco dei Monti Lattari.

#### **F3 (7) - ATTREZZATURE ZONA CIMITERIALE**

Zona già esistente per attrezzature cimiteriali. Per la disciplina di tale zona si rimanda al Regolamento di Polizia Mortuaria e al Piano Cimiteriale e relativo Regolamento

#### **F4 (1-B) – ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Ricade nella zona 1-B del PUT –Tutela ambiente naturale di 2°grado.

Per questa zona , si tratta di edilizia scolastica esistente, è consentito, l'intervento secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87 di:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni<sup>5</sup>;

E' vietata la nuova edificazione sia pubblica che privata.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade,

---

<sup>5</sup> Vedi nota (1)

pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

#### **F4(2) – ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Ricade nella Zona 2 del PUT – Tutela degli insediamenti antichi accentrati .

Per questa zona si applicano i parametri relativi alla zona F4(4)

#### **F4 (4) – ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Ricade nella zona 4 del PUT - Riqualificazione insediativa e ambientale di 1° grado.

Sono consentiti interventi per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/87.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq; rapporto di copertura: 0,30, altezza massima m. 7.50; per i parametri normativi relativi all'edilizia scolastica si rinvia alle Leggi nazionali specifiche.

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

#### **F4 (6) – ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Ricade nella zona 6 del PUT –Urbanizzazioni sature.

Sono consentiti interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R 35/87 .

E' altresì consentita la sostituzione edilizia per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

Sono consentiti, inoltre, interventi per la realizzazione di attrezzature di cui all'art. 11 della L.R. n. 35/1987 destinate al gioco e al verde attrezzato con le procedure di cui al Capo III, Sezione III, del DPR 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche.

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

#### **F4 (7) – ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Ricade nella zona 7 del PUT .

Per l'edilizia scolastica esistente sono consentiti interventi secondo le norme tecniche di cui al DPR 380/01.

E' altresì consentita la sostituzione edilizia per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5mc/mq; rapporto di copertura: 0,50, altezza massima m. 9.50; per i parametri normativi relativi all'edilizia scolastica si rinvia alle Leggi nazionali specifiche.

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

### **F 5 (A) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Tale classificazione è riferita all'area in cui è ubicato il "Poligono di Tiro" ricadente nella zona "A - Archeologica" del P.U.T.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali, di aree di sosta , di servizi igienici, di ripostigli per attrezzi da giardino, ecc.

Tali operazioni vanno comunque condotte con l'alta sorveglianza della Soprintendenza archeologica.

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

### **F 5 (1-B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Ricade nella zona 1-B del P.U.T.

Sono aree occupate da attrezzature esistenti di carattere pubblico e/o religioso.

E' vietata la nuova edificazione, sia pubblica, che privata.

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

### **F 5 (2) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Ricade nella zona 2 del P.U.T.

Sono aree occupate da edifici di proprietà pubblica con finalità istituzionali pubbliche e/o religiose.

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

### **F5(4) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono aree ed immobili di proprietà pubblica adibiti a funzioni di interesse comune, ricadenti nella zona 4 del PUT .

Per tali aree si applicano i parametri previsti per la zona F4(4).

Per gli immobili esistenti sono consentite le categorie di intervento definite all'art.9 .

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

### **F5(6) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono aree occupate da edifici di proprietà pubblica con finalità istituzionali pubbliche e/o religiose.

Per gli immobili esistenti sono consentite le categorie di intervento definite all'art.9 nel rispetto dei vincoli storici, ambientali e paesaggistici.

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

#### **F 5 (7) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

Sono aree occupate da edifici di proprietà pubblica con finalità istituzionali pubbliche, sanitarie e/o religiose.

Comprende, inoltre, l'area di sedime al C.so Alcide De Gasperi del fabbricato di proprietà pubblica crollato a seguito del sisma del 23/11/1980 ed ora appartenente all'ASL NA5 . Su tale area è consentita la ricostruzione dell'edificio per allocarvi le funzioni istituzionali dell'ente proprietario in conformità al P.d.R. L.219/81 e successiva variante.

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

#### **F \*(7) – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

Per gli interventi consentiti sugli edifici esistenti si rimanda al precedente art. 16.

Sono consentiti, l'adeguamento funzionale dell'immobile all'uso destinato nonché l'adeguamento a leggi nazionali ed europee (L. 46/90, ecc.). .

