

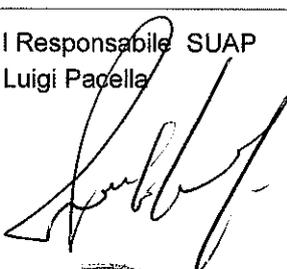
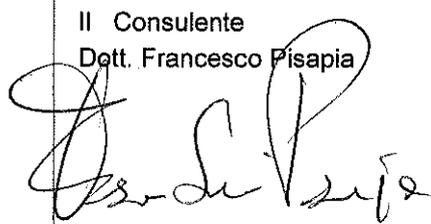
COMUNE DI CERCOLA

Comune di Cercola (NA)
063026 - A.O.O. Ufficiale
REGISTRO UFFICIALE
0013877 - 25/09/2017
USCITA

Comune di Cercola (NA)
063026 - A.O.O. Ufficiale
REGISTRO UFFICIALE
0010407 - 18/07/2017
USCITA

S.I.A.D.

STRUMENTO D'INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

		data	
		GIUGNO 2017	
ELABORATO	OGGETTO		
1	ZONIZZAZIONE DELLE PREVISIONI COMMERCIALI		
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
3	RELAZIONE GENERALE		
4	REGOLAMENTO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI		
5	ZONIZZAZIONE DEL PRG VIGENTE		
6	●	NTA DEL PRG VIGENTE	
Il Responsabile UTC Ing. Ciro De Luca Bossa 		Il Responsabile SUAP Luigi Pacella 	Il Consulente Dott. Francesco Pisapia 
			

Il presente testo dell'elaborato P.4 *Norme Tecniche di Attuazione* del vigente PRG, adottato con Delibera di C.C. n. 31 dell'8.4.1998 e successiva Delibera n. 24 del 28.4.1999 è comprensivo delle modifiche e integrazioni di cui al Decreto n. 453 del 16.4.2002 con cui l'Amministrazione Provinciale ha definitivamente approvato il PRG, in conformità ed in esecuzione delle Delibere n. 30 del 5.6.2001 e n. 107 del 13.11.2001. Tali modifiche e integrazioni sono segnalate in **grassetto/sottolineato**.

INDICE

	<i>Pag.</i>
TITOLO I	
DISPOSIZIONI GENERALI	7
Capo 1. Articolazione della disciplina normativa del Piano	7
art. 1 Finalità, contenuti e campo di applicazione del P.R.G.	7
art. 2 Attuazione e gestione del Piano: articolazione e contenuti prestazionali, comportamentali e oggettuali delle Norme Tecniche di Attuazione	7
Capo 2. Forma e articolazione del Piano	7
art. 3 Elaborati del P.R.G.	7
art. 4 Articolazione, ruoli, gerarchie e relazioni tra gli elaborati di Piano	9
Capo 3. Linguaggio del Piano	9
art. 5 Termini di uso corrente	9
art. 6 Termini specifici	12
TITOLO II	
ESIGENZE, CLASSI DI REQUISITI E REQUISITI DEL PIANO	14
art. 7 Significato e obiettivi dei requisiti prestazionali	14
art. 8 Articolazione e uso dei requisiti prestazionali	15
TITOLO III	
DISCIPLINA DEL TERRITORIO	19
art. 9 Descrizione e classificazione del territorio	19
art. 10 Regimi Normativi: parti consolidate e parti in trasformazione. Manutenzione Urbana e Riqualificazione Urbana, Architettonica e Ambientale	19

TITOLO IV		
STRUTTURA URBANA		21
art. 11	Progetto della struttura urbana. Contenuti, criteri di progettazione e livelli di prescrizione	21
art. 12	Il Dimensionamento del PRG	21
art. 13	I luoghi	21
art. 14	Le regole per la decisione. La guida alla valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione	22
TITOLO V		
AREE DI MANUTENZIONE URBANA		21
Capo 1. Zonizzazione morfologico-funzionale delle aree e dei tessuti consolidati: Unità di paesaggio, unità di spazio complesse e unità di spazio semplici		23
art. 15	Contenuti e modi della regolamentazione	23
art. 16	Zone di recupero	23
Capo 2. Unità di paesaggio		24
art. 17	Generalità	24
art. 18	Centro Storico di Cercola (1)	24
art. 19	Caravita (2)	26
art. 20	Il parco del quadrifoglio (3)	27
art. 21	via Don Minzoni (4)	29
art. 22	via Luca Giordano (5)	30
art. 23	Masseria Pironti (6)	31
art. 24	Masseria Rota (7)	32
art. 25	Corso Riccardi ovest (8)	33
Capo 3. La rete delle risorse ambientali (A)		35
art. 26	Unità di spazio complessa: Parchi agricoli (A1)	35
art. 27	Unità di spazio complessa: Parchi didattici (A2)	36
art. 28	Parchi urbani (A3) e Giardini pubblici (A4)	37
art. 29	Orti urbani (A5)	38
art. 30	Giardini storici (A6)	39
art. 31	Lagni (A7)	40
art. 32	Impianti per la captazione e lo smaltimento delle acque (A8)	41

Capo 4. Il territorio storico (S)	42
art. 33 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada continuo di antico impianto (S1)	42
art. 34 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato di antico impianto (S2)	43
art. 35 Unità di spazio complessa: Tessuti a nucleo di antico impianto (S3)	44
art. 36 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada continuo dell'espansione consolidata (S4)	44
art. 37 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato dell'espansione consolidata (S5)	45
art. 38 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata (S6)	46
art. 39 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari discontinui dell'espansione consolidata (S7)	47
art. 40 Unità di spazio semplici: tipi edilizi	48
art. 41 Masserie (Ma)	48
art. 42 Edifici agricoli isolati (Ag)	49
Capo 5. La città moderna (M)	49
art. 43 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato (M1)	49
art. 44 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo (M2)	51
art. 45 Unità di spazio complessa: Tessuti a palazzine e villette isolate nel lotto (M3)	51
art. 46 Unità di spazio complessa: Complessi insediativi autonomi di edilizia pubblica e privata (M4)	52
art. 47 Edifici isolati a palazzina o villetta (M5)	52
art. 48 Edifici interstiziali (M6)	52
art. 49 Edifici privati di completamento residenziale (M7)	54
art. 50 Edifici pubblici di completamento residenziale (M8)	55
Capo 6. I luoghi della produzione (P)	57
art. 51 Unità di spazio complessa: Lottizzazioni industriali/artigianali isolate (P1)	57
art. 52 Unità di spazio complessa: Lottizzazioni industriali/artigianali interstiziali (P2)	59
art. 53 Edifici industriali/artigianali interstiziali (P3)	61
art. 54 Unità di spazio complessa: Tessuti industriali/artigianali di Nuovo impianto (P4)	61

Capo 7. La rete delle centralità (C)	63
art. 55 Attrezzature scolastiche (C1)	63
art. 56 Attrezzature di interesse comune (C2)	65
art. 57 Attrezzature sportive (C3)	65
art. 58 Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico (C4)	66
Capo 8. Sistema infrastrutturale e della mobilità (I)	69
art. 59 Unità di spazio complessa: Viabilità sovracomunale principale e secondaria (I1)	69
art. 60 Unità di spazio complessa: Viabilità comunale principale (I2)	69
art. 61 Unità di spazio complessa: Viabilità comunale secondaria (I3)	70
art. 62 Unità di spazio complessa: Viabilità locale (I4)	70
art. 63 Unità di spazio complessa: Rete pedonale di struttura (I5)	71
art. 64 Unità di spazio complessa: Rete pedonale di fruizione ambientale (I6)	71
art. 65 Tipi stradali	72
art. 66 Piazze e larghi	72
art. 67 Stazioni	72
art. 68 Parcheggi	73
art. 69 Zone a traffico limitato	74
TITOLO VI	
AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA,	
EDILIZIA ED AMBIENTALE	75
Capo 1. Programma integrato di intervento pluriennale, Aree di Riqualficazione Urbana, edilizia ed ambientale (A.R.U) e Progetti-guida	75
art. 70 Disciplina della Riqualficazione. Generalità	75
art. 71 Contenuti e uso dei Progetti-Guida delle ARU	76
art. 72 Requisiti prestazionali dei Progetti-Guida	76
art. 73 Articolazione in comparti	78
Capo 2. I luoghi della riqualficazione	78
art. 74 A.R.U. 1. Il nodo intermodale, il <i>business park</i> e la piazza della stazione tranviaria	78
art. 75 A.R.U. 2. La nuova stazione ferroviaria Circumvesuviana	80
art. 76 A.R.U. 3. Il centro sportivo e il parco didattico	81
art. 77 A.R.U. 4. La spina centrale di Viale Shellembri	82

art. 78	A.R.U. 5. La spina centrale del territorio di masseria Carafa	83
art. 79	A.R.U. 6. <i>La spina centrale di Caravita</i>	85
art. 80	A.R.U. 7. La spina centrale del territorio di masseria Campana	86
art. 81	A.R.U. 8. Il territorio di masseria Rutiglia	87
art. 82	A.R.U. 9. Il territorio di masseria S. Giovanni	88
art. 83	A.R.U. 10. Il territorio di masseria Totaro	89
art. 84	A.R.U. 11. Il territorio di masseria Pironti	90
art. 85	A.R.U. 12. Il territorio di masseria Rota	91

TITOLO VII

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO 92

Capo 1. Categorie di intervento 92

art. 86	Alternative di intervento. Le modalità della Conservazione e della Trasformazione	92
art. 87	Conservazione: MO. Manutenzione Ordinaria	93
art. 88	Conservazione: MS. Manutenzione Straordinaria	94
art. 89	Conservazione: RC. Restauro e Risanamento conservativo	95
art. 90	Conservazione: RA. Recupero e riqualificazione ambientale	97
art. 91	Trasformazione: RE. Ristrutturazione edilizia	97
art. 92	Trasformazione: AM. Ampliamento	98
art. 93	Trasformazione: DE. Demolizione senza ricostruzione	99
art. 94	Trasformazione: DR. Demolizione con ricostruzione	100
art. 95	Trasformazione: NE. Nuova edificazione di completamento	101
art. 96	Trasformazione: RU. Ristrutturazione urbanistica	101
art. 97	Trasformazione: NS. Nuovi spazi aperti	102
art. 98	Cambiamento di destinazione d'uso	102

Capo 2. Procedure d'intervento 103

art. 99	Generalità	103
art. 100	La modalità della perequazione urbanistica	103
art. 101	Interventi di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale attraverso <i>perequazione urbanistica d'area subordinata</i> a Piano Urbanistico di Dettaglio	104
art. 102	Interventi trasformativi diretti di <i>perequazione urbanistica puntuale</i>	105
art. 103	Interventi diretti sottoposti ad esproprio	105

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 104	Assimilazione della Zonizzazione di PRG al D.M. 1444/1968	107
----------	---	-----

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Articolazione della disciplina normativa del Piano

art. 1 Finalità, contenuti e campo di applicazione del P.R.G.

La presente Normativa disciplina i contenuti del nuovo Piano Regolatore Generale di Cercola redatto ai sensi delle leggi vigenti, nazionali e regionali, ed in coerenza con la *Delibera Programmatica* (n. 65/1996) del Comune di Cercola che fissa gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica in accordo con le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico dell'area vesuviana.

Il nuovo Piano Regolatore Generale, composto dagli elaborati elencati nel successivo art. 3, definisce le strategie, le regole, i programmi e i progetti per il governo del territorio comunale e degli interventi urbanistici ed edilizi consentiti, di quelli inderogabili e di quelli auspicati.

art. 2 Attuazione e gestione del Piano : articolazione e contenuti prestazionali, comportamentali e oggettuali delle Norme Tecniche di Attuazione

L'articolazione e i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione fanno riferimento a tre diverse modalità di regolamentazione degli interventi:

1. di tipo *prestazionale*, basata cioè sulla individuazione di un sistema di esigenze, requisiti e specifiche prestazionali contenuto nell'allegato A alla presente Normativa, attraverso cui vengono esplicitate le regole di controllo qualitativo, quantitativo e procedurale relative a:
 - le *unità di paesaggio*, di cui al successivo titolo V;
 - le diverse *unità di spazio* complesse e semplici all'interno delle *Aree di Manutenzione Urbana*, di cui al successivo titolo V;
 - dei *Progetti-Guida* relativi alle *Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale*, di cui al successivo titolo VI;
2. di tipo *comportamentale*, basata cioè sulla definizione delle procedure di conoscenza, progettazione, attuazione e gestione e dei metodi di valutazione delle decisioni assunte e da assumere, coerentemente con le regole prestazionali suddette, e che si esplicita nelle *Guide* allegate;
3. di tipo *oggettuale*, basata cioè sulla definizione di specifici caratteri fisici e funzionali delle *unità di spazio* e dei *materiali costitutivi* da conservare *nelle Aree di Manutenzione Urbana*, nonché sulla definizione di prescrizioni morfologiche e la prefigurazione di soluzioni progettuali esemplificative nelle *Aree di Riqualificazione Urbana Edilizia e Ambientale*.

Capo 2. Forma e articolazione del Piano

art. 3 Elaborati del P.R.G.

Il progetto di PRG è costituito da tre famiglie di documenti:

RELAZIONI

DESCRIZIONI E INTERPRETAZIONI

REGOLE E PROGETTI

Nella prima famiglia rientrano la Relazione generale e quelle di settore.

Nella seconda famiglia rientrano gli elaborati relativi al sistema delle conoscenze che sono state sviluppate per descrivere e interpretare il territorio attraverso diverse declinazioni

(processi storico-formativi, morfologia, ecologia e ambiente, trasporti e mobilità, usi e diritti, attività economiche)

Nella terza famiglia rientrano gli elaborati che hanno valore prescrittivo, raccomandativo o esemplificativo e che definiscono quindi le regole per la gestione del processo di attuazione del PRG:

L'elenco elaborati complessivo è il seguente:

R RELAZIONI

- R1 Relazione generale
- R2 Analisi delle risorse ambientali e paesaggistiche
- R3 Indagine sullo stato e le dinamiche dell'economia locale

A DESCRIZIONI E INTERPRETAZIONI

A1 IL TERRITORIO STORICO

- A1.1 Struttura del territorio e caratteri dell'insediamento (scale varie)
- A1.2 Evoluzione storica della struttura urbana e del tessuto edificato (scala 1 :10.000)
- A1.3 Permanenze del territorio storico (scala 1 :5.000)

A2 IL TERRITORIO VISIBILE

- A2.1 I caratteri morfologico-percettivi del territorio (scala 1 :5.000)
- A2.2 Unità di paesaggio e unità di spazio complesse (scala 1 :5.000)
- A2.3 Repertorio esemplificativo delle unità di spazio complesse (scala 1:3.000)

A3 IL TERRITORIO DELLE COMPONENTI ECOAMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

- A3.1 Uso agricolo storico dei suoli. Anno 1943 (1:5000)
- A3.2 Uso agricolo e attività culturali in atto (scala 1 :5.000)
- A3.3 Catasto dei biotopi e unità suolo-paesaggio (scale 1 :5.000 e 1:10.000)
- A3.4 Permeabilità e potere autodepurante dei suoli (1:5000; 1:10.000)
- A3.5 Reticolo idrografico storico e attuale (1:5000)

A4 IL TERRITORIO DEL MOVIMENTO

- A4.1 Il sistema della mobilità e rete delle centralità a livello sovracomunale (scala 1:25.000)
- A4.2 Il sistema dei trasporti e della mobilità esistente alla scala comunale (scala 1 :5.000)

A5 IL TERRITORIO DEGLI USI E DEI DIRITTI

- A5.1 Stato di fatto: aspetti funzionali, dimensionali e proprietari (scala 1 :2.000)
- A5.1 Allegato: dati dimensionali per unità di spazio
- A5.2 Stato di diritto: piani, varianti, progetti e vincoli alla scala comunale (scale 1 :5.000)

A6 IL TERRITORIO PRODUTTIVO

- A6.1 Geografia, consistenza e propensione delle attività produttive (scala 1 :5.000)

P REGOLE E PROGETTI

P1 PROGETTO DELLA STRUTTURA URBANA

- P1.1 Sintesi degli elementi strutturanti e strategici del territorio (scale 1 :5.000 e 1:10.000)
- P1.2 Il sistema della mobilità (scala 1:5000)
- P1.3 *Forma urbis*

P2 ZONIZZAZIONE MORFOLOGICO-FUNZIONALE

- P2.1 Unità di paesaggio e regimi normativi (scala 1:5.000)
- P2.2 Unità di spazio complesse e semplici e categorie d'intervento (scala 1:2.000)
- P2.3 Unità di spazio semplici dei tessuti storici (scala 1:1.000)

P3 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PLURIENNALE
Album dei Progetti-Guida e dei Programmi Preliminari delle ARU (scale varie)

P4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATI

- A. Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo e procedurale degli interventi
- B. Guida e abachi per la progettazione degli interventi di conservazione
- C. Guida per la valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione
- D. Guida e abachi per la progettazione delle strade

art. 4 Articolazione, ruoli, gerarchie e relazioni tra gli elaborati di Piano

Gli elaborati di cui alla famiglia P. REGOLE E PROGETTI di cui al precedente art. 3, che hanno valore prescrittivo, raccomandativo o esemplificativo e che definiscono quindi le regole per la gestione del processo di attuazione del PRG, sono strutturati in tre elaborati:

1. Il **Progetto della struttura urbana**, con *valore strategico*, che identifica i vincoli sovraordinati e le componenti strutturali principali del territorio da conservare la cui regolamentazione di dettaglio è definita nei successivi due elaborati. Strettamente legati ad esso sono i contenuti prestazionali di cui al successivo titolo II e all'allegato A, le regole per la valutazione di cui all'allegato C. (Guida alla valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione) e il Dimensionamento del PRG di cui al successivo titolo IV: nel loro insieme tali elaborati individuano un DOCUMENTO STATUTARIO dell'intera comunità cercolese che riassume le principali e più stabili scelte e regole per la gestione del PRG nel tempo.
2. La **Zonizzazione morfologico-funzionale**, con *valore regolativo*, che definisce in dettaglio le regole spaziali, dimensionali e d'uso delle diverse *unità di paesaggio* e *unità di spazio complesse e semplici* nelle *Aree di Manutenzione Urbana* (AMU) in cui è stato suddiviso il territorio a diverse scale di descrizione, precisando quindi i diritti e i doveri dei soggetti privati e pubblici per la realizzazione degli interventi di conservazione e trasformazione. Questo elaborato si aggiorna durante il processo di gestione del PRG sia in esito alla realizzazione degli interventi di conservazione che di trasformazione, così come indicato nel successivo titolo III.
3. Il **Programma integrato di intervento pluriennale**, con *valore propositivo e prefigurativo*, che definisce i contenuti progettuali, cogenti, raccomandati ed esemplificativi, degli interventi da realizzare nelle diverse *Aree di riqualificazione urbana, edilizia e ambientale* (ARU), precisa un primo livello di fattibilità economico-finanziaria di ciascuna, e definisce le regole per l'attuazione.