Per gli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri :  $H_{mx} = 7,5$  una  $D_f = 1,5$  mq/mq e una  $R_c = 0,3$

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

#### **F \*(2) - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Ricade nella zona 2 del P.U.T.

Per gli interventi consentiti si rimanda al precedente art. 16.

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

#### **F 6 (7) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

Le aree ricadenti in tale zona sono destinate alla delocalizzazione dell'attuale area mercatale pubblica di via Virgilio.

Sono in ogni caso consentite utilizzazioni per scopi pubblici ed attrezzature di servizio alla città.

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

#### **F 7 (2) - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Ricade nella zona 2 del P.U.T.

In tale zona ricade un'area già attrezzata a verde pubblico.

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

#### **F 7 (6) - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Ricade nella zona 6 del P.U.T.

In tale zona ricadono la villa comunale e l'arenile.

Sono consentite attrezzature sportive e ricreative a raso, compatibili con la conservazione di ampi spazi naturali.

Sono consentiti, inoltre, interventi per la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate al gioco e al verde attrezzato e limitate alla finalità di servizio alla città .

E' consentito l'impiego sulla spiaggia, per il periodo da maggio a settembre, di strutture reversibili destinate alla balneazione ed a manifestazioni culturali e/o ricreative.

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

#### **F 7 (7) - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

In tale zona sono consentite attrezzature sportive e ricreative a raso, compatibili con la conservazione di ampi spazi naturali. Sono consentiti, inoltre, interventi per la realizzazione, di attrezzature di interesse comune destinate al gioco e al verde attrezzato, di nuova edificazione e limitate alla finalità di servizio alla città.

Per tali opere si prevede una  $H_{mx} = 10.5$  e una  $D_f = 0,095\text{mq/mq}$ .

Sono consentite, inoltre, interventi per la realizzazione, di limitate attrezzature per il ristoro (bar, chioschi) in strutture leggere e reversibili.

Per tali opere si prevede una  $H_{mx} = 3.5$  e una  $S_u < o = . 50,00 \text{ mq}$ .

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

#### **F 7 I NUOVI PARCHI URBANI**

Ricadono nell'ambito delle zone territoriali 1B-2-4-A. Sono finalizzati a soddisfare il fabbisogno di aree verdi. Alcuni ricadono in aree già destinate a parco territoriale, costituiti da

aree già dotate di un grado di naturalità e da aree facilmente acquisibili anche attraverso forme di convenzioni. I nuovi parchi urbani, ad integrazione della dotazione F7 già individuata dal P.R.G., sono collocati nella zona collinare e devono costituire il polmone verde della città. Gli interventi da prevedere devono essere finalizzati al miglioramento del collegamento tra i diversi Parchi e degli stessi alla città, con percorsi e attrezzature compatibili con l'eccezionale valenza ambientale e paesaggistica delle aree.

#### **F 7 (1-B) -URBANO - TERME ANTICHE -**

Ricade nella zona 1-B del P.U.T. (*Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado*)

Sono consentiti interventi per:

- la realizzazione delle strade interpoderali nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV L.R.35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti nel rispetto delle norme di cui sopra;
- opere di miglioramento dell'accessibilità al Parco.

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

#### **F 7 (A) -PARCO URBANO ARCHEOLOGICO**

Area ricadente nell'ambito della zona Archeologica.

La individuazione delle aree sarà dettagliata attraverso la sottoscrizione di un accordo tra Comune e Soprintendenza Archeologica di cui all'art. 112 del D.Lgs. n. 42/04.

In tale aree valgono le norme riportate nella zona F13-Archeologica

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

#### **F 7 - PARCO URBANO - MONTI LATTARI -**

Complesso di aree poste a monte della SS.145 e costituiscono le "porte" al Parco Regionale dei Monti Lattari.

Tali aree ricadono in parte in zona a Riserva Generale ed in parte in zona a Riserva Controllata. Per gli interventi consentiti si rimanda alle norme redatte dall'Ente Parco Regionale Monti Lattari, nonché a quelle del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Sarno

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

#### **F 8 (7) - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCO URBANO**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

In tale zona sono previsti la trasformazione della sede ferroviaria in linea tranviaria leggera, l'abbattimento del muro a protezione della linea ferrata, la piantumazione di alberi ad alto fusto. Sono consentite attrezzature ricreative a raso, è vietata la costruzione di nuova edificazione, mentre è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate al gioco e al verde attrezzato, e di limitate attrezzature per il ristoro (bar, chioschi) in strutture leggere e reversibili..

Per tali opere si prevede una  $H_{max} = 3.5$  ed una  $S_u < 0 = . 50,00$  mq..-

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

#### **F 9 (1-B)- PARCO ANNESSO ALLE NUOVE TERME**

Ricade nella zona 1-B del P.U.T. (*Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado*)

Tale "Zona" è annessa alle strutture termali con presenze di manufatti connessi alle attrezzature termali a carattere ricreativo- ricettivo e per il tempo libero compatibili con la tutela e la valorizzazione della tipologia geomorfologica culturale e paesaggistica del suolo .

In armonia con quanto previsto dal P.U.T. in questa zona sono consentiti esclusivamente per le parti edificate esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della Legge L.R. 35/87. e la razionalizzazione degli impianti di uso specifico ed integrati, qualora questi non costituiscano nocumento all'uso agricolo culturale e difesa del suolo .

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

#### **F 9 (6) – ATTREZZATURE TERMALE**

Ricade nella zona 6 del P.U.T

Zona con preesistenza di attrezzature Pubbliche termali.(Antiche e Nuove Terme).

E' vietata la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici di cui all'art. 11 della citata legge regionale n. 35/87 .

E' consentito l'adeguamento funzionale delle strutture esistenti in accordo con le norme previste dall'art.9/h .2.

E' consentito, altresì, la formazione di un Piano Attuativo , approvato con le procedure di cui all'art. 34 del D.Lgv. 18 agosto 2000 n. 267 ed in ossequio alle direttive regionali in materia di accordo di programma di cui all 'art. 12 della Legge Regionale 22/12/2004 n. 16.

Per l'edilizia esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.

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

#### **F 10 (4 -7)- ZONA INEDIFICABILE DI RISPETTO**

Riguarda parti di territorio soggette a vincolo conformativo, dove è vietata la nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti. Tale norma si applica anche dove non è esplicitamente riportato in cartografia, quando si verificano le condizioni di Leggi nazionali, regionali, o sanitarie e di codice stradale. Per tali zone è consentito solo l'esercizio di attività agricole e/o verde privato, senza l'edificazione di fabbricati, nonché la sistemazione a verde per le aree non agricole, con indice di piantumazione di 200 alberi per ettaro.

Per le aree di rispetto cimiteriale prevalgono disposizioni di cui all'art.338 del R.D. 27.7.1934, n.1265, e s.m.i..

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



### **F 11 (6) - ZONA PORTUALE**

Comprende una parte del territorio ricadente in zona saturata ai fini residenziali.

Per l'edilizia residenziale esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. 35/87.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e dei manufatti esistenti, nonché il completamento delle opere pubbliche approvate o in costruzione precedenti ( vedi norme transitorie) al suddetto adeguamento.

E' consentito, altresì, la formazione di un piano attuativo in ossequio alle direttive regionali in materia di accordo di programma di cui all 'art. 12 della Legge Regionale 22/12/2004 n. 16.

E' consentita, inoltre, l'installazione di attrezzature tecnologiche portuali e di strutture prefabbricate reversibili nel rispetto del paesaggio circostante e di attrezzature di edilizie esistenti compatibili all'uso, o in strutture leggere e reversibili.

Per queste ultime si impone una  $H_{max} = 4.5$  ed una  $S_u \leq 40.00mq.$ -

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

### **F 13 [A(7) –(1B) –( 4)] - ZONA ARCHEOLOGICA**

Per tali zone non sono consentiti interventi di nuova costruzione, fatti salvi quelli relativi ad opere finalizzate alla conservazione e valorizzazione dei beni archeologici, da eseguirsi o promossi da amministrazioni statali e/o enti territoriali.

La localizzazione delle opere di cui sopra è approvata con il ricorso all'istituto della Conferenza di Servizi o altro analogo istituto amministrativo.

Per l'edilizia esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro.

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

### **F 14 (4) - ZONA A PARCO PRIVATO VINCOLATO**

Questa zona è sottoposta alle norme di riqualificazione insediativa e ambientale di 1° grado del P.U.T. (Zona territoriale 4) ed è vincolata al rispetto dei valori ambientali come parco privato.