La presente **Normativa tecnica e le Guide allegate** costituiscono lo strumento di supporto di tali elaborati per governare il processo progettuale, decisionale e valutativo e la loro reciproca interazione nel tempo.

Capo 3. Linguaggio del Piano

art. 5 Termini di uso corrente

Unità di paesaggio

Costituisce lo spazio complesso, coincidente con parti estese del territorio edificato e non, di riferimento per la descrizione dei caratteri morfologico-ambientali, insediativi e funzionali del territorio stesso e per la regolamentazione delle modalità dell'intervento. La identificazione delle unità di paesaggio e la definizione dei relativi gradi di libertà alla modificazione sono dettagliate nel successivo titolo V, con riferimento alla perimetrazione della tavola P2.1.

Unità di spazio

Costituisce lo spazio elementare, coperto o aperto, di riferimento per la descrizione delle caratteristiche fisiche e funzionali del territorio e la regolamentazione delle relative modificazioni conservative e trasformative ammesse. L'articolazione delle unità di spazio e la definizione dei contenuti relativi a ciascuna di esse è dettagliata nei successivi titoli III e IV con riferimento alla perimetrazione delle tavv. P.2.2 e P.2.3.

Unità minima d'intervento

Rappresenta la superficie fondiaria minima o il volume minimo per i quali è possibile presentare progetti di concessione. In particolare, nel caso di interventi di Nuova edificazione di completamento (NE) e di Nuovi spazi aperti (NS) di cui agli artt. 95 e 97, l'unità minima di intervento coincide con l'unità di spazio di cui al presente articolo; nel caso di interventi di Ampliamento o Demolizione con ricostruzione di cui agli artt. 92 e 94, l'unità minima d'intervento coincide con l'edificio residenziale o produttivo di cui al presente articolo.

Edificio

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da strade o da altri spazi aperti, oppure inserita in cortine edilizie e separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che si caratterizza per una propria riconoscibilità e autonomia funzionale e architettonica, disponendo di uno o più liberi accessi dalla strada o da altro spazio aperto e di un proprio sistema distributivo esterno e/o interno, e che quindi non si configura come costruzione accessoria di pertinenza.

Edificio residenziale

Per edificio residenziale si intende un edificio destinato per la maggior parte della cubatura alla residenza (classe 3 delle destinazioni d'uso di cui al presente art.)

Edificio produttivo

Per edificio produttivo si intende un edificio destinato per la maggior parte della cubatura all'industria e/o all'artigianato e/o al terziario (classi 4 e 6 delle destinazioni d'uso di cui al presente art.)

Destinazioni d'uso

Per destinazioni d'uso si intendono le funzioni previste e ammesse nelle diverse unità di spazio.

Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali con l'articolazione in classi e sottoclassi che viene richiamata nei successivi articoli della Normativa.

Quando tale richiamo farà riferimento alla sola classe, si intendono richiamate tutte le destinazioni elencate nelle sottoclassi relative:

1. Agricoltura
 - 1.a. Campi coltivati (colture erbacee, orti arborati, arboreti specializzati, arboreti misti, vigneti), colture floro-vivaistiche, serre smontabili
 - 1.b. Residenze dei conduttori dei fondi
 - 1.c. Annessi agricoli legati alla conduzione del fondo (depositi per attrezzi e macchine, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per animali)
 - 1.d. Attività agrituristiche e servizi connessi
2. Verde e altri spazi aperti
 - 2.a. Parcheggi a raso alberati
 - 2.b. Aree verdi permeabili, attrezzate e non
 - 2.c. Campi sportivi
 - 2.d. Spazi pubblici di relazione
3. Residenza
 - 3.a. Residenza permanente
 - 3.b. Residenza temporanea

- 3.c Residenza speciale per particolari categorie di utenti (studenti, anziani protetti, preti e suore, ecc.)
- 4. Industria e artigianato
 - 4.a Fabbriche e officine
 - 4.b Magazzini, depositi coperti e scoperti
 - 4.c Edifici per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici
- 5. Servizi e attrezzature
 - 5.a Istruzione di base : asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
 - 5.b Assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo
 - 5.c Cultura e spettacolo: teatri, cinema, sale e spazi aperti per lo spettacolo, musei e auditori
 - 5.d Attività di culto e connesse: chiese, conventi e oratori
 - 5.e Assistenza ospedaliera e sanitaria: ambulatori, poliambulatori, centri medici specialistici, cliniche e ospedali
 - 5.f Istruzione superiore: scuole superiori, scuole di specializzazione, centri di formazione, università e servizi connessi;
 - 5.g Parcheggi coperti
 - 5.h Attività sociali e ricettive: centri culturali, centri sociali e centri polivalenti
 - 5.i Attività sportive: piscine, palestre, campi coperti, palazzotti dello sport
 - 5.l Attività amministrative: servizi postali e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, servizi finanziari, giudiziari, militari e per la pubblica sicurezza
 - 5.m Servizi tecnologici: impianti per la captazione e distribuzione dell'acqua, impianti per la distribuzione del gas e dell'elettricità, vasca di decantazione delle acque superficiali
 - 5.n Telecentri: attività multimediali integrate a servizio del telelavoro, della formazione professionale e della cultura
- 6. Terziario
 - 6.a Attività terziarie diffuse di base: negozi al dettaglio, e all'ingrosso, sportelli bancari, bar e ristoranti, botteghe artigianali
 - 6.b Attività professionali: studi professionali e sedi di società, istituti, fondazioni e simili
 - 6.c Attività di supporto allo sviluppo produttivo: edifici per esposizioni merceologiche e fiere specializzate, centri di servizi per la promozione e lo sviluppo, centri di ricerca
 - 6.d Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, ostelli
- 7. Mobilità
 - 7.a Strade: percorsi pedonali e sedi stradali di vario grado e importanza con relativi spazi di servizio, terminali di autobus e pullman
 - 7.b Tracciati ferroviari e tranviari
 - 7.c Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti
 - 7.d Terminali infrastrutturali: stazioni ferroviarie e tranviarie, eliporto

Esigenza/Requisito

Rappresenta il criterio per il controllo degli interventi e dei loro esiti, sul piano sia fisico che socio-economico e d'uso esprimendo e introducendo il livello di qualità da raggiungere o da salvaguardare. Tali criteri organizzati in famiglie, a loro volta articolate in sottofamiglie, che ne specificano il contenuto, rappresentano la struttura della normativa e il modo con cui il piano costruisce le regole della conservazione e della riqualificazione.

Prestazione e specifica prestazionale

Rappresentano rispettivamente la capacità di raggiungere la qualità espressa dalle famiglie di esigenze e di requisiti e l'indicatore del livello di qualità raggiunto. Articolate per famiglie secondo la struttura delle esigenze e dei requisiti possono avere sia un contenuto generale e generalmente valido, sia un contenuto specifico che si contestualizza e articola.

AMU

Aree di Manutenzione Urbana. Riferite ad uno dei due regimi normativi individuati dal piano, rappresentano la parte del territorio coincidente con la gran parte dei tessuti esistenti che presentano il maggior livello di consolidamento, e dove si concentra l'azione di conservazione

ARU

Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed Ambientale. Analogamente a quanto detto per le AMU (cfr. termine precedente), con riferimento ai due regimi normativi del piano, rappresentano le parti del territorio con un basso livello di consolidamento, dove si rende necessaria un'organica azione di piano, conservativa e trasformativa.

Piano Urbanistico di Dettaglio

Si intende per Piano Urbanistico di Dettaglio lo strumento di piano attuativo particolareggiato la cui elaborazione è richiesta per gli interventi nelle Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed Ambientale (ARU). Rientrano in tale famiglia anche i Piani di Recupero, che riguardano le operazioni trasformativa all'interno delle Aree di Manutenzione (AMU), non sottoposte ad intervento diretto.

Progetto-Guida

Si intende per Progetto Guida l'elaborato fornito dal PRG, corredato da specifiche valutazioni di fattibilità, finalizzato ad indirizzare la redazione degli strumenti urbanistici e programmatori di dettaglio (Piani Urbanistici di dettaglio) richiesti per ciascun A.R.U., attraverso la costruzione di criteri, invarianti e esemplificazioni.

Perequazione urbanistica

Modalità attuativa, alternativa all'esproprio attraverso cui si regola lo scambio pubblico-privato nelle operazioni di trasformazione e di riqualificazione urbane, basata su un trattamento egualitario, di tipo appunto perequativo all'interno dell'area oggetto della riqualificazione, a partire dall'indifferenza rispetto alla struttura proprietaria e all'edificabilità dei suoli.

art. 6

Termini specifici

Superficie territoriale (St)

Rappresenta in mq la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Rappresenta in mq la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, escludendo quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico e delle fasce di rispetto.

Superficie permeabile (Sp)

Rappresenta in mq la parte di Superficie Fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Superficie coperta (Sc)

Rappresenta in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate ed aggettanti, le logge, con esclusione di pensiline e balconi se aperti.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

Rappresenta in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, chiostrine, logge, balconi, seminterrati, interrati, vani-scala e vani-ascensore, ballatoi. Sono esclusi solo i muri perimetrali, i sottotetti non abitabili, cantine e autorimesse. Nel caso di interventi di Nuova edificazione di completamento (NE) e di Nuovi spazi aperti (NS) di cui a successivi artt. 95 e 97, l'unità minima di intervento coincide con l'unità di spazio

Volume (V)

Rappresenta in mc il prodotto tra la superficie coperta e l'altezza. Nel caso di piano seminterrato o rialzato l'altezza va misurata con riferimento alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i volumi interrati;
- i portici e le gallerie pubblici o di uso pubblico; qualora portici e gallerie non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata per una quota pari al 60% di quella effettiva;
- cavedi, chiostrine, cornicioni, pensiline, balconi aperti;
- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione, come extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- i volumi dei vani scala, per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,80 m.;
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, il volume rappresenta la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

Ai fini del calcolo del volume nei casi previsti dalla categoria della Demolizione con ricostruzione (DR) di cui all'art. 94 è possibile conteggiare anche quello degli eventuali volumi di pertinenza spazialmente separati dall'edificio principale.

Indice di Fabbricabilità (If, Ift)

Rappresenta in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale (Indice di Fabbricabilità Territoriale) o fondiaria (Indice di Fabbricabilità Fondiaria).

Indice di utilizzazione fondiario (Iuf)

Rappresenta in mq/mq la superficie lorda di pavimento massima realizzabile ogni mq di superficie fondiaria.

Rapporto di copertura (Re)

Rappresenta in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

Indice di permeabilità (Ip)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

Densità arborea/arbustiva

Rappresentano rispettivamente il numero di alberi ad alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di superficie fondiaria.

Altezza (H)

Rappresenta in m. la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per gli edifici industriali e gli annessi agricoli l'altezza misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso della trave di copertura. Qualora le altezze siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata come media tra le altezze; qualora l'edificio sia in declivio, l'altezza della facciata in declivio viene calcolata in corrispondenza del suo punto medio alla quota della linea di terra; nel caso di copertura inclinata (o nel caso di copertura a volta) l'altezza è misurata in corrispondenza del punto medio dell'intradosso del solaio inclinato superiore.

TITOLO II

ESIGENZE , CLASSI DI REQUISITI E REQUISITI DEL PIANO

art. 7 **Significato e obiettivi dei requisiti prestazionali**

La modalità fondamentale di regolamentazione della qualità fisica, funzionale e procedurale degli interventi previsti e ammessi dal PRG attraverso la redazione, approvazione ed attuazione di piani urbanistici di dettaglio, programmi integrati d'intervento e assimilabili, progetti esecutivi di opere pubbliche e private, è quella *prestazionale*.

Essa si basa su:

1. la individuazione delle *esigenze* ritenute basilari per il raggiungimento di condizioni condivise di qualità fisica del paesaggio urbano e dei suoi modi d'uso nonché per l'assunzione di metodi condivisi per la gestione, valutazione e attuazione delle decisioni;
2. la individuazione delle *classi di requisiti* e dei *requisiti* che dettagliano le esigenze suddette;
3. una prima provvisoria individuazione delle *specifiche prestazionali* che definiscono i livelli qualitativi minimi attesi, misurabili o comunque descrivibili e confrontabili.

L'elenco delle *esigenze* e dei *requisiti* è contenuto nel successivo art. 8, mentre le relative *descrizioni* e *specifiche prestazionali* sono contenute nell'allegato A alla presente Normativa, **che riveste il ruolo di norma di indirizzo.**

Il controllo di qualità, attraverso il rispetto dei requisiti prestazionali, è di responsabilità dei titolari degli interventi, pubblici e privati ed è affidato ai soggetti tecnici incaricati da tali soggetti di redigere piani e programmi e di progettare, controllare l'esecuzione e collaudare le opere relative.

Qualora tali interventi prevedano approvazioni e provvedimenti abilitativi da parte del Comune, il suddetto controllo di qualità viene esercitato, attraverso la verifica di rispondenza ai requisiti e alle specifiche prestazionali indicate nella presente Normativa, anche dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentiti il parere della Commissione Edilizia e la valutazione del Laboratorio Urbanistico.

Nei successivi titoli V e VI, con riferimento alle AMU e alle ARU, vengono definiti i requisiti ritenuti *cogenti* individuati con riferimento al suddetto elenco. Tali requisiti potranno essere ulteriormente integrati nei termini indicati nel successivo comma, sia per definire gli eventuali *ulteriori requisiti cogenti* sia per definire i *requisiti aggiuntivi raccomandati*.

Le *descrizioni* dei requisiti contenute nell'allegato A, così come definite a seguito degli approfondimenti e delle verifiche di cui al precedente comma, definiscono un complesso di contenuti tecnici e procedurali che riguardano sia la scala urbanistica che quella edilizia fino agli aspetti costruttivi e materici caratterizzandosi, assieme al *Progetto della struttura urbana* di cui al successivo titolo IV e alla *Guida alla valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione* allegata alla presente Normativa (all. C), come *Documento Statutario* con un elevato grado di stabilità nel tempo. Tali *descrizioni*, una volta approvate dal Consiglio Comunale come previsto dal precedente comma, potranno essere modificate solo attraverso integrazioni di nuovi *requisiti* e di nuovi contenuti esplicativi di *descrizioni* esistenti. Non potranno invece essere cancellati requisiti e relative *descrizioni* se non in casi eccezionali e previa adeguata motivazione che dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia e dal Laboratorio Urbanistico e sottoposta ad un'ampia condivisione da parte del Consiglio Comunale e dell'intera comunità cercolese.

Il parere del Laboratorio Urbanistico, laddove previsto nel presente articolo, è sempre da intendersi come facoltativo e non obbligatorio.

Le *specifiche prestazionali* potranno invece essere modificate nei seguenti casi:

1. l'emanazione di nuove norme, direttive e circolari europee, nazionali, regionali e provinciali che introducono variazioni alle *specifiche prestazionali* e ai corrispondenti livelli di qualità previsti;
2. l'insorgere di eventi eccezionali che rendessero necessario l'adeguamento di requisiti soprattutto appartenenti alle classi esigenziali della *Sicurezza* e della *Qualità Ambientale*;

3. il consolidamento, condiviso da una ampia ed esplicita maggioranza politica, sociale e tecnica a livello comunale, della necessità di modificare alcune *specifiche prestazionali* e i corrispondenti livelli di qualità in esito alla evoluzione della cultura e dei modi di vivere della comunità cercolese con riferimento agli aspetti abitativi e del tempo libero, paesaggistici, ecoambientali, lavorativi ed economico-imprenditoriali.

art. 8 Articolazione e uso dei requisiti prestazionali

I *requisiti* di cui all'allegato A alla presente Normativa sono articolati in 5 classi esigenziali, ciascuna delle quali articolata in *classi di requisiti e requisiti* secondo il seguente elenco

1. SICUREZZA

1.1. SICUREZZA GEOMORFOLOGICA

- a. Stabilità dei versanti
- b. Protezione alle azioni sismiche
- c. Facilità di evacuazione in caso di minaccia d'eruzione vulcanica

1.2. SICUREZZA STRUTTURALE

- a. Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche di esercizio
- b. Resistenza meccanica alle sollecitazioni dinamiche di esercizio
- c. Resistenza meccanica alle sollecitazioni sismiche
- d. Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- e. Resistenza meccanica alle vibrazioni

1.3. SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO

- a. Limitazione dei rischi di insorgenza degli incendi
- b. Limitazione dei rischi di propagazione degli incendi
- c. Accessibilità dei mezzi di soccorso
- d. Facilità di deflusso in caso di emergenza
- e. Assenza di emissione di sostanze nocive

1.4. SICUREZZA DI UTILIZZAZIONE

- a. Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)
- b. Controllo nell'uso negli impianti
- c. Resistenza meccanica degli impianti alle sollecitazioni statiche e alla pressione interna
- d. Sicurezza d'uso e di manovra
- e. Sicurezza di manutenzione
- f. Funzionamento in emergenza
- g. Controllo dell'elettricità statica
- h. Protezione dalle intrusioni

2. FRUIBILITA'

2.1. IDONEITA' DIMENSIONALE

- a. Controllo del carico insediativo
- b. Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo
- c. Controllo della complessità funzionale
- d. Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare in relazione alle diverse tipologie funzionali di strade
- e. Disponibilità idonea di spazi pedonali all'interno della rete stradale
- f. Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi aperti pubblici
- g. Disponibilità idonea di spazi abitativi e lavorativi
- h. Disponibilità idonea di spazi comuni a servizio degli edifici
- i. Disponibilità idonea di apparecchiature e impianti
- l. Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi abitativi

2.2. ACCESSIBILITA'

- a. Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli
- b. Accessibilità prioritaria delle persone attraverso la rete di trasporto pubblico collettivo
- c. Idoneità dello schema di circolazione veicolare
- d. Visitabilità

2.3. FUNZIONALITA'

- a. Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana
 - b. Idoneità localizzativa degli spazi abitativi alla scala edilizia
 - c. Comodità d'uso e di manovra
 - d. Riservatezza
 - e. Arredabilità degli spazi interni
- 2.4. FLESSIBILITA'**
- a. Trasformabilità
 - b. Integrabilità
- 2.5. MANUTENIBILITA'**
- a. Idoneità tecnico-gestionale delle reti tecnologiche
 - b. Idoneità gestionale degli spazi condominiali e privati
 - c. Pulibilità
 - d. Ispezionabilità
 - e. Riparabilità
 - f. Smontabilità
 - g. Sostituibilità
 - h. Attrezzabilità
- 2.6. DUREVOLEZZA**
- a. Durevolezza delle superfici prospicienti spazi aperti
 - b. Durevolezza delle prestazioni dei materiali
- 3. QUALITA' AMBIENTALE**
- 3.1. CONTROLLO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**
- a. Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche
 - b. Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere
 - c. Permeabilità dei suoli
 - d. Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque
 - e. Tenuta all'acqua
- 3.2. CONTROLLO DELLA RIGENERAZIONE DEGLI ECOSISTEMI**
- a. Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici
 - b. Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde
 - c. Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica
 - d. Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi
- 3.3. QUALITA' DELL'ARIA E DELLE FRONTIERE**
- a. Controllo della purezza dell'aria
 - b. Controllo della condensa
 - c. Controllo del contenuto d'acqua e di sali delle frontiere
 - d. Controllo dell'umidità relativa
- 3.4. COMFORT VISIVO**
- a. Controllo del soleggiamento
 - b. Controllo dell'illuminazione naturale
 - c. Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti
 - d. Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi interni
 - e. Oscurabilità
- 3.5. COMFORT ACUSTICO**
- a. Controllo della pressione sonora
 - b. Isolamento acustico ai rumori
- 3.6. CONTROLLO DEL BILANCIO ENERGETICO**
- a. Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili e di quelle innovative
 - b. Controllo delle dispersioni di calore
 - c. Controllo della temperatura dell'acqua
 - d. Controllo della combustione
 - e. Tenuta all'aria
- 3.7. COMFORT TERMICO**
- a. Controllo delle temperature interna e superficiale
 - b. Controllo della ventilazione
 - c. Controllo della velocità dell'aria

d. Controllo dell'inerzia termica

3.8. COMFORT OLFATTIVO

a. Assenza di emissioni nocive di odori

b. Fruibilità olfattiva di componenti qualitative del paesaggio

3.9. CONTROLLO DELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI

a. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi residenziali

b. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali

4. QUALITA' MORFOLOGICA

4.1. QUALITA' DEL CONTESTO NATURALE E ANTROPICO

a. Salvaguardia dei caratteri morfologico-strutturali del territorio

b. Salvaguardia e valorizzazione delle tracce del territorio storico

c. Fruibilità visiva dei riferimenti qualitativi del paesaggio urbano

4.2. RICONOSCIBILITA' DELLA STRUTTURA URBANA

a. Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento

b. Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo

c. Compatibilità tra caratteri fisici e funzionali

4.3. QUALITA' DEI CARATTERI ARCHITETTONICI

a. Qualità e rappresentatività degli spazi aperti

b. Controllo delle relazioni morfologiche con il paesaggio urbano

c. Riconoscibilità delle regole compositive e di linguaggio

d. Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti

e. Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzati

4.4. RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI E TECNO-COSTRUTTIVI ESISTENTI

a. Riconoscibilità del processo storico-formativo

b. Salvaguardia della conformazione e del comportamento strutturali consolidati

c. Salvaguardia dell'autenticità dei magisteri costruttivi ereditati

d. Leggibilità delle stratificazioni materiali

5. GESTIONE

5.1. EFFICACIA PROCEDURALE

a. Razionalità e trasparenza del processo decisionale

b. Partecipazione, interazione e controllo delle diverse domande attivate

c. Congruenza con norme, regolamenti e vincoli

d. Congruenza interna di piani, progetti e programmi

e. Controllo dei tempi

f. Controllo delle procedure attuative

5.2. CONTROLLO DEGLI ESITI ECONOMICI E SOCIALI

a. Controllo delle caratteristiche dei soggetti attuatori

b. Controllo delle caratteristiche dei soggetti gestori

c. Controllo delle condizioni di mercato degli immobili e della capacità economica degli utenti

d. Controllo delle ricadute occupazionali

e. Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli

f. Controllo dell'incremento di valore del capitale immobiliare urbano

g. Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private

h. Controllo delle modalità di partecipazione delle risorse private all'attuazione delle previsioni

Il controllo di qualità attraverso l'uso dei suelencati requisiti fa riferimento a diversi strumenti e fasi del processo di attuazione e gestione del PRG specificati nei successivi titoli V e VI, ed in particolare:

1. il controllo della progettazione urbanistica dei *Piani Urbanistici di Dettaglio* nelle *Aree di Riqualificazione Urbana* (ARU), di cui al successivo titolo VI e all'elaborato P3, rispetto alla quale viene definito nel successivo art. 72 l'elenco dei requisiti, estratto dall'elenco generale di cui sopra, da utilizzare per le valutazioni qualitative ed economiche degli

interventi di *conservazione e trasformazione* in esse ricadenti con la selezione di quelli per i quali sono individuati, per ciascuna ARU, un approfondimento e una contestualizzazione delle relative *specifiche prestazionali* definite nell'allegato A.;

2. il controllo della progettazione edilizia nelle *unità di spazio* individuate nelle tavole P.2, comprese sia nelle suddette ARU che nelle *Aree di Manutenzione Urbana* (AMU) di cui al successivo titolo V, delle quali sono individuati un approfondimento e una contestualizzazione delle relative *specifiche prestazionali* definite nell'allegato A.

Per quel che riguarda il controllo di cui al punto 1, oltre alle indicazioni contenute nel successivo titolo VI, si rimanda alla procedura di valutazione prevista nell'allegato C. (*Guida per la valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione*)

TITOLO III DISCIPLINA DEL TERRITORIO

art. 9 **Descrizione e classificazione del territorio**

Il territorio comunale è descritto e classificato attraverso una zonizzazione morfologica e funzionale articolata a diverse scale di definizione:

1. *Unità di paesaggio*
2. *Unità di spazio complesse*
3. *Unità di spazio semplici*

Le *Unità di paesaggio* sono individuate nella tav. P2.1 assieme ai Regimi Normativi di cui al successivo art. 10 e descritte nel successivo titolo V.

Le *Unità di spazio* complesse e semplici sono organizzate in famiglie di luoghi (*A: La rete delle risorse ambientali, S. Il territorio storico, M. La città moderna, P. I luoghi della produzione, C. La rete delle centralità, I. Il sistema infrastrutturale e della mobilità*) definite in forma sintetica nella tav. P1, individuate in forma estesa nelle tavv. P2.2 e P2.3 e descritte nel successivo titolo V.

Alle tre scale suddette se ne aggiungerà una quarta, relativa ai *Materiali costitutivi delle unità di spazio*, alla quale non è associata una perimetrazione cartografica ma unicamente una descrizione prestazionale contenuta nel Regolamento Edilizio.

art. 10 **Regimi Normativi: parti consolidate e parti in trasformazione. Manutenzione Urbana e Riquilibratura Urbana, edilizia e Ambientale**

Il P.R.G. individua inoltre due diversi *regimi normativi* per gli interventi ammissibili alla scala delle *unità di spazio* complesse e semplici individuate con riferimento alle seguenti parti del territorio comunale, così come definite nella tavola P2.1:

1. le parti del **territorio non consolidato**, denominate *Aree di Riquilibratura Urbana, edilizia e Ambientale* (A.R.U.), da riquilibrare in modo organico e unitario attraverso la contestuale e correlata realizzazione di interventi trasformativi e conservativi, di rifunzionalizzazione e di riconfigurazione morfologica: per ciascuna di queste parti, così come precisato nel successivo titolo VI, il P.R.G. fornisce uno specifico *Progetto-Guida* collegato ad un *programma preliminare d'intervento* che individua i contenuti strutturanti del *Piano Urbanistico di Dettaglio* da redigere preventivamente all'attuazione degli interventi previsti all'interno del suo perimetro;
2. le parti del **territorio consolidato**, denominate *Aree di Manutenzione Urbana* (A.M.U.), comprensive cioè della gran parte dei tessuti residenziali e produttivi esistenti da conservare o da completare attraverso interventi trasformativi puntuali: in questo caso il P.R.G. prevede la possibilità dell'*intervento diretto* da parte dei proprietari di ciascuna unità di spazio, così come individuate nelle tavole P2.2 e P2.3, sulla base delle regole tecniche e procedurali precisate nel successivo titolo V.

Nelle parti del territorio non consolidato di cui al suddetto punto 1, rientranti all'interno dei perimetri ARU, l'elaborato P3 individua una specifica articolazione in *unità di spazio* complesse e semplici che deve essere considerata provvisoria in attesa della redazione del previsto *Piano Urbanistico di Dettaglio*, così come indicato nei successivi artt. 70 e 71.

Tale articolazione, in sede di *Piano Urbanistico di Dettaglio*, deve essere considerata

- modificabile per le parti interne alle *aree di ristrutturazione urbanistica*;
- immodificabile per le parti esterne alle *aree di ristrutturazione urbanistica*.

Sino alla redazione del Piano Urbanistico di Dettaglio, sono consentiti soltanto gli interventi di Conservazione descritti nel titolo VII.

Sia nelle AMU sia nelle ARU:

- **nella progettazione delle strutture si deve tener conto dell'incremento sismico rilevato in specie nella zona "D" di cui alla tavola 7 dello Studio geologico-sismico**

adottato con Deliberazione di C.C. 24/1999 ("Carta della zonazione geologico-
tecnica in prospettiva sismica);

- sono escluse da ogni forma di utilizzo le aree corrispondenti alla zone "E" di cui alla
già citata tavola 7 dello Studio geologico-sismico.

TITOLO IV STRUTTURA URBANA

art. 11 **Progetto della struttura urbana. Contenuti, criteri di progettazione e livelli di prescrizione**

Il **Progetto della struttura urbana**, di cui alle tavv. P1, come già detto nel precedente art., ha un *valore strategico* e costituisce l'elaborato fondamentale del DOCUMENTO STATUTARIO per l'intera comunità cercolese che riassume le principali e più stabili scelte e regole per la gestione del PRG nel tempo.

Rientrano all'interno di tale Documento:

1. il DIMENSIONAMENTO del PRG, di cui al successivo art. 12
2. l'insieme dei VINCOLI SOVRAORDINATI indicati nella tavola P1.1;
3. le FAMIGLIE DI LUOGHI in cui sono organizzate le UNITA' DI SPAZIO COMPLESSE E SEMPLICI (*La rete delle risorse ambientali, Il territorio storico, La città moderna, I luoghi della produzione, La rete delle centralità, Sistema infrastrutturale e della mobilità, Le aree strategiche per nuovi insediamenti integrati*);
4. le REGOLE PER LA DECISIONE di cui al successivo art. 14 e all'allegato C. (Guida alla valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione)
5. le ESIGENZE, le CLASSI DI REQUISITI e i REQUISITI DEL PIANO di cui al precedente titolo II e all'allegato A;

art. 12 **Il Dimensionamento del PRG**

Le scelte del PRG contenute negli elaborati che lo costituiscono fanno riferimento ad un dimensionamento complessivo di:

- vani residenziali,
- attrezzature e servizi pubblici e privati,
- attività produttive

previsti nell'arco temporale di 10 anni, assumendo come riferimento di calcolo l'anno 2008. Tale dimensionamento è stato realizzato sulla base di un'analisi del fabbisogno delle funzioni suddette prevedibile nel periodo suindicato in relazione alle dinamiche registratesi negli ultimi decenni, delle caratteristiche quantitative rilevate in fase di redazione del Piano e delle domande registrate sul campo attraverso indagini mirate, ed è documentato nell'elaborato R (*Relazione generale*).

Con particolare riferimento alle nuove quote di edilizia residenziale pubblica previste nelle ARU 1, 5 e 6., il Comune garantirà il rispetto complessivo dei limiti massimi previsti e documentati nel richiamato elaborato R., attraverso il necessario monitoraggio delle opere a farsi.

Per quel che riguarda inoltre le nuove quote di edilizia residenziale privata, la loro realizzazione è subordinata ad una verifica estesa alla totalità della classe M7 di cui al successivo art. 49, tesa a monitorare la quantità dei nuovi vani realizzabili i quali non devono superare quelli previsti dal Piano. Tale verifica è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.

art. 13 **I luoghi**

Nella tav. P1.1 vengono individuate le componenti strutturali principali del territorio da conservare e da trasformare descritte, nella tav. P1.1, attraverso alcune grandi famiglie di LUOGHI che esprimono i connotati morfologici e funzionali di più lunga durata del territorio urbano di Cercola:

1. La rete delle risorse ambientali (A)
2. Il territorio storico (S)

3. La città moderna (M)
4. I luoghi della produzione (P)
5. La rete delle centralità (C)
6. Sistema infrastrutturale e della mobilità (I).

Tali famiglie di luoghi vengono articolate ulteriormente in unità di spazio e costituiscono il riferimento primario per la regolamentazione della morfologia, degli usi e dei diritti.

Nella stessa tavola vengono individuate le parti del territorio ("Aree strategiche per nuovi insediamenti integrati") che esprimono condizioni di grave disagio urbanistico (aree dismesse, interstiziali, marginali, degradate) e che tuttavia possono assumere un valore strategico nel processo di riqualificazione urbana dell'intero Comune. Nel progetto di Piano tali aree sono quelle per le quali si prevedono interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) inseriti nelle Aree di riqualificazione Urbana (ARU).

art. 14 Le regole per la decisione. La guida alla valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione.

Nell'allegato C alla presente normativa, che riveste il ruolo di norma di indirizzo, è contenuto un insieme di indicazioni inerenti il processo progettuale, valutativo e decisionale che governa gli interventi di trasformazione e di conservazione previsti all'interno dei perimetri delle *Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale* (A.R.U.) e subordinati alla redazione di *Piani Urbanistici di Dettaglio*, che possono confermare i contenuti dei *Progetti-Guida* esemplificativi o differire da essi nei termini previsti dalla Normativa Tecnica.

La Guida si rivolge a tutti i soggetti, proprietari dei suoli e degli immobili ricadenti in ciascuna ARU singoli e riuniti in consorzio, interessati alla redazione di un *Piano Urbanistico di Dettaglio* (P.U.D.), anche diverso dal *Progetto Guida*. Essa ha quindi lo scopo di fornire una serie di regole comportamentali, procedurali e metodologiche, tali da consentire ai soggetti interessati di articolare le proposte secondo un percorso coerente con la strategia che informa il Piano Regolatore Generale nella sua globalità.

In riferimento ai due diversi regimi normativi previsti dal PRG, quello della *manutenzione urbana* - in cui rientrano tutti gli interventi diretti, controllati attraverso le prescrizioni della Normativa Tecnica secondo regole prestazionali per *unità di spazio* e connessi specifici abachi e guide - e quello della *trasformazione* - relativo alle A.R.U per le quali si prevede la redazione di *Piani Urbanistici di dettaglio* - la Guida intende fornire tutti gli elementi necessari al fine di una corretta impostazione del PUD che, nel caso di difformità con il *Progetto Guida* esemplificativo, dovrà essere sottoposto ad una procedura di **valutazione di impatto**.