Per le aree ricadenti in tale zona non è consentita la nuova costruzione. E' consentito l'esercizio di attività agricole e di manutenzione del verde .

Per l'edilizia esistente a tutto il 1955 nel rispetto delle norme tecniche di cui al Titolo VI della L.R.35/87 sono consentiti:

- restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
- adeguamento funzionale degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento:30 mq. di superficie utile netta;
  - incremento di sup. utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15 mq. (per i valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Per l'edilizia esistente realizzata dopo il 1955 sono consentiti unicamente interventi secondo le norme tecniche di cui al titolo IV L.R. 35/87, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade,

pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.

### **F 15 (1-B) – ZONA BALNEARE**

Ricade in zona 1-B del P.U.T.

Comprende l'area demaniale marittima riservata ad attrezzature balneari stagionali.

Sono ammesse soltanto costruzioni reversibili e provvisorie, da smontare al termine della stagione balneare.

Il titolo autorizzativo per gli impianti viene richiesto per ogni stagione su specifico progetto dettagliato ed a fronte di tutti gli atti autorizzativi di sicurezza e sanità.

Il titolo autorizzativo viene rilasciato dal dirigente designato.

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

### **F 15 (7) – ZONA BALNEARE**

Ricade in zona 7 del P.U.T.

Comprende l'area demaniale marittima riservata ad attrezzature balneari stagionali.

Sono ammesse soltanto costruzioni reversibili e provvisorie, da smontare al termine della stagione balneare.

Il titolo autorizzativo per gli impianti viene richiesto per ogni stagione su specifico progetto dettagliato ed a fronte di tutti gli atti autorizzativi di sicurezza e sanità.

Il titolo autorizzativo viene rilasciato dal dirigente designato.

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

### **F 16 (1-B; - 4; - 6; - 7; ) - ZONA PARCHEGGI -**

Ricade nelle zone 1-B, 4, 6 e 7 del P.U.T.

Per le aree ricadenti in tali zone si fa riferimento alle norme riportate nel Piano Urbano Traffico che si riportano in allegato, nonché a quelle del PUT dell'area sorrentino-amalfitana, di cui alla Legge Regionale n. 35/87, ovvero a quelle prescritte dall'art.17 e da quelle di cui al titolo IV della citata legge regionale.

Indice di piantumazione: alberi ad alto fusto: 150/ha.

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

### **F 16 - RETE DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

E' previsto ai sensi delle prescrizioni Regionali in attuazione alle direttive nazionali, L.R. 27/94 delocalizzare gli attuali distributori non a norma lungo le arterie individuate da apposito "Piano di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti" che aldilà di norme e criteri

specifici, per la parte edificata relativa ai locali per gli addetti e servizi accessori , (non superiori a mt. 3.50 di altezza) ,si atterrà ai seguenti parametri:

1. Per i “Chioschi” : Mc. 120 compreso la pensilina il cui volume sarà uguale ad un terzo del volume calcolato moltiplicando la proiezione a terra della superficie della pensilina per l’altezza a filo di gronda della stessa.
2. Per le “Stazioni di rifornimento “: Mc. 240 compreso la pensilina il cui volume sarà uguale ad un terzo del volume calcolato moltiplicando la proiezione a terra della superficie della pensilina per l’altezza a filo di gronda della stessa.
3. Per le “Stazioni di servizio” : Mc. 500 compreso la pensilina il cui volume sarà uguale ad un terzo del volume calcolato moltiplicando la proiezione a terra della superficie della pensilina per l’altezza a filo di gronda della stessa.

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

### **F 17- (7) - ZONA IMPIANTI TECNOLOGICI**

Ricade nella zona 7 del P.U.T.

Le aree in essa comprese sono destinate ad impianti o ad attrezzature di servizio per l’industria ma anche, e soprattutto, per la città complessivamente (zona territoriale 7 del P.U.T.) in cui è esclusa la funzione residenziale (nella fattispecie si tratta di strutture impiantistiche e tecnologiche per la depurazione delle acque), riservate agli impianti tecnologici urbani (incenerimento rifiuti, depurazione liquami). Per la normativa particolare si rimanda alla regolamentazione sanitaria.

Si fa divieto di edificazione di volumi a servizio degli impianti che superino i 7,50 m. di altezza , la Dt.  $\leq$  1.50 mc/mq e il Rc= 0.40.