La guida fornisce un metodo condiviso per costruire la gestione del PRG e delle scelte ad esso collegate, attraverso un processo comunicativo-partecipativo con i cittadini reso possibile dall'introduzione e dall'uso sistematico di strumenti operativi in grado di rendere agevole la simulazione di scenari alternativi e di aumentare il grado di efficienza e trasparenza del processo progettuale, in funzione del consenso della comunità.

Il parere del Laboratorio Urbanistico, laddove previsto nel presente articolo, è sempre da intendersi come facoltativo e non obbligatorio.

TITOLO V AREE DI MANUTENZIONE URBANA

Capo 1. Zonizzazione morfologico-funzionale delle aree e dei tessuti consolidati: Unità di paesaggio, unità di spazio complesse e unità di spazio semplici

art. 15 Contenuti e modi della regolamentazione

La tavola che regola la zonizzazione dei tessuti consolidati secondo l'articolazione indicata nel precedente art. 9 è la P.2 (*Zonizzazione morfologico-funzionale*) alle seguenti diverse scale di rappresentazione:

- P.2.1. *Unità di paesaggio e regimi normativi*, scala 1:5.000: di contenuto prescrittivo cogente;
- P.2.2. *Unità di spazio complesse e semplici e categorie d'intervento*, scala 1:2.000: di contenuto prescrittivo cogente;
- P.2.3. *Unità di spazio semplici dei tessuti storici*, scala 1:1.000: di contenuto esemplificativo non cogente.

Ciascuna *unità di spazio* complessa o semplice individuata nella tav. P.2.2 è individuata attraverso un *cartiglio* che identifica le seguenti informazioni:

1. l'appartenenza all'*unità di paesaggio*, perimetrata nella tav. P.2.1, di cui al successivo capo 2;
2. l'identificazione della classe di *unità di spazio* complessa o semplice, di cui ai successivi capi 3, 4, 5, 6, 7 e 8;
3. la definizione delle categorie d'intervento ammesse, con riferimento all'elenco contenuto nel successivo titolo VII.

Per le *unità di spazio* complesse della famiglia *S. Il territorio storico*, nella tav. P.2.3, viene individuato un approfondimento descrittivo attraverso una classificazione in *unità di spazio* semplici rappresentative dei tipi edilizi storici. Tale classificazione è da considerarsi esemplificativa e non prescrittiva, e quindi derogabile nei termini previsti nell'allegato B. (*Guida e abachi per la progettazione degli interventi di conservazione*).

Nelle parti del territorio non consolidato rientranti all'interno dei perimetri ARU di cui al successivo titolo VI, la specifica articolazione in *unità di spazio* all'interno dei *Piani Urbanistici di Dettaglio*, a conferma o deroga delle previsioni individuate nell'elaborato P3 nei termini indicati nel successivo art 101, determina la necessità del progressivo aggiornamento della tavola P.2.2 in esito all'avanzamento del processo progettuale e realizzativo.

È compito del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, anche in esito all'avanzamento del processo progettuale e realizzativo relativo alle AMU, il costante e tempestivo aggiornamento della tav. P.2.2 sulla quale debbono essere indicate con apposita colorazione e simbologia gli immobili oggetto di concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività con la precisazione, in apposito documento allegato alla suddetta mappa, degli esiti istruttori della Commissione Edilizia e lo stato di avanzamento dei lavori accertato.

Tale tavola è posta a libera consultazione del pubblico.

Periodicamente, il Dirigente predispone, in base all'avanzamento del processo attuativo del PRG e alle conseguenti modifiche dello stato di fatto e delle categorie d'intervento relative, l'aggiornamento suddetto, in coerenza con la Normativa Tecnica del PRG, ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

art. 16 Zone di recupero

Nella tav. P.2.1, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978, sono perimetrata le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico

esistente mediante interventi di *Conservazione* e *Trasformazione*, così come definiti nel successivo titolo VII, con riferimento alle *unità di spazio* coperte e scoperte, sia residenziali che non residenziali, in esse comprese.

Nell'ambito di tali zone, il Comune potrà individuare le aree per le quali il rilascio della concessione per gli interventi di *Trasformazione*, compresi quelli già previsti dalla Zonizzazione del PRG, è subordinato alla formazione dei *Piani di recupero* di cui all'art. 28 della succitata legge oppure integra i perimetri già definiti delle ARU, o ancora le individua come nuove ARU. **L'approvazione di tali eventuali piani è subordinata al parere favorevole del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Idrografico Regionale territorialmente competente.**

Per la redazione e approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio e la regolamentazione delle possibilità d'intervento, in assenza di questi, si applicano le procedure previste dallo stesso art. 28.

Nell'ambito delle *Zone di Recupero* ricadenti all'interno delle *unità di spazio* complesse del *Territorio Storico* (S), oltre agli interventi di conservazione, sono consentiti solo interventi di *Trasformazione* appartenenti alle seguenti categorie:

- RE. Ristrutturazione edilizia
- DE. Demolizione senza ricostruzione
- DR. Demolizione con ricostruzione
- AM. Ampliamento

nei limiti definiti, per ciascuna di esse, nel successivo titolo VII.

Capo 2. Unità di paesaggio

art. 17 Generalità

Le unità di paesaggio costituiscono il primo livello della zonizzazione morfologico-funzionale del PRG.

Esse identificano i requisiti, esistenti e di progetto, dei diversi paesaggi urbani identificabili nel territorio comunale. La identificazione di tali requisiti fa riferimento

- ad aspetti fisici: storico-formativi, morfologico-percettivi ed ecoambientali
- ad aspetti funzionali: di vocazione cioè delle destinazioni, esistenti e di progetto, più congrue con gli aspetti fisici peculiari.

Tali requisiti definiscono i contenuti strutturali fondamentali per la progettazione degli interventi in esse compresi, con particolare riguardo a:

- la definizione delle relazioni degli interventi trasformativi puntuali con i requisiti dell'unità di paesaggio in cui ricadono
- la definizione delle relazioni e delle coerenze da prendere in considerazione e valutare tra le diverse ARU eventualmente compresenti in ciascuna unità di paesaggio.

art. 18 Centro Storico di Cercola (1)

L'area si configura come una parte riconoscibile della città, caratterizzata morfologicamente da una formazione lineare lungo la generatrice Napoli-S.Anastasia, l'attuale Corso D. Riccardi.

Il tracciato ferroviario, parallelo al Corso, definisce il "limite" meridionale dell'unità e ha garantito, nella parte consolidata e in particolare lungo il tratto della cortina edilizia compatta, la permanenza del principio insediativo nel rapporto tra spazi coperti e aree scoperte di edificazione (cortili, orti e giardini), sebbene alcune corti siano interessate da un processo di edificazione in contrasto con le regole di costruzione del lotto e, lungo il viale Mazzei e a ridosso del complesso industriale SALPA, si siano aggregati nuclei di edilizia interstiziale.

Diversamente, sul lato settentrionale del Corso, si è determinata una marcata contaminazione di regole in quanto, mancando una linea di margine netta e precisa, l'espansione edilizia ha lambito l'edificato storico della cortina e ha prodotto un'alterazione dei rapporti originari tra gli

spazi aperti pubblici e quelli di relazione interni, sia dal punto di vista spaziale e volumetrico, sia per il carattere delle quinte interne.

Gli interventi di recupero e riqualificazione dell'area, sia conservativi che trasformativi, devono quindi tendere a salvaguardare l'identità storico-formativa dell'antico centro storico lineare, riorganizzando allo stesso tempo, nel caso dell'area dell'industria SALPA, il sistema delle aree comprese all'interno della linea ferroviaria circumvesuviana secondo criteri di razionalizzazione e risistemazione funzionale e volumetrica, coerenti con le relazioni morfologiche e percettive del centro storico stesso, così come previsto nell'ARU n. 2, e di conservazione e valorizzazione della rete di spazi verdi esistenti, nelle restanti parti.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle *unità di spazio* comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità (2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a riconfigurare il ruolo che il corso Riccardi, nel suo tratto centrale di maggior pregio storico, deve assumere nel contesto urbano, in termini di:

1. riduzione del carico di attraversamento carrabile, mediante la creazione di percorsi alternativi così come previsti nella tav. P.1.2 e il tendenziale raggiungimento di condizioni di senso unico;
2. dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
3. incremento della pedonalità ed inserimento all'interno della *Rete pedonale di struttura*, prevista dalla suddetta tavola;
4. conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo) con il correlato incremento della fruizione commerciale ai piani-terra
5. conservazione comunque della residenzialità pur se all'interno di un innalzamento della centralità funzionale del corso.

Allo stesso tempo tali obiettivi vanno coniugati con la realizzazione della nuova stazione ferroviaria Circumvesuviana prevista nell'ARU n. 2, garantendo connessioni ortogonali con l'area di trasformazione esclusivamente affidati alla pedonalità e alla viabilità locale.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nella fascia a ridosso della linea ferroviaria circumvesuviana va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fundamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3), Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- All'interno delle unità di spazio S del Territorio Storico indicate nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 gli interventi di Conservazione e quelli di Trasformazione puntuale (Ristrutturazione, Ampliamento, Demolizione con o senza Ricostruzione) consentiti eccezionalmente nei

limiti di cui al successivo titolo VII, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato B.

art. 19 Caravita (2)

L'area si configura come una parte storicamente separata della città, cresciuta autonomamente intorno all'antico nucleo di Caravita, oltre il limite naturale dell'alveo di Trocchia, oggi via Argine.

L'espansione intorno al borgo, cresciuto lungo la direttrice storica di via Nuova, ha seguito regole e principi insediativi indifferenti alla struttura urbana consolidata e ha determinato squilibri interni, lasciando irrisolto lo spazio di relazione tra le parti:

- il nuovo sistema viario extraurbano, quasi un ostacolo invalicabile, ha definito nuovi limiti fisici ed ha rafforzato la frattura determinatasi nel tempo tra l'antico nucleo e il centro storico di Cercola;

- l'espansione edilizia post-terremoto e l'edilizia frammentaria diffusiva, residenziale ed industriale, hanno determinato un'immagine di periferia senza identità, penalizzata da connessioni non risolte con il territorio contiguo e da luoghi centrali deboli ed inadeguati.

Gli interventi di recupero e riqualificazione dell'area, sia conservativi che trasformativi, devono quindi tendere a salvaguardare l'identità storico-formativa dell'antico centro storico potenziando il sistema degli spazi connettivi con le diverse ed eterogenee parti cresciute ai suoi margini: aree industriali oggi parzialmente dismesse, aree residenziali a bassa densità, interventi di edilizia pubblica post-terremoto, e ridando centralità e capacità di relazione a tutta la spina longitudinale attraverso la realizzazione di una specifica ARU.

Tali obiettivi vanno raggiunti anche attraverso la realizzazione dell'ARU n. 6 e la previsione di un sistema di attrezzature lungo lo sviluppo longitudinale di questo settore urbano dall'area di trasformazione ad ovest alle aree agricole orientali a bassa densità.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITÀ DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a riconfigurare il ruolo che il nucleo storico di Caravita, nel suo tratto centrale di maggior interesse storico, deve assumere nel contesto urbano, in termini di:

1. riduzione del carico di attraversamento carrabile ed incremento della pedonalità, mediante la realizzazione del percorso pedonale di struttura previsto nella tav. P.1.2 e il potenziamento delle connessioni ortogonali con l'area sportiva della 219;
2. dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
3. conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo) con il correlato incremento della fruizione commerciale ai piani-terra
4. conservazione comunque della residenzialità, anche attraverso limitati interventi di completamento residenziale, pur se all'interno di un innalzamento della centralità funzionale dell'area.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nella fascia dell'insediamento residenziale pubblico della 219 a ridosso della grande viabilità, va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fondamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3), Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- All'interno delle unità di spazio del Territorio Storico indicate nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 gli interventi di Conservazione e quelli di Trasformazione puntuale (Ristrutturazione, Ampliamento, Demolizione con o senza Ricostruzione) consentiti eccezionalmente nei limiti di cui al successivo titolo VII, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato B

art. 20 Il parco del quadrifoglio (3)

Questa unità di paesaggio è quella che assume il maggior rilievo e impatto nella riqualificazione urbana di Cercola. Essa comprende un vaso territorio nel settore nord-occidentale "disegnato" dalla nuova infrastrutturazione viaria realizzata negli anni scorsi e dal grande svincolo viario che atterra a ridosso del margine urbano.

L'area comprende spazi molto differenziati, così come si evince dalla tav. P2.1:

- *I grandi spazi agricoli delle masserie*: Masseria Totaro, Masseria S. Giovanni, Masseria Rutiglia e Masseria S. Tommaso, un sistema ambientale riconoscibile di grande rilievo sia dal punto di vista paesaggistico che agrario (tracciati agricoli storici, partiture del suolo, muri in pietra lavica, laghi storici, alberature monumentali e un tessuto ancora ricco di coltivazioni) nonostante siano presenti alcuni elementi di contrasto e alterazione.
- *Il Centro sportivo 219/81* che si configura come un sistema chiuso e separato dal contesto urbano, un' "isola specialistica" ad esclusiva destinazione ricreativa e sportiva oggi non utilizzato e tuttavia in una posizione straordinaria dal punto di vista dell'accessibilità carrabile.
- *L'area urbana di margine che gravita intorno al Lago di Pollena* caratterizzata da una struttura urbana debole ed incoerente con differenti principi insediativi, incapaci di relazionarsi adeguatamente con le permanenze della struttura insediativa consolidata e che si accostano creando situazioni complesse e contraddittorie.

La prospettiva prevista per questa unità di paesaggio è quella di un grande parco agricolo/urbano attrezzato caratterizzato dalla compresenza di una serie di spazi e di funzioni compatibili, in grado di:

- ridisegnare il margine nord-occidentale del paese, attraverso un completamento e una densificazione che riqualifichi le aree scompagnate a ridosso del lago di Pollena, creando un nuovo viale urbano di copertura e attestando su questo un tessuto di completamento polifunzionale;
- creare una rete di parchi agricoli e urbani attorno alle masserie da recuperare e a ridosso della viabilità;
- definire una nuova accessibilità pedonale basata sulla nuova linea tranviaria e la rete di percorsi pedonali in grado di produrre la riconnessione tra le parti oggi separate;
- rivitalizzare l'area sportiva, non solo favorendone la gestione, ma anche creando un'area specializzata per la localizzazione di un telecentro e recuperando ad uso collettivo il solaio di copertura della vasca di decantazione.

Nel complesso, un nuovo paesaggio urbano, una grande attrezzatura e una nuova centralità per Cercola e per tutta l'area metropolitana, in grado di trasformare un vincolo negativo (l'infrastrutturazione viaria) in una grande risorsa morfologica e funzionale.

Tali obiettivi vanno raggiunti attraverso la realizzazione delle ARU n. 1, 3, 8, 9 e 10.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*) gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione ambientale e quelli di ristrutturazione urbanistica devono tendere a riconfigurare il ruolo di questo settore nel contesto urbano, in termini di:

- evoluzione da area marginale, in attesa di edificazione, ad area centrale a edificabilità variabile: più alta nelle aree di completamento a ridosso del lago di Pollena, bassa nelle aree di ristrutturazione a ridosso delle masserie storiche da conservare e riconvertire a fini agrituristici e di servizio, nulla nei vasti spazi aperti del paesaggio agrario da preservare e potenziare anche dal punto di vista della fruizione turistica;
- localizzazione di un'area complessa e integrata di residenza, servizi e attività produttive con caratteri di qualificazione funzionale e morfologica;
- incremento della pedonalità, mediante la realizzazione dei percorsi pedonali di struttura e di fruizione ambientale previsti nella tav. P.1.2 e il potenziamento delle connessioni reciproche tra le diverse aree;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nella fascia a ridosso della grande viabilità e degli svincoli, va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fundamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3), Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- I nuovi insediamenti integrati di ristrutturazione urbanistica previsti nell'area del lago di Pollena devono garantire criteri di forte integrazione con i tessuti edilizi scompaginati esistenti, sia attraverso la riconnessione e riqualificazione della rete di spazi pubblici e la creazione di piazze, sia attraverso la definizione di tipologie e morfologie edilizie adeguate ai caratteri del contesto e all'esigenza di creare un nuovo fronte urbano lungo il viale di progetto e la linea tranviaria.
- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati viari devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- Il recupero delle masserie deve rispettare i criteri comportamentali di cui all'allegato B.

art. 21 via Don Minzoni (4)

L'area si configura come una parte riconoscibile della città, caratterizzata morfologicamente dalla permanenza del tracciato storico di Via Don Minzoni che, al di là delle discontinuità e frammentarietà fisico-insediative, si connota per la prevalenza di attività commerciali e di servizio. Purtroppo la crescita e il consolidamento edilizio lungo questo tracciato non sono avvenuti coerentemente con la trasformazione delle due aree ad est e a ovest:

- *l'area di via Shellembrid*, cresciuta con caratteri incoerenti e frammentari, e *della villa Buonanno*, che sopravvive aggredita e circondata tra capannoni e villini;
- *l'area di Masseria Carafa*, cresciuta e strutturata per parti separate e slegate, caratterizzate ciascuna di un proprio principio insediativo: la nuova lottizzazione intensiva, la diffusione di piccole lottizzazioni a bassa densità, gli insediamenti industriali di svariata dimensione.

In questo contesto, la masseria Carafa, pur in posizione strategica al centro dell'area, non ha guidato la composizione dell'impianto e risulta oggi degradata e dequalificata.

L'unità di paesaggio deve quindi essere perseguita attraverso:

- la riqualificazione dei due grandi isolati urbani ad est e a ovest di via Don Minzoni, attraverso la creazione di due spine centrali e longitudinali con una rete di nuove piccole centralità in grado di ridare nodalità alle masserie da recuperare;
- la creazione di una pedonalità forte e strutturata che crei connessioni forti tra nord e sud, ricostruendo un sistema di relazioni tra Caravita e il centro storico di corso Riccardi, e tra est e ovest, potenziando le connessioni trasversali verso il "Parco del quadrifoglio" da un lato e il sistema del verde e delle attrezzature di scala urbana nel comune di Napoli dall'altro;
- la riconversione delle aree industriali dismesse, come grande occasione per eliminare barriere e condizioni di degrado, sviluppando le potenzialità funzionali pubbliche e private insite nella loro collocazione urbana.

Tali obiettivi vanno raggiunti anche attraverso la realizzazione delle ARU n. 4 e 5.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a riconfigurare il ruolo di percorso matrice storico strutturante l'impianto urbano di via Don Minzoni e, allo stesso tempo, riconnettere ad esso la riqualificazione delle aree gravitanti in termini di:

- riduzione del carico di attraversamento carrabile e l'incremento della pedonalità, mediante la realizzazione della rete di percorsi pedonali di struttura previsto nella tav. P.1.2;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
- conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo) con il correlato incremento della fruizione commerciale ai piani-terra
- conservazione comunque della residenzialità, anche attraverso limitati interventi di nuova edilizia di completamento, pur se all'interno di un innalzamento moderato della centralità funzionale dei tessuti esistenti e di progetto nelle aree di ristrutturazione urbanistica.
- riqualificazione funzionale delle masserie storiche per nuove centralità terziarie.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nelle aree a ridosso delle industrie esistenti e dei nuovi tessuti industriali/artigianali va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fundamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3),**Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):**

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- All'interno delle unità di spazio del Territorio Storico indicate nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 gli interventi di Conservazione e quelli di Trasformazione puntuale (Ristrutturazione, Ampliamento, Demolizione con o senza Ricostruzione) consentiti eccezionalmente nei limiti di cui al successivo titolo VII, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato B

art. 22 via Luca Giordano (5)

L'area si configura come una parte riconoscibile della città caratterizzata morfologicamente da una formazione lineare lungo la generatrice Cercola-S. Sebastiano, l'attuale Via Luca Giordano. La strada rappresenta l'elemento strutturante la morfologia dell'area: l'edificazione è cresciuta per addizione di singoli lotti ai bordi dell'asse e per successiva edificazione trasversale lungo gli antichi sentieri di campagna. L'originaria caratterizzazione del percorso storico panoramico, con i rilevanti margini verdi della contigua area agricola, è ancora riconoscibile, sebbene l'edificato consolidato caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici di rilevanza storico-architettonica, ma soprattutto la progressiva edificazione estensiva lungo i sentieri di campagna, abbiano notevolmente alterato le relazioni fisiche e percettive tra la strada ed il paesaggio agrario, anche per effetto del disordinato accrescimento edilizio a ridosso di via Rubinacci.

In questo contesto l'area gravitante attorno alla Masseria Campana si configura come un sistema riconoscibile costituito da elementi distinti e non correlati, di antica e recente formazione: il rapporto tra le permanenze architettoniche ed ambientali e la nuova edificazione, composta da oggetti, luoghi e funzioni che non si relazionano tra loro, risulta debole, quasi inesistente; il rapporto con il contesto urbano, per la singolare configurazione morfologica, per la presenza del margine barriera del tracciato ferroviario e delle scarpate laviche, appare ancora labile e inconsistente.

La stessa Masseria ed il sistema dei percorsi di campagna "galleggiano" in questo insieme disaggregato di elementi, ma rappresentano ancora le componenti caratterizzanti la configurazione complessiva.

Gli interventi di riqualificazione all'interno dell'unità di paesaggio devono quindi garantire, nel rispetto delle norme contenute nel Piano Territoriale Paesistico:

- la riqualificazione del grande isolato delimitato da via Luca Giordano e corso Europa, attraverso la creazione di una spina centrale e longitudinale con una serie di nuove piccole centralità in grado di ridare nodalità alle masseria Campana;
- la creazione di una pedonalità forte e strutturata attorno a questa spina che crei connessioni forti tra nord e sud, ricostruendo un sistema di relazioni tra la parte bassa dell'insediamento urbano e il centro storico di corso Riccardi, e tra est e ovest, potenziando le connessioni trasversali verso l'area di masseria Pironti da un lato e quella di masseria Rota dall'altro.

Tali obiettivi vanno raggiunti anche attraverso la realizzazione dell'ARU n. 7.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità (2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a riconfigurare il ruolo di percorso matrice storico strutturante l'impianto urbano di via Luca Giordano e, allo stesso tempo, riconnettere ad esso la riqualificazione delle aree gravitanti in termini di:

- trasferimento della pedonalità sulla rete alternativa costituita dal nuovo percorso pedonale di struttura, da quelli di fruizione ambientale e dalla viabilità locale, prevista nella tav. P.1.2;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
- conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo) con il correlato incremento della fruizione commerciale ai piani-terra
- conservazione della residenzialità, pur se all'interno di un innalzamento moderato della centralità funzionale dei tessuti esistenti e di progetto lungo la spina centrale di masseria Campana.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nelle aree a ridosso delle industrie esistenti e dei nuovi tessuti industriali/artigianali va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fondamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3), Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- All'interno delle unità di spazio del Territorio Storico indicate nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 gli interventi di Conservazione e quelli di Trasformazione puntuale (Ristrutturazione, Ampliamento, Demolizione con o senza Ricostruzione) consentiti eccezionalmente nei limiti di cui al successivo titolo VII, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato B

art. 23 Masseria Pironti (6)

L'area si configura come un sistema ambientale complesso caratterizzato dalla presenza di un'area agricola di valore storico ambientale, quasi impenetrabile, circondata da tessuti urbani di antica e recente formazione. L'originaria configurazione del "macroisolato agrario", strutturato secondo il sistema dei percorsi storici è ancora riconoscibile, sebbene l'edificato consolidato di via Luca Giordano e la linea di margine del tracciato ferroviario abbiano innescato un processo di progressiva occupazione di suolo.

La nuova edificazione estensiva, attestandosi lungo i sentieri di campagna, segnati dai tipici muri in pietra vesuviana, ha superato il precario limite tra l'area urbana ed il territorio agricolo portando a situazioni anomale ed incoerenti, riducendo notevolmente l'accessibilità all'area agricola e compromettendo le relazioni fisiche e percettive con il contesto urbano.

Il territorio agrario, caratterizzato dal Lagno di Massa, dalle tipologie colturali originarie e dalla permanenza dell'impianto fondiario, gravita intorno alla masseria Pironi che sopravvive allo stato di rudere, conservando forte il rapporto con il paesaggio.

L'unità di paesaggio deve quindi conservare e consolidare la sua forte caratterizzazione e identità, nel rispetto delle norme contenute nel Piano Territoriale Paesistico, attraverso:

- il recupero della Masseria Pironi
- la realizzazione di una rete pedonale a servizio del Parco agricolo di pertinenza
- la riqualificazione dei tessuti e delle attrezzature esistenti
- l'introduzione di nuove funzioni turistiche e di servizio compatibili con i caratteri morfologici e tipologici del costruito.

Tali obiettivi vanno raggiunti anche attraverso la realizzazione dell'ARU n. 11.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a valorizzare il ruolo di caposaldo storico della masseria Pironi e, allo stesso tempo, riconnettere ad esso la riqualificazione delle aree gravitanti in termini di:

- l'incremento della pedonalità, mediante la realizzazione della rete di percorsi pedonali di fruizione ambientali prevista nella tav. P.1.2;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
- conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo);
- riuso della masseria storica a fini agrituristici e di servizio, conferma dell'uso agricolo dei vasti spazi aperti, consolidamento e riqualificazione delle attrezzature esistenti e delle altre destinazioni non residenziali compatibili.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3),

Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- Il recupero della masseria deve rispettare i criteri comportamentali di cui all'allegato B.

art. 24 Masseria Rota (7)

L'area, a forte caratterizzazione morfologica e vegetazionale, si configura come un sistema ambientale integrato, connotato dalla permanenza dei tracciati storici e di episodi di architettura rurale di valore.

Villa Rota, parte integrante del paesaggio, per le relazioni che conserva con il territorio agricolo ancora produttivo ed efficiente, costituisce il fulcro del sistema: da essa si diramano

sentieri di campagna che la collegano a pertinenze e ad altri edifici rurali, offrendo suggestive vedute sul Vesuvio.

I margini dell'area, in particolare il limite di viale Europa, presentano elementi di contrasto e discontinuità ambientale che tuttavia non hanno alterato sostanzialmente le relazioni fisiche e percettive tra il territorio agricolo ed il costruito circostante.

L'unità di paesaggio deve quindi conservare e consolidare la sua forte caratterizzazione e identità, nel rispetto delle norme contenute nel Piano Territoriale Paesistico, attraverso:

- il recupero della Masseria Rota
- la realizzazione di una rete pedonale a servizio del Parco agricolo di pertinenza
- la riqualificazione dei tessuti e delle attrezzature esistenti
- l'introduzione di nuove funzioni turistiche e di servizio compatibili con i caratteri morfologici e tipologici del costruito.

Tali obiettivi vanno raggiunti anche attraverso la realizzazione dell'ARU n. 12.

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a valorizzare il ruolo di della masseria e, allo stesso tempo, riconnettere ad esso la riqualificazione delle aree gravitanti in termini di:

- incremento della pedonalità, mediante la realizzazione della rete di percorsi pedonali di fruizione ambientali prevista nella tav. P.1.2;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
- conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo);
- riuso della masseria storica a fini agrituristici e di servizio, conferma dell'uso agricolo dei vasti spazi aperti, consolidamento e riqualificazione delle attrezzature esistenti e delle altre destinazioni non residenziali compatibili.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3),

Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- Il recupero della masseria deve rispettare i criteri comportamentali di cui all'allegato B.

art. 25 Corso Riccardi ovest (8)

Lungo la parte bassa del Corso Riccardi, ai limiti del territorio comunale di Napoli, la cortina edilizia e la linea del tracciato ferroviario costituiscono le linee di margine entro le quali si sono localizzati tessuti residenziali incoerenti, soprattutto nella definizione del rapporto tra

spazi aperti pubblici e privati, alcuni capannoni industriali e l'intervento di lottizzazione unitario "INA CASA", che configura un tessuto connettivo non adeguatamente relazionato al contesto.

Nell'unità di paesaggio deve quindi essenzialmente prevedersi la riqualificazione dei tessuti esistenti attraverso l'inserimento di nuove centralità e di spazi verdi in grado di ridare qualità e vitalità soprattutto nelle aree a ridosso della linea ferroviaria;

REQUISITI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE UNITA' DI SPAZIO

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi di trasformazione*), gli interventi nelle unità di spazio comprese nell'unità di paesaggio, indipendentemente dalla diversa caratterizzazione morfologica e funzionale peculiare di ciascuna di esse, devono rispettare i seguenti requisiti generali.

Idoneità dimensionale (2.1)/Accessibilità(2.2):

Gli interventi di prevalente recupero e riqualificazione devono tendere a riconfigurare il ruolo di percorso matrice storico strutturante l'impianto urbano di Corso Riccardi e, allo stesso tempo, riconnettere ad esso la riqualificazione delle aree gravitanti in termini di:

- riduzione del carico di attraversamento carrabile e l'incremento della pedonalità, mediante la realizzazione della rete di percorsi pedonali di struttura prevista nella tav. P.1.2;
- dotazione adeguata di parcheggi di destinazione nelle aree di margine servite dal nuovo schema viario;
- conseguente ampliamento degli spazi per la fruizione pedonale (marciapiedi, aree di sosta, opere di arredo) con il correlato incremento della fruizione commerciale ai piani-terra;
- conservazione comunque della residenzialità, anche attraverso limitati interventi di nuova edilizia di completamento, pur se all'interno di un innalzamento moderato della centralità funzionale dei tessuti esistenti e di progetto nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- riqualificazione funzionale delle masserie storiche per nuove centralità terziarie.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti privati e pubblici deve conservare, per le aree a verde privato, l'attuale permeabilità dei suoli, e tendere ad incrementarla nelle parti oggi impermeabili attraverso l'uso di pavimentazioni in grado di garantire quote consistenti di assorbimento delle acque superficiali.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Le aree scoperte utilizzate a verde devono mantenere tale destinazione, conservando, sostituendo e integrando la vegetazione esistente secondo i criteri prestazionali contenuti nei requisiti della presente classe.

Comfort acustico (3.5):

Nelle aree a ridosso delle industrie esistenti e dei nuovi tessuti industriali/artigianali va garantita una efficace protezione dall'inquinamento acustico affidata fondamentalmente all'uso di fasce di protezione ecologica costituite da barriere vegetali

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2), Qualità dei caratteri architettonici (4.3),

Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4):

- Gli interventi di riqualificazione delle strade esistenti e di realizzazione di nuovi tracciati devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato D;
- All'interno delle unità di spazio del Territorio Storico indicate nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 gli interventi di Conservazione e quelli di Trasformazione puntuale (Ristrutturazione, Ampliamento, Demolizione con o senza Ricostruzione) consentiti eccezionalmente nei limiti di cui al successivo titolo VII, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei criteri comportamentali di cui all'allegato B

Capo 3 La rete delle risorse ambientali (A)

art. 26 Unità di spazio complessa: Parchi agricoli (A1)

Rientrano in questa famiglia i *biotopi rurali a basso grado di frammentazione/interclusione*, al cui interno i processi di produzione agricola sono meno influenzati dall'impatto del tessuto urbano e la qualità del paesaggio rurale è più elevata, anche grazie alla conservazione di apprezzabili frammenti di forme tradizionali di paesaggio agrario (arboreto vesuviano). Esse sono localizzate

1. nella porzione meridionale del territorio comunale, (baricentri storico-funzionali: Masserie Pironti e Rota);
2. nella porzione nord-orientale (baricentri storico-funzionali: Masserie Rutiglia, Totaro, S. Giovanni).

Queste aree rappresentano un habitat favorevole per la vita della fauna tipica degli spazi rurali periurbani. All'interno di queste aree i processi di autoriproduzione delle risorse (ciclo dell'acqua, depurazione dell'aria) possono svolgersi compiutamente, a beneficio degli spazi urbani circostanti.

Tali zone rappresentano gli elementi strutturanti di un sistema di *Parchi agricoli* nei quali le funzioni di produzione agricola, pur rimanendo centrali, possono integrarsi con le funzioni ricreative, ambientali, educative, ricettive, di conservazione del paesaggio.

Principali obiettivi di pianificazione e gestione di tali aree sono i seguenti:

1. tutela della destinazione agricola
2. recupero dell'infrastrutturazione rurale per migliorare le condizioni della viabilità interpodereale ed interaziendale, in un carente stato di manutenzione, come anche dell'infrastrutturazione rurale tradizionale;
3. tutela/ripristino degli elementi di naturalità (siepi divisorie, piccoli nuclei boschivi);
4. creazione di corridoi verdi di interconnessione;
5. recupero delle masserie storiche, con riferimento a funzioni organizzativo-produttive, di tutela dei valori storici del paesaggio rurale, di ricerca, educazione, formazione;
6. sotto il profilo produttivo: qualificazione dell'offerta, attraverso incentivi alla razionalizzazione agronomica degli impianti arborei, nel rispetto della tradizione locale, alla tipicizzazione, ed alla creazione di strutture di aggregazione dell'offerta.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- nei *Parchi agricoli* in "zona PIR" del Piano Territoriale Paesistico (baricentri storico-funzionali: Masserie Pironti e Rota), coerentemente con l'art. 12 punto 4 del suddetto Piano, è vietato qualsiasi intervento che comporti l'incremento dei volumi esistenti a meno dei casi riportati al punto 6 dello stesso articolo ("Adeguamento edilizia rurale"). In esito agli eventuali ampliamenti realizzati, sia attraverso la categoria dell'Ampliamento (AM) che quella della Demolizione con Ricostruzione (DR), il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà comunque essere superiore a 0,05 mq/mq, l'altezza massima non potrà superare i 2 piani fuori-terra e i 7 metri, la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 20 metri.
- negli altri *Parchi agricoli* (baricentri storico-funzionali: Masserie Rutiglia, Totaro, S. Giovanni): in queste aree la perimetrazione dell'unità di spazio *Parchi agricoli* coincide con quella delle ARU 8, 9 e 10 di cui al successivo tit. VI, e si applica quindi per esse l'indice di fabbricabilità di 0,15 mc/mq utilizzabile nei modi previsti per la *perequazione urbanistica d'area* di cui al successivo art. 101 e con le ulteriori prescrizioni normative indicate nell'elaborato P3.