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

### **ZONA (7) – PARCO REGIONALE FIUME SARNO –**

Ricade nella Zona 7 del P.U.T.

In tale zona ricadono le aree poste in prossimità della foce e quelle ai lati del tratto del fiume Sarno che attraversa il territorio comunale.

Tali aree ricadono nell’ambito della perimetrazione del Parco Regionale “Fiume Sarno” che le classifica come “zona C – area di Riserva Controllata”-.

Per gli interventi consentiti si rimanda alle norme redatte dall’Ente Parco Regionale Fiume Sarno , nonché quelle del Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino del Sarno.

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

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### **CONFORMITA' ALLE DISPOSIZIONI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI**

La disciplina disposta dal presente strumento urbanistico generale resta in ogni caso subordinata, per le parti contrastanti, alla disciplina urbanistica territoriale sovraordinata disposta ed approvata dagli enti competenti, nonché alle specifiche disposizioni del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino del Sarno.

### **Art. 2**

#### **DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI TUTELA NATURALE**

Nell'area di tutela naturale individuata nelle zone territoriali 1b del PUT, così come recepite nella tavola della zonizzazione del presente strumento urbanistico, sono vietati gli interventi che determinano alterazione dello stato attuale dei luoghi che precludono la nuova edificazione, sia pubblica che privata, e la compatibilità delle utilizzazioni nelle predette zone resta intesa riferita allo stato, anche edilizio, esistente.

### **Art. 3**

#### **ABUSI EDILIZI**

Le disposizioni del presente strumento urbanistico non comportano la conseguente sanatoria delle opere abusivamente realizzate sul territorio comunale.

### **Art. 5**

#### **NORMA INTRODOTTA IN RECEPIMENTO PARERE A.S.L.**

**(prot. 321/00 del 21/11/2002)**

- 1)- Gli interventi consentiti nelle zone D1(7), D3(6), in area ASI D2 (7), devono essere progettati in maniera da prevedere "ogni sistema utile all'abbattimento di potenziale inquinamento dell'area, acqua, suolo ed in materia di rifiuti e rumori nell'ambiente esterno".
- 2)- Gli interventi ricadenti in zona F4(1-B), F4(4), F4(6), F4(7), devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di edilizia scolastica.
- 3)- Gli interventi ricadenti nelle zone F5(A), F5 (1-B), F5(2), F5(4), F5(6)\*, F5(7), F6(7), F7(2), F7(6), F7(7), F8(7), devono essere realizzati nel rispetto delle leggi in materia commerciale e sanitaria.

### **Art. 6**

#### **NORMA INTRODOTTA IN RECEPIMENTO PARERE A.S.L.**

**(prot. 321/00 del 21/11/2002)**

ZONA F10\*\* - ZONA INEDIFICABILE DI RISPETTO PER L'AREA SORGIVA IDROMINERALE E DEI POZZI ASSERVITI ALL'ACQUEDOTTO (art. 21 – comma 4 D.Lgs. 11.05.1999 n. 152).

Tale zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Gli adempimenti regionali scaturenti dall'applicazione del D.Lgs.vo n. 152/99, si intenderanno qui automaticamente recepiti all'atto della loro introduzione.

Nelle more dell'individuazione da parte della Regione dell'ampiezza delle zone di rispetto circostanti le zone di tutela assoluta, di cui alla presente norma, valgono le norme di cui all'art. 21 comma 7 (mt. 200 di raggio), nonché il divieto dello svolgimento di attività così come indicate al comma 5 del medesimo art. 21.

**Art. 7**

**NORMA GENERALE IN RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE DELLA  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI POMPEI**

**(Prot. n. 27026 del 26 giugno 2000)**

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

**Art. 8**

**NORMA INTRODotta A SEGUITO DI PARERE DELLA SOPRINTENDENZA  
ARCHEOLOGICA DI POMPEI**

**(Prot. n. 31627 del 25.11.2002)**

Il vincolo archeologico scaturente dalla Legge n. 364/1909, in recepimento del parere con allegata planimetria della Soprintendenza Archeologica di Pompei, fa riferimento a quelle parti del territorio, individuate come zona B2(7), F4(7), F7(7), F5(7), ricadenti all'interno della perimetrazione riportata nella tavola 6/1.

In tali zone valgono le disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti "DISPOSIZIONI GENERALI".