Controllo della complessità funzionale (c)

- nei *Parchi agricoli* in “zona PIR” del Piano Territoriale Paesistico (baricentri storico-funzionali: Masserie Pironti e Rota), le destinazioni ammesse, con riferimento all’art 5, sono quelle appartenenti alle classi 1 e 2
- Per quanto concerne la sottoclasse 1a, negli usi agricoli attuali e di prospettiva, risulta centrale il valore dell’*arboreto tradizionale* (con le sue forme più tradizionali degli arboreti da frutto, nella quasi totalità albicoccheti, sovente misti, disetanei, a sesto di impianto variabile, a cui si affianca una discreta diffusione dell’orto arborato e una limitata presenza di vigneti) che rappresenta un agro-ecosistema altamente equilibrato ed integrato, ad elevata compatibilità ambientale, sovente di notevole pregio estetico, da incentivare anche economicamente con azioni di tipicizzazione e tutela del prodotti, e da prevedere estensivamente anche per la riqualificazione delle aree di cava ad uso agricolo.
- Altri *Parchi agricoli* (baricentri storico-funzionali: Masserie Rutiglia, Totaro, S. Giovanni): le destinazioni ammesse sono quelle indicate nell’elaborato P3 e negli artt. 81, 82 e 83.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

tutti i requisiti

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili

- Nel caso in cui i nuovi edifici o gli ampliamenti di quelli esistenti utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l’accumulo e la distribuzione dell’energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell’Indice di fabbricabilità fondiario massimo o del volume massimo ammessi sino ad un limite del 5%.

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell’equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- All’interno dei perimetri delle ARU la procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata, subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l’attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nel successivo art. 101, nella quale verranno esplicitati i contenuti prestazionali per l’attuazione della *perequazione urbanistica d’area* e del collegato scambio pubblico-privato ivi previsto.

art. 27 Unità di spazio complessa: Parchi didattici (A2)

Rientrano in questa famiglia alcuni *biotopi rurali* caratterizzati da un elevato grado di frammentazione/interclusione ricadenti nelle aree di pertinenza del sistema di svicoli delle infrastrutture di grande comunicazione stradale che attraversano il territorio comunale.

La proprietà pubblica dei suoli, sotto forma di fasce di pertinenza stradale di fatto non qualificate dal punto di vista ambientale, determina la totale assenza di qualità estetica mentre la possibilità che si compiano le funzioni ecologiche di autodepurazione e mantenimento della biodiversità è di fatto quasi completamente impedita nelle attuali condizioni.

Per queste aree è prevista quindi una riqualificazione ambientale con sistemazione a verde ornamentale arborato, con obiettivi sia di fruizione ricreativa e didattica quanto di riqualificazione estetica del paesaggio urbano delle infrastrutture.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell’allegato A, alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):*Controllo del carico insediativo (a)*

- Per tali zone è prevista la totale inedificabilità coerentemente con le indicazioni normative dell'ARU n. 3 a cui si rimanda

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle sottoclassi 1.a, 2.b e 2.d.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):*tutti i requisiti***Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):***tutti i requisiti***Efficacia procedurale (5.1):***Controllo delle procedure attuative (f)***Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):***Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)*

- Le aree a Parchi didattici sono integralmente inseriti all'interno dell'ARU 3, conseguentemente la procedura attuativa è la Concessione edilizia subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi di *perequazione urbanistica d'area*, così come specificato nel successivo art. 101 nella quale verranno esplicitati i contenuti prestazionali per l'attuazione della collegato scambio pubblico-privato ivi previsto.

art. 28 Parchi urbani (A3) e Giardini pubblici (A4)

Rientrano in questa famiglia alcuni *biotopi rurali* caratterizzati da un elevato grado di frammentazione/interclusione le cui attuali possibilità di un proficuo utilizzo produttivo scemano a causa delle difficoltà insorgenti nella gestione del fondo e nell'espletamento delle pratiche agronomiche, con conseguenti evoluzioni verso l'incolto produttivo e quindi l'abbassamento della qualità estetica nonché il progressivo annullamento della possibilità che in esse si compiano le funzioni ecologiche di autodepurazione e mantenimento della biodiversità.

Per la difficoltà di prevedere un mantenimento durevole della funzione produttiva, connessa alla permanenza dell'agricoltore/gestore e tuttavia, allo stesso tempo, la necessità di considerarle una risorsa strategica per obiettivi di qualificazione estetico-funzionale del paesaggio urbano, all'interno del quale sono incastonate, si prevede per esse la creazione di spazi verdi a *Parchi urbani* e *Giardini pubblici* con funzioni diversificate.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):*Controllo del carico insediativo (a)*

Per tali zone è prevista la totale inedificabilità a meno delle piccole attrezzature di cui al successivo punto 2.1.c.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni principali ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle appartenenti alla classe 2, con esclusione della sottoclasse 2.c a meno di piccole aree di gioco, comunque permeabili, attrezzate per lo sport, nonché la 1.a nei circoscritti casi in cui il disegno dei parchi e dei giardini voglia recuperare a fini didattici e paesaggistici anche l'uso dell'arboreto tradizionale e della serricoltura; in quest'ultimo caso la superficie impegnata non potrà superare il 20% della superficie totale di parchi e giardini
- Sono consentite anche le destinazioni di cui alla classe 3, ove già esistenti, e quelle di cui alla sottoclasse 6.a, limitatamente a quei piccoli esercizi (bar, ristoranti, negozi al dettaglio, botteghe artigianali) che risultano strettamente collegati, per categoria merceologica, alle attività ludiche e ricreative dei parchi e dei giardini; tali esercizi non

potranno comunque impegnare una superficie coperta superiore al 5% della superficie complessiva e non potranno avere un'altezza superiore a 4 metri.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti e in particolare

Permeabilità dei suoli (c):

- La percentuale di permeabilità dei suoli non dovrà essere inferiore al 90% dell'intera superficie dei parchi e dei giardini

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

tutti i requisiti

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Con particolare riferimento all'area a Parco urbano localizzata alle spalle del centro storico al confine con il Comune di Napoli, la soluzione adottata per l'ingresso previsto dal Corso D. Riccardi, attraverso l'area dell'edificio denominato "villa Cilento", finalizzato ad ottenere un'ulteriore connessione tra l'area del centro storico e il Parco urbano attraverso un percorso pedonale, dovrà garantire la salvaguardia della continuità del fronte stradale sul corso, anche attraverso la conservazione dell'edificio esistente.

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli (e)

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi fuori dai perimetri delle ARU è l'esproprio ai sensi dell'art. 103 della presente Normativa.
- All'interno dei perimetri delle ARU la procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata, subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nel successivo art. 101, nella quale verranno esplicitati i contenuti prestazionali per l'attuazione della *perequazione urbanistica d'area* e del collegato scambio pubblico-privato ivi previsto compresa la cessione gratuita di tali aree al Comune.
- Sia nelle aree sottoposte ad esproprio che in quelle di perequazione urbanistica, le eventuali attrezzature consentite potranno essere gestite attraverso convenzioni con privati perseguendo criteri di imprenditorialità e, al contempo, di controllo delle prestazioni in termini di gestione e di fruibilità per particolari categorie di utenti.
- Sia all'esterno che all'interno dei perimetri delle ARU, Parchi Urbani e Giardini pubblici possono anche essere realizzati e gestiti come servizi privati ad uso pubblico e in tal caso la procedura attuativa è la Concessione convenzionata ai sensi dell'art. 102 della presente Normativa. La convenzione dovrà definire oltre i contenuti del previsto scambio pubblico-privato, gli impegni che il privato realizzatore dovrà rispettare per garantire nel tempo le caratteristiche funzionali previste e le modalità d'uso da parte di specifiche categorie di utenti individuate dal Comune, affinché le opere si configurino di interesse pubblico pur nel rispetto dei criteri di redditività dell'investimento privato.

art. 29 Orti urbani (A5)

Rientrano in questa famiglia alcuni *biotopi rurali* caratterizzati da un grado di frammentazione ed interclusione intermedio che rappresentano "l'anello debole" della rete di risorse ambientali nell'ambito del territorio comunale, in quanto maggiormente esposte a processi di ulteriore frammentazione e interclusione in esito ai processi edificatori diffusi del territorio cercolese. L'obiettivo per tali zone è quindi quello della tutela agricola, della salvaguardia ambientale e, lì dove possibile, del collegamento spaziale e funzionale sia con le zone dei Parchi agricoli e didattici, sia dei Parchi urbani e dei Giardini pubblici.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

Per tali zone è prevista la totale inedificabilità a meno degli impianti serricoli di cui al successivo punto 2.1.c. e della possibilità di realizzare annessi agricoli strettamente legati alla conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate in misura non superiore a 0,03 mc/mq, ad esclusione degli orti ricadenti in area PIR del PTP. In tale ultimo caso l'altezza massima non potrà superare 1 piano fuori-terra e i 4 metri, e la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 20 metri

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni principali ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle appartenenti alla classe 1a e 1c;
- Per quel che riguarda gli impianti serricoli, essi sono ammessi ad esclusione delle porzioni del territorio comunale ricadenti in zona P.I.R. del PTP, mentre nelle zone R.U.A. sono ammissibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione di impianti serricoli esistenti, senza aumento quindi della superficie protetta. Nelle altre zone la superficie impegnata non potrà superare il 90% della superficie totale.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti e in particolare

Permeabilità dei suoli (c):

- La percentuale di permeabilità dei suoli non dovrà essere inferiore al 95% dell'intera superficie degli orti

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

tutti i requisiti

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi di Recupero e riqualificazione ambientale (RA) è quella individuata nell'art. ... della presente Normativa.

art. 30 Giardini storici (A6)

Rientrano in questa famiglia i giardini delle masserie storiche con le quali essi costituivano un'unità morfologica e funzionale di elevata e persistente qualità ambientale e percettiva, oltre che di raffinato equilibrio geometrico e dimensionale, tuttora rintracciabili, nonostante le alterazioni e il degrado di alcuni episodi, nel territorio dei parchi agricoli come anche, quantunque in misura minore, nelle parti del territorio più densamente edificate nelle quali le masserie sono oramai intercluse.

La previsione di zona è quella della conservazione e del ripristino di tali unità di spazio, sia dal punto di vista ambientale che funzionale attraverso la ricostituzione delle relazioni forti che hanno storicamente legato masseria, giardino storico e territorio agricolo di pertinenza, e attraverso la riscoperta dei caratteri di commistione esemplare ed elencate di specie vegetazionali che hanno caratterizzato tali giardini nella storia.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- Per tali zone è prevista la totale inedificabilità

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni principali ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle appartenenti alla classe 1.a e 2.b;

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

tutti i requisiti

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- All'interno dei perimetri delle ARU la procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata, subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nel successivo art. 101, nella quale verranno esplicitati i contenuti prestazionali per l'attuazione della *perequazione urbanistica d'area* e del collegato scambio pubblico-privato ivi previsto.

art. 31 Lagni (A7)

I lagni ancora esistenti nel territorio di Cercola (il Lagno di Cercola, il Lagno di Pollena, i 2 lagni che si originano nel Comune di Massa di Somma e il Lagno di Trocchia), costituiscono elementi di notevole significato nell'ambito del paesaggio rurale, pur presentandosi in condizioni di forte differenziazione delle caratteristiche funzionali, morfologiche e di degrado. Escludendo il lagno di Cercola attualmente incanalato in via sotterranea al di sotto di via G. Matteotti, il PRG prevede

- la copertura del tratto di lagno di Pollena, già oggi attualmente parzialmente coperto, in considerazione dello scorrimento di acque luride di scarico, e la realizzazione del nuovo viale alberato di accesso al paese con la sede tranviaria;
- la riqualificazione ambientale dei due lagni che si originano nel Comune di Massa di Somma, a monte del Comune di Cercola, che raccolgono le acque meteoriche provenienti dalle falde del Vesuvio, e del lagno di Trocchia con belle sponde in pietra lavica, complessivamente in buono stato di conservazione.

Tale riqualificazione mira a confermare il ruolo e la compatibilità ambientale di tali lagni all'interno del reticolo idrografico, assolvendo essi la funzione di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento superficiale provenienti dalle falde del Vesuvio e permettendo di ridurre lo scorrimento delle acque piovane lungo le strade.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti e in particolare:

Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche (a)

- La conservazione del sistema dei lagni deve prevedere operazioni di ripristino, risanamento e mantenimento in efficienza di quelli non irreversibilmente degradati attraverso la riqualificazione delle sponde in pietra lavica e l'uso di tecniche di consolidamento spondale di bioingegneria;

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

tutti i requisiti e in particolare:

Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde (b)

- Va garantita la conservazione dei filari dei pini monumentali e storici presenti lungo il tracciato del lagno di Trocchia, prevedendone l'integrazione lungo la direttrice lineare esistente attraverso l'impianto di nuovi individui di altezza congrua

art. 32 Impianti per la captazione e lo smaltimento delle acque (A8)

Rientrano in questa famiglia le infrastrutture tecniche per la captazione e lo smaltimento delle acque esistenti nel territorio comunale e cioè la vasca di decantazione, il serbatoio comunale e i pozzi. Gli impianti costituiti dal serbatoio e dai pozzi sono situati in prossimità dell'acquedotto comunale, nelle porzioni nord-orientale e sud-occidentale del territorio comunale, nell'ambito delle zone individuate dal PRG come Parchi agricoli (A1), e sono sottoposti a vincolo di rispetto idrogeologico; la vasca di decantazione è stata realizzata nell'ambito del PSER nel dopo-terremoto e si trova alla confluenza dei lagni di Pollena e Trocchia. Non ancora utilizzata, essa dovrebbe svolgere un'importante funzione di regolazione e filtro delle acque superficiali in uno dei nodi più rilevanti del sistema idrografico del territorio vesuviano occidentale.

Il piano prevede in generale la gestione e il mantenimento in efficienza degli impianti.

In particolare per la vasca di decantazione è prevista la possibilità di un uso pubblico del vasto solaio di copertura per eventi collettivi e spettacolari legati alla valorizzazione dell'adiacente centro sportivo, anche attraverso la previsione di un'alta antenna attrezzata da utilizzare per il funzionamento del *telecentro* previsto nell'ARU n. 3, come supporto ad uno schermo di riferimento sia per gli eventi spettacolari previsti che per la trasmissione di informazioni visive in ingresso e in uscita da Cercola in corrispondenza di uno dei nodi stradali e tranviari di progetto più importanti. Secondariamente, l'uso dello spazio di copertura è destinato alla possibilità di atterraggio elicotteri della Protezione Civile in fase di evacuazione dell'area.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- Il Volume complessivo non può essere superiore a quello esistente

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle appartenenti alla sottoclasse 5m.
- Con particolare riferimento alla vasca di decantazione le destinazioni ammesse sono, oltre a quella appartenente alla sottoclasse 5m, anche quelle appartenenti alle sottoclassi 5c e 7.d (eliporto);

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

tutti i requisiti e in particolare:

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- I serbatoi e i pozzi per acque ad uso potabile e per uso irriguo vanno protetti da ogni possibile inquinamento, sia per quanto riguarda gli inquinanti naturali, che per quanto attiene gli eventuali fattori inquinanti dovuti a cause esterne, con particolare attenzione ai prodotti chimici utilizzati in agricoltura.

Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e di scarico delle acque (d)

- I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, non adibiti a punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) e non utilizzati per l'irrigazione delle aree verdi, dovranno essere tombati.

Comfort acustico (3.5)

Controllo della pressione sonora (a)

- In particolare, ai fini dell'utilizzo del solaio di copertura della vasca per eventi collettivi, va previsto un adeguato isolamento acustico dai rumori provenienti dalle reti stradali adiacenti, progettato anche come sistemazione di carattere architettonico tesa a dare qualità formale allo spazio previsto pur mantenendo i caratteri della reversibilità e smontabilità.

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- La vasca di decantazione si colloca all'interno del perimetro dell'ARU n. 3, all'interno della quale la procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nel successivo art. 101, nella quale verranno esplicitati i contenuti prestazionali per l'attuazione della *perequazione urbanistica d'area* e del collegato scambio pubblico-privato ivi previsto.

Capo 4. Il territorio storico (S)

art. 33 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada continuo di antico impianto (S1)

Rientra in tale unità complessa il centro storico di Cercola.

L'insediamento prevalentemente pre-ottocentesco e ottocentesco risulta generato dalla direttrice storica Napoli-S.Anastasia, l'attuale Corso D. Riccardi, che struttura l'impianto urbano secondo un andamento lineare est-ovest, divenendo percorso matrice dei tessuti che si sviluppano ai margini.

Le partiture del suolo seguono un orientamento prevalentemente ortogonale al percorso e disegnano lotti rettangolari, di dimensioni variabili a seconda dei tipi edilizi, occupati da tessuti edificati disposti sul fronte stradale e prevalentemente aperti verso gli spazi retrostanti del lotto a giardino e ad orto. Gli spazi liberi dei lotti spesso sono stati interessati da fenomeni di progressiva occupazione da parte di nuova edificazione in contrasto con le regole di costruzione del lotto.

Gli edifici si aggregano lungo il percorso formando un fronte continuo e compatto dal quale si accede agli edifici stessi e agli spazi retrostanti, ancora liberi o occupati da altri edifici. A meno di alcuni episodi di improvvise cadute di fronti o di alterazioni dei caratteri tipomorfologici e architettonici, si riconoscono caratteri di coerenza e omogeneità dal punto di vista dimensionale, tipomorfologico e architettonico-costruttivo. Il tipo storico predominante è l'edificio a corte e numerosi sono gli edifici di interesse storico-architettonico.

Per tale unità complessa sono ammesse le categorie della conservazione di cui al capo 1 del titolo VII della Normativa Tecnica; le categorie della trasformazione (Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione) sono consentite solo in casi eccezionali così come definito al capo 1 titolo VII.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

- I parametri urbanistici per il controllo del carico insediativo (volume, rapporto di copertura, altezza dei singoli edifici) coincidono con quelli esistenti, a meno dei casi di incrementi legati ad eventuali interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento nei limiti di cui al capo 1 titolo VII

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

- Il soddisfacimento degli standard ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 14/82 è verificato in un bilancio complessivo riferito all'insieme del territorio comunale sulla base del dimensionamento complessivo del piano di cui all' art. 12 della Normativa Tecnica

Controllo della complessità funzionale (c)

- Per l'elenco di destinazioni d'uso ammesse si rimanda alle *Unità di spazio semplici: tipi edilizi*, riportate nell'allegato B. (*Guida e abachi per la progettazione degli interventi di*

conservazione), con riferimento a quelle esistenti all'interno dell'unità complessa (cfr, tavole P2.2 e P2.3)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

- Gli interventi sia di conservazione che di trasformazione devono perseguire la massima permeabilità del suolo

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Va garantito il rispetto delle regole insediative dell'unità complessa e cioè le modalità di giacitura degli edifici (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi tra gli edifici in aderenza o adiacenza). In tal senso gli interventi trasformativi puntuali potranno riguardare quei casi in cui tale regole sono state alterate o negate.
- Nel caso degli edifici appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nelle tavole P2.2 e P2.3 eventuali interventi di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, ove consentiti e nei limiti di cui ai successivi artt. 92 e 94, dovranno rispettare l'esistente giacitura (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza). Per gli altri edifici ricadenti all'interno di tale unità e non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nel caso di eventuali interventi di Demolizione con ricostruzione il rispetto delle regole insediative del tessuto storico di appartenenza potrà anche condurre alla modifica della giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora quest'ultima non rispetti tali regole; inoltre, sempre con riferimento agli edifici non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici", in caso di Ampliamento, ove consentito e nei limiti di cui all'art. 92, o di Demolizione con ricostruzione, qualora tali edifici non siano posti in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Si rimanda ai *Materiali costitutivi esterni degli edifici storici: caratteri architettonici e costruttivi*, di cui all'allegato B alle presenti Norme (*Guida e abachi per la progettazione degli interventi di conservazione*).

art. 34 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato di antico impianto (S2)

Rientra in tale unità complessa il centro storico di Caravita.

L'insediamento pre-ottocentesco e ottocentesco è stato generato dalle due direttrici est-ovest e nord-sud (le attuali via Nuova della Corte e via Madonna delle Grazie-via Meuricoffe, percorsi matrice e d'impianto), al cui incrocio in particolare si riconosce il nucleo storico principale.

Le partiture del suolo sono prevalentemente rettangolari allungate, con il lato corto su strada e i lotti tendono a chiudersi ad isolato, definendo spazi interni adibiti ad orto, solo in parte ancora riconoscibili e perlopiù occupati da successive edificazioni.

I tessuti edificati storici configurano a tratti un fronte continuo lungo i percorsi e sono caratterizzati dalla prevalenza del tipo a schiera e quindi da un'articolazione volumetrico-spaziale minuta e da caratteri morfologico-architettonici minori.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

art. 35 Unità di spazio complessa: Tessuti a nucleo di antico impianto (S3)

Rientrano in tale unità complessa l'insediamento storico di Carafa, parte del tessuto di Caravita e il nucleo di Censi dell'Arco.

Gli insediamenti a nucleo prevalentemente pre-ottocenteschi e ottocenteschi si sono in genere sviluppati all'incrocio tra due direttrici principali articolandosi in alcuni casi attorno ad un caposaldo della struttura urbana (è il caso del nucleo di Carafa e della relativa masseria), in posizione strategica rispetto alle direttrici principali.

In assenza di una regola forte di partitura del suolo, gli spazi privati dei lotti, edificati e non, si contraddistinguono per il forte ruolo che hanno nella caratterizzazione morfologica e nella costruzione dello spazio esterno pubblico, anche se spesso tale rapporto spaziale risulta alterato.

I tipi edilizi storici, prevalentemente a schiera o a corte, definiscono un tessuto minore che in alcuni casi presenta caratteri di discontinuità nelle regole di aggregazione e di occupazione del suolo.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

art. 36 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada continuo dell'espansione consolidata (S4)

Rientra in tale unità complessa il tratto di corso Riccardi ad ovest.

Formatasi lungo la direttrice storica Napoli-S.Anastasia, l'attuale corso Domenico Riccardi nel suo prolungamento verso Napoli, la parte, prevalentemente otto-novecentesca, risulta ordinata secondo partiture urbane consolidate.

I lotti seriali sono disposti ortogonalmente al tracciato e si aggregano linearmente configurando un fronte continuo su strada.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Va garantito il rispetto delle regole insediative dell'unità complessa e cioè le modalità di giacitura degli edifici (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi tra gli edifici in aderenza o adiacenza), riproposizione delle regole formative dell'insediamento di antico impianto di Cercola (S1. Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte continuo su strada di antico impianto), di cui al precedente art. 33
- Nel caso degli edifici appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nelle tavole P2.2 e P2.3 eventuali interventi Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, ove consentiti e nei limiti di cui ai successivi artt. 92 e 94, dovranno rispettare l'esistente giacitura (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza). Per gli altri edifici ricadenti all'interno di tale unità e non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nel caso di eventuali interventi di Demolizione con ricostruzione, il rispetto delle regole insediative del tessuto storico di appartenenza potrà anche condurre alla modifica della giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora quest'ultima non rispetti tali regole; inoltre, sempre con riferimento agli edifici non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici", in caso di Ampliamento, ove consentito e nei limiti di cui all'art. 92, o di Demolizione con ricostruzione, qualora tali edifici non siano posti in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

art. 37 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato dell'espansione consolidata (S5)

Rientra in tale unità complessa l'espansione prevalentemente novecentesca sorta a completamento dell'insediamento ad isolato di Caravita. Il tessuto segue il principio insediativo dell'isolato di antico impianto di cui costituisce l'espansione, ed è tuttavia caratterizzato da una prevalente discontinuità nelle regole di occupazione del suolo da parte dei tipi edilizi.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- La salvaguardia delle regole insediative dovrà riguardare prevalentemente l'articolazione ad isolato del tessuto, costituendo la stessa il completamento della regola insediativa del contiguo tessuto di antico impianto di Caravita (S2. Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolati di antico impianto) di cui al precedente art. 34
- Nel caso degli edifici appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nelle tavole P2.2 e P2.3 eventuali interventi di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, ove consentiti e nei limiti di cui ai successivi artt. 92 e 94, dovranno rispettare l'esistente giacitura (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza). Per gli altri edifici ricadenti all'interno di tale unità e non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" gli eventuali interventi di Demolizione con ricostruzione potranno anche condurre alla modifica della giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a consolidare le regole insediative del tessuto a cui appartiene l'edificio da ricostruire e cioè le modalità di giacitura degli edifici (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi tra gli edifici in aderenza o adiacenza); inoltre, sempre con riferimento agli edifici non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici", in caso di Ampliamento, ove consentito e nei limiti di cui all'art. 92, o di Demolizione con ricostruzione, qualora tali edifici non siano posti in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

art. 38 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata (S6)

Rientrano in tale unità complessa il tessuto novecentesco e moderno cresciuto lungo la direttrice consolidata di via Don Minzoni, strutturante la relazione in direzione nord-sud tra l'insediamento di Caravita e il centro storico di Cercola; le parti di tessuto cresciuto a tratti lungo il prolungamento di corso Riccardi ad est; il tessuto discontinuo di espansione cresciuto come propaggine del nucleo di Carafa.

Tali insediamenti si caratterizzano per la debolezza delle regole dispositivo-aggregative dei tessuti lungo i tracciati generatori e per la eterogeneità ed episodicità dei tessuti stessi.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- La salvaguardia delle regole insediative dovrà riguardare prevalentemente la struttura lineare del tessuto lungo il percorso. Al suo interno eventuali operazioni trasformative puntuali o semplicemente la ridefinizione dei fronti e delle recinzioni, dovranno tendere a raggiungere condizioni di continuità e coerenza volumetrica e formale e un maggior grado di riconoscibilità delle regole di aggregazione e disposizione dei tessuti edificati
- Nel caso degli edifici appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come “tipi edilizi storici” nelle tavole P2.2 e P2.3 eventuali interventi di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, ove consentiti e nei limiti di cui ai successivi artt. 92 e 94, dovranno rispettare l'esistente giacitura (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza). Per gli altri edifici ricadenti all'interno di tale unità e non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come “tipi edilizi storici” gli eventuali interventi di Demolizione con ricostruzione potranno anche condurre alla modifica della giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a consolidare le regole insediative del tessuto a cui appartiene l'edificio da ricostruire e cioè le modalità di giacitura degli edifici (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi tra gli edifici in aderenza o adiacenza); inoltre, sempre con riferimento agli edifici non appartenenti alle unità di spazio semplici identificate come “tipi edilizi storici”, in caso di Ampliamento, ove consentito e nei limiti di cui all'art. 92, o di Demolizione con ricostruzione, qualora tali edifici non siano posti in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

art. 39 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari discontinui dell'espansione consolidata (S7)

Rientra in tale unità complessa il tessuto lungo via Luca Giordano.

L'insediamento prevalentemente novecentesco si è sviluppato lungo la direttrice Cercola-S. Sebastiano l'attuale via L. Giordano, che struttura l'impianto urbano secondo un andamento lineare nord-sud, divenendo percorso matrice dei tessuti che si sviluppano ai margini.

I lotti si allineano prevalentemente in senso perpendicolare al percorso e al loro interno non è riconoscibile una regola prevalente di occupazione del suolo. Gli spazi non edificati dei lotti conservano il carattere prevalente a verde o ad orto.

I tessuti edificati sono discontinui e non sono riconoscibili una continuità nelle regole di occupazione del suolo né un tipo predominante. La presenza di tipologie edilizie dotate di una qualità morfologica e architettonica (in particolare «ville e villini») e la varietà dei fronti (fronti edificati, muri di delimitazione, giardini, aree agricole), definiscono una forte riconoscibilità morfologico-spaziale e architettonica.

Per le categorie di intervento ammesse, vale quanto detto per l'unità S1

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Idoneità dimensionale (2.1)

Controllo del carico insediativo (a)

Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo (b)

Controllo della complessità funzionale (c)

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Permeabilità dei suoli (c)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (d)

Per essi valgono le indicazioni fornite per l'unità S1

art. 40 Unità di spazio semplici: tipi edilizi

All'interno delle unità di spazio complesse del Territorio storico (S) e, in alcuni limitati ed isolati casi, anche all'interno di unità di spazio complesse appartenenti ad altre famiglie, la Zonizzazione individua le caratteristiche tipomorfologiche dei tessuti edilizi storici, attraverso la definizione della seguente classificazione e l'attribuzione dei relativi codici:

- Edifici a corte (Co)
- Edifici a corte ottocentesca (Ct)
- Edifici a schiera (Sc)
- Edifici a schiera rifusi (Sr)
- Palazzetti (Pz)
- Palazzi (Pa)
- Ville e villini (Vi)
- Chiese e cappelle (Ch)
- Conventi (Cv)
- Edifici di cortina di interesse storico-architettonico (*)

La definizione dei requisiti prestazionali relativi a ciascuna classe tipologica è contenuta nell'allegato B (*Guida e abachi per la progettazione degli interventi di conservazione*).

L'attribuzione dei codici suddetti è contenuta nella tav. P.2.2 e, relativamente alle sole unità di spazio S.1 e S.2, nella tav. P.2.3.

Tale attribuzione non ha un valore prescrittivo cogente ma esemplificativo. Il privato, in sede di realizzazione degli interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, Autorizzazione o Concessione, dovrà valutare i caratteri tipomorfologici dell'edificio e verificarne la congruità rispetto alla classificazione operata dal PRG secondo la procedura di cui al successivo art....

art. 41 Masserie (Ma)

Rientrano in questa famiglia gli edifici caratterizzati da:

- una localizzazione isolata, con accesso diretto dalla strada principale (su cui affaccia il prospetto principale) o accesso secondario a partire dalla strada principale attraverso un fronte/portale di accesso;
- la derivazione da un tipo originario (*domus*) costituita da un corpo semplice monopiano con affaccio prevalentemente all'interno del proprio recinto di pertinenza;
- un corpo principale con cappella, articolato intorno ad una corte rustica, di accesso al corpo o alle spalle dello stesso, e corpi secondari addossati ad esso;
- schema planimetrico rettangolare, ad «L» o a «C», con scala esterna, addossata al corpo principale o ai corpi secondari o scala interna.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Compatibilità tra caratteri fisici e funzionali (c)

- Con riferimento all'elenco delle destinazioni d'uso di cui all'art. 5 della Normativa Tecnica sono ammesse le seguenti destinazioni: I.b, I.d, 3, 5.a, 5.b, 5.c, 5.f, 5.h, 5.l, 6

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzanti (e)

- Va di norma salvaguardata l'organizzazione distributiva interna, in particolare nei casi di particolari tipologie di spazi con peculiari configurazioni geometriche o rilevanti connotazioni decorative (ambienti voltati, pareti affrescate, soffitti decorati...) anche se

potranno verificarsi modificazioni finalizzate a rendere funzionali gli spazi interni alla funzioni specialistiche (non residenziali).

Riconoscibilità dei caratteri tipo-morfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4)

Riconoscibilità del processo storico-formativo (a)

- Va di norma conservata l'articolazione planimetrica;
- Va conservato il passo strutturale riscontrabile come regola di formazione e crescita delle unità edilizie all'interno del lotto;
- Va conservato il sistema distributivo esistente, eventualmente da razionalizzare nei casi in cui sia necessario raggiungere idonei livelli di Fruibilità (2);

art. 42 Edifici agricoli isolati (Ag)

Rientrano in questa famiglia gli edifici a carattere rurale, posti in genere in posizione isolata (a meno di alcuni casi eccezionali) caratterizzati da:

- pianta rettangolare o ad «L»;
- in alcuni casi, compresenza di un corpo principale e di corpi minori nello spazio libero circostante prevalentemente non recintato;
- sviluppo frontale da 3 a 5 cellule e sviluppo in profondità da 1 a 2 cellule;
- altezza di 1 o 2 piani;
- corpo scala esterno a rampa unica;
- prospetto irregolare, caratterizzato dalla presenza di corpi secondari affiancati al corpo principale.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla Normativa Tecnica (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2)

Compatibilità tra caratteri fisici e funzionali (c)

- Con riferimento all'elenco delle destinazioni d'uso di cui all'art. 5 della Normativa Tecnica per tali edifici è ammessa la sola destinazione l.b.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3)

Leggibilità degli spazi interni morfologicamente caratterizzanti (e)

- Va di norma salvaguardata l'organizzazione distributiva interna, in particolare nei casi di particolari tipologie di spazi con peculiari configurazioni geometriche.

Riconoscibilità dei caratteri tipo-morfologici e tecno-costruttivi esistenti (4.4)

Riconoscibilità del processo storico-formativo (a)

- Va di norma conservata l'articolazione delle diverse unità autonome eventualmente costituenti l'edificio;
- Va conservato il passo strutturale riscontrabile come regola di formazione e crescita dell'edificio;
- Va conservato il sistema distributivo esistente, eventualmente da razionalizzare nei casi in cui sia necessario raggiungere idonei livelli di Fruibilità (2);

Capo 5. La città moderna (M)

art. 43 Unità di spazio complessa: Tessuti ad isolato (M1)

Rientrano in questa classe quelle parti urbane cresciute lungo le direttrici storiche e sviluppatesi attraverso percorsi di impianto di nuova edificazione. Sono caratterizzate da una prevalente continuità dei fronti edificati su strada e da regolarità nelle modalità di occupazione del suolo da parte degli edifici che tendono a chiudersi ad isolato, di piccola dimensione, configurando spazi aperti interstiziali.

Queste unità esprimono un raggiunto grado di consolidamento che richiede unicamente operazioni continuative di Conservazione (principalmente Manutenzione Ordinaria e Straordinaria) pur ammettendosi anche la Ristrutturazione Edilizia e, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, la Trasformazione puntuale attraverso la Demolizione con Ricostruzione (DR) e l'Ampliamento (AM).

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- Il Volume massimo ammissibile nel caso di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR), è quello previsto dalle suddette categorie al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.c

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle rientranti nelle classi 3, 5.h, 5.l e 6. Non sono ammesse nuove destinazioni appartenenti alla classe 4, a meno dei casi in cui tale destinazione sia già presente.
- Valore di ripartizione funzionale: le destinazioni ammesse diverse dalla classe 3 non possono avere un peso superiore al 30% della superficie lorda di pavimento degli edifici; qualora negli edifici siano presenti le destinazioni appartenenti alla classe 4., il peso di tali destinazioni in caso di ampliamento non può essere superato rispetto alla situazione preesistente.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili, in caso di Demolizione e Ricostruzione, non deve essere inferiore al 30% della Sf
- Nel caso degli interventi di Conservazione, di Ristrutturazione Edilizia e di Ampliamento va in ogni caso perseguita l'adozione di soluzioni tecniche e materiali per la pavimentazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi a raso, aree di pertinenza di attrezzature) e privati (parcheggi a raso, aree pertinenziali degli edifici), che garantiscano la permeabilità in profondità dei suoli.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nei casi di Ampliamento (AM) e di Demolizione e Ricostruzione (DR), qualora gli edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel Volume ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Nel caso degli Edifici privati di completamento residenziale (M7, art 49) indicati nella tav. P.2.2, inclusi in tale unità di spazio complessa, gli interventi devono rispettare le caratteristiche fisiche della stessa descritte all'inizio di questo capitolo, ricercando ove necessario condizioni di maggiore integrazione morfologica (dispositiva, aggregativa e conformativa) con gli edifici contigui e con la strada. Analoga indicazione vale per gli eventuali interventi di Ampliamento e di Demolizione con Ricostruzione (DR); quest'ultimi possono anche condurre alla modifica della giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o

adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a creare condizioni di maggiore integrazione morfologica con gli edifici contigui e con la strada.

- Con riferimento sia agli interventi di Nuova edificazione di completamento, riguardanti gli Edifici privati di completamento residenziale sia a quelli di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, riguardanti gli edifici esistenti, nel caso di edifici non posti in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso, negli interventi sugli edifici esistenti non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi, evitando recinzioni e muri di confine superiori a 1,50 m..

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi è quella relativa alla categoria d'intervento prescelta.

art. 44 Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte discontinuo su strada (M2)

Rientrano in questa classe le parti urbane cresciute a tratti lungo le direttrici lineari, spesso estreme propaggini di uno sviluppo. Si caratterizzano per la prevalente debolezza delle regole dispositivo-aggregative dei tessuti lungo i tracciati generatori, per il carattere eterogeneo ed episodico delle modalità di occupazione del suolo e per l'assenza di un chiaro rapporto tra lo spazio aperto e le parti edificate.

Queste unità non esprimono un alto grado di consolidamento e per esse oltre alla conservazione possono consentirsi anche interventi trasformativi, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII e a meno della Ristrutturazione Urbanistica (RU), finalizzati alla possibilità di consentire diverse configurazioni e disposizioni.

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali di questa classe sono le stesse di quelle relative alla classe M1 (art. 43)

art. 45 Unità di spazio complessa: Tessuti a palazzine e villette isolate nel lotto (M3)

Rientrano in questa classe le parti di città cresciute prevalentemente ai margini dell'area urbana organizzate secondo una maglia ortogonale, senza gerarchie, spesso con percorsi a cul de sac che terminano a ridosso di recinzioni. La suddivisione del suolo determina lotti edificati occupati da edifici (mono o plurifamiliari) isolati al centro del lotto, allineati rispetto alle strade prospicienti.

Queste unità esprimono un raggiunto grado di consolidamento che richiede unicamente operazioni continuative di Conservazione (principalmente Manutenzione Ordinaria e Straordinaria) pur ammettendosi anche la Ristrutturazione Edilizia e, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, la Trasformazione puntuale attraverso la Demolizione con Ricostruzione (DR) e l'Ampliamento (AM).

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali di questa classe sono gli stessi previsti per la classe M1 (art. 43)

art. 46 Unità di spazio complessa: Complessi insediativi autonomi di edilizia pubblica e privata (M4)

Rientrano in questa classe quelle parti urbane nelle quali edifici, generalmente in linea, e spazi aperti, di scarsa caratterizzazione e qualità, si presentano con regole dispositive e aggregative riconoscibili ma radicalmente diverse e autonome rispetto a quelle dei tessuti adiacenti.

Queste unità di spazio, nella loro attuale configurazione edilizia, esprimono un grado di consolidamento che richiede unicamente operazioni continuative di Conservazione (principalmente Manutenzione Ordinaria e Straordinaria) pur ammettendosi anche la Ristrutturazione Edilizia e, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, la Trasformazione puntuale attraverso la Demolizione con Ricostruzione (DR) e l'Ampliamento (AM).

Purtuttavia, per la frequente condizione di decontestualizzazione che le caratterizza, potrà essere valutata la possibilità della Ristrutturazione Urbanistica (RU), laddove una diversa configurazione dispositiva, aggregativa e conformativa degli edifici possa creare condizioni di maggiore integrazione morfologica con le regole fisiche dei contesti in cui si collocano anche attraverso la proposizione di unità edilizie di dimensione più adeguata a quella discreta ricorrente nel paesaggio urbano di Cercola e una maggiore articolazione e ricchezza degli spazi aperti pubblici, condominiali e privati.

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali di questa classe sono gli stessi previsti per la classe M1 (art. 43)

art. 47 Edifici isolati a palazzina o villetta (M5)

Gli edifici che rientrano in tale classe si configurano come episodi minori di edificazione di piccola dimensione, generalmente attribuibile alla tipologia a palazzina o villetta isolate nel lotto, costruite in aree prevalentemente agricole.

L'assenza di regole dispositive descrivibili e costanti rende tali edifici avulsi da qualsiasi principio insediativo riconoscibile, consentendo quindi un maggior grado di libertà nella scelta delle categorie d'intervento della Conservazione e della Trasformazione, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII e a meno della Ristrutturazione Urbanistica (RU), finalizzato alla possibilità di consentire diverse configurazioni e disposizioni rispetto al contesto morfologico e ambientale in cui si inseriscono.

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali di questa classe sono gli stessi previsti per la classe M1 (art. 43) a meno del requisito 4.2.a (Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo) per il quale si rimanda alla descrizione generale contenuta nell'allegato A.

art. 48 Edifici interstiziali (M6)

Rientrano in questa classe singoli edifici o piccoli gruppi di edifici, isolati nella forma e nella disposizione, localizzati a ridosso o all'interno di tessuti consolidati, in aree interstiziali o in sostituzione di precedenti edifici.

Per la marginalità di tali episodi e per la loro diversità rispetto alle regole dei contesti in cui si collocano, si prevede per essi, oltre alla Conservazione, la Trasformazione puntuale anche attraverso Demolizione con Ricostruzione (DR) a parità di volume, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, finalizzata al miglioramento delle relazioni morfologiche con le regole insediative ed edilizie del contesto in cui si collocano. E' invece esclusa la categoria dell'Ampliamento (AM).

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- In caso di Demolizione con Ricostruzione (DR) il Volume massimo ammissibile è quello esistente al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a, **mentre la superficie utile residenziale non può essere superiore a quella esistente.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle rientranti nelle classi 3, 5.h, 5.l, 6.a e 6.b. Non sono ammesse nuove destinazioni appartenenti alla classe 4, a meno dei casi in cui tale destinazione sia già presente.
- Valore di ripartizione funzionale: le destinazioni ammesse diverse dalla classe 3 non possono avere un peso superiore al 30% della superficie lorda di pavimento degli edifici.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 30% della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso di Demolizione e Ricostruzione (DR), qualora i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel Volume ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- In caso di Demolizione con Ricostruzione (DR) le caratteristiche tipomorfologiche dei nuovi edifici devono relazionarsi a quelle delle unità di spazio complesse contigue, così come indicate nella tav. P.2, ricercando condizioni di maggiore integrazione morfologica (dispositiva, aggregativa e conformativa).
- Sempre in caso di Demolizione con Ricostruzione (DR) le distanze dei nuovi edifici dagli edifici contigui non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi, evitando recinzioni e muri di confine superiori a 1,50 m.

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi è quella relativa alla categoria d'intervento prescelta.
- Al fine di eliminare condizioni degradate dal punto di vista urbanistico e destinare ad attrezzature pubbliche l'attuale superficie fondiaria su cui insiste l'edificio interstiziale, potrà essere valutata la possibilità di realizzare la Demolizione con Ricostruzione (DR) in un sito diverso da quello attuale, localizzato nel perimetro delle ARU all'interno di quelli gratuitamente ceduti al Comune dal Consorzio dei proprietari dell'ARU, attraverso una permuta dei suoli. In tal caso, per la realizzazione del nuovo edificio è consentita una maggiorazione del 20% di cubatura rispetto a quella esistente e verrà stipulata un'apposita convenzione tra Comune e proprietario per regolare le procedure di permuta. Il conseguente decremento di suoli pubblici da destinare ad attrezzature nelle ARU e le ricadute della permuta in termini morfologici e funzionali dovranno essere valutati in sede di aggiornamento del Progetto-Guida e non potranno comunque comportare un

abbassamento degli standard urbanistici delle ARU oltre i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

art. 49 Edifici privati di completamento residenziale (M7)

Rientrano in questa classe i nuovi edifici realizzabili in aree interstiziali dei tessuti edilizi esistenti volti a creare condizioni di continuità e coerenza volumetrica e formale in aree dotate di esplicite regole insediative, non completate e comunque solo parzialmente realizzate, e nelle quali si è già manifestata una esplicita propensione d'intervento da parte dei privati, dando al contempo risposta ad una esigenza di adeguamento abitativo diffuso nel tessuto edilizio consolidato o in via di consolidamento.

Come già specificato al precedente art. 12, la realizzazione di tali edifici è subordinata, inoltre, ad una verifica estesa alla totalità della classe M7 tesa a monitorare la quantità dei nuovi vani realizzabili i quali non devono superare quelli previsti dal Piano. Tale verifica è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.

Tali edifici, coincidenti con le richieste di concessione presentate con o senza parere favorevole della Commissione Edilizia sulla base del precedente Programma di Fabbricazione a meno di quelle rientranti all'interno delle unità di spazio "servizi privati di interesse pubblico" di cui al successivo art. 58, rientrano all'interno della quota parte pari al 40% di nuova edilizia residenziale prevista dal Dimensionamento di cui al precedente art. 12.

La realizzazione di tali nuovi edifici si inserisce nella procedura *di perequazione urbanistica puntuale*, così come definita nel successivo art. 102

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'altezza massima la distanza massima dai confini sono quelle definite dal precedente Programma di Fabbricazione assunti a base delle richieste di concessione presentate, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle rientranti nelle classi 3.a, 6.a e 6.b
- Valore di ripartizione funzionale; le destinazioni non residenziali 6.a e 6.b non possono avere un peso superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 50% della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):*Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)*

- Le caratteristiche tipomorfologiche dei nuovi edifici di completamento devono di norma rispettare quelle delle «unità di spazio complesse» in cui ricadono, così come indicate nella tav. P.2, a meno di eccezionali casi di deroga che dovranno essere adeguatamente valutati nei casi di concessione già presentata.
- Con particolare riferimento alle norme sui distacchi e le distanze nel caso di edifici non realizzati in aderenza rispetto agli altri edifici contigui, le distanze tra gli stessi non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):*Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)*

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi, evitando recinzioni e muri di confine superiori a 1,50 m.

Efficacia procedurale (5.1):*Controllo delle procedure attuative (f)*

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata di cui all'art. 102.

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):*Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)*

- Nella convenzione tra Comune e privati dovranno essere concordati i criteri attraverso cui regolare i contenuti della *perequazione edilizia puntuale* e del collegato scambio pubblico-privato, consistente nella individuazione delle quote edificatorie consentite dagli indici urbanistici suindicati a fronte della individuazione dei suoli da cedere e/o degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

art. 50 Edifici pubblici di completamento residenziale (M8)

Rientrano in questa classe i nuovi edifici di Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare all'interno delle ARU nn. 1, 5 e 6 secondo principi di integrazione morfologica e funzionale con l'insieme degli interventi in esse previsti così come descritti nell'elaborato P.3

Tali edifici rappresentano la quota parte, pari al 60%, di nuova Edilizia Residenziale prevista dal Dimensionamento di cui al precedente art. 12

La realizzazione di tali nuovi edifici si inserisce nella procedura di *perequazione urbanistica d'area* prevista per l'attuazione degli interventi delle ARU, così come definita nel successivo art. 101.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):*Controllo del carico insediativo (a):*

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq) non potrà superare 5 mc/mq nelle unità di spazio ricadenti nell'ARU n. 1, e 4 mc/mq nelle ARU nn. 5 e 6, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a
- L'Indice di Utilizzazione fondiaria (mq/mq) non potrà superare 1,67, nelle unità di spazio ricadenti nell'ARU n. 1, e 1,33 mq/mq nelle ARU nn. 5 e 6,
- Il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà essere superiore a 0,50 mq/mq
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani e 12 metri nell'ARU n. 1, e 3 piani e 9 metri nelle ARU nn. 5 e 6.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono la 3.a, 5.h, 5.l, 6.l

- Valore di ripartizione funzionale: le destinazioni non residenziali 3.a, 5.h e 6.1 non possono avere un peso superiore al 20% della superficie lorda totale di pavimento dei nuovi edifici.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 40 % della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40/ha e 60/ha.

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili(a)

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Le caratteristiche tipomorfologiche dei nuovi edifici di completamento devono garantire il principio della integrazione e della coerenza con l'insieme degli interventi previsti nelle ARU in cui si collocano e il rispetto delle invarianti morfologiche, così come indicato nell'elaborato P3.
- Con particolare riferimento alle norme sui distacchi e le distanze, fermo rimanendo la possibilità di deroga dalle disposizioni di cui al DM 1444/68 e alla LR 14/82, secondo quanto previsto dalle norme stesse nel caso di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche, a cui sono assimilabili i Piani Urbanistici di Dettaglio previsti all'interno delle ARU, i nuovi edifici di completamento dovranno rispettare le regole di continuità o discontinuità dei fronti lungo i tracciati stradali così come indicate nell'elaborato n. 3 "invarianti morfologiche" dell'*Album dei Progetti Guida e dei Programmi Preliminari delle ARU* (elaborato P3); in ogni caso, qualora gli edifici non siano realizzati in aderenza rispetto ad altri, le distanze non dovranno essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia. La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nell'art. 101 e alla conseguente cessione gratuita dei suoli relativi alle unità di spazio così come indicati nella tav. P.3. Qualora non vengano rispettati i termini previsti dalla procedura surrichiamata, il Comune procederà all'esproprio dei suoli stessi per la realizzazione degli interventi di ERP.

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo delle caratteristiche dei soggetti attuatori (a) e Controllo delle caratteristiche dei soggetti gestori (b)

- L'attuazione e gestione degli interventi è affidata allo IACP o al Comune

Controllo delle condizioni di mercato degli immobili e della capacità economica degli utenti(c)

- Il Comune definirà, una graduatoria pubblica per l'accesso agli alloggi ERP che regolerà i criteri di assegnazione in base ai requisiti soggettivi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia

Capo 6. I luoghi della produzione (P)

art. 51 Unità di spazio complessa: Lottizzazioni industriali/artigianali isolate (P1)

Rientrano in questa classe gli edifici o i complessi di edifici industriali che si collocano in condizioni insediative isolate e di compatibilità con il tessuto residenziale, o comunque tali da poter raggiungere una efficace condizione di protezione dai rischi di inquinamento visivo, acustico e olfattivo attraverso modeste opere di ambientazione.

Per queste unità è consentita la possibilità di un consolidamento fisico e funzionale, finalizzato al miglioramento delle condizioni di produzione, anche attraverso le categorie dell'Ampliamento (AM) e della Demolizione con Ricostruzione (DR), limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, purchè tale trasformazione consenta di raggiungere migliori condizioni di rapporto ecoambientale con il territorio.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- Con gli interventi di Demolizione e Ricostruzione (DR) e di Ampliamento (AM) gli incrementi di volume consentiti, rispettivamente 20% e 10%, sono valutati al netto delle eventuali ulteriori maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a
- In tali casi tuttavia, con l'intervento non potrà essere superato il Rapporto di Copertura di 0,50 mq/mq e l'altezza massima non potrà essere superiore a 7 metri

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento al precedente art. 5, sono quelle appartenenti alla classe 4, comprensiva delle eventuali quote di terziario strettamente legato alla attività produttiva dell'azienda insediata (spazi espositivi, uffici, ecc.) in misura non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento.
- **Con riferimento al Testo unico delle leggi sanitarie, per le industrie P1 sono ammesse solo le categorie funzionali appartenenti alla seconda classe; le categorie appartenenti alla prima classe sono ammesse solo in presenza di metodi e cautele in grado di garantire un'efficace protezione dai rischi di inquinamento visivo, acustico e olfattivo e in ogni caso limitatamente alle categorie 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 18 (Motori a scoppio: prova dei motori). Nel caso di categorie appartenenti alla prima classe, laddove le attività non siano in grado di adeguarsi alla normativa nazionale, anche attraverso Ampliamento e Demolizione con Ricostruzione nonchè l'adozione dei metodi e delle cautele suddette non può verificarsi altra possibilità che la delocalizzazione al di fuori del territorio comunale.**

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Sono vietate le destinazioni d'uso delle aree scoperte che possono produrre fenomeni di assorbimento profondo nei suoli di sostanze inquinanti le falde acquifere, e la cui eliminazione richiederebbe l'adozione di soluzioni tecniche e materiali per la pavimentazione di tipo impermeabilizzante tali da ridurre le superfici scoperte permeabili al di sotto dei valori minimi previsti dal successivo punto c.

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 40 % della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Qualità dell'aria e delle frontiere (3.3):

Controllo della purezza dell'aria (a)

Comfort acustico (3.5):

Controllo della pressione sonora(a)

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Comfort olfattivo (3.8)

Assenza di emissioni nocive di odori (a)

Controllo dello smaltimento dei rifiuti solidi (3.9)

Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali (a)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Eventuali interventi di Demolizione con Ricostruzione (DR), possono anche modificare la giacitura esistente dell'edificio (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a migliorare i caratteri morfologici ed ambientali.
- Nel caso di interventi di Ampliamento e di Demolizione con Ricostruzione, qualora gli edifici non siano posti lungo il fronte stradale e non siano in aderenza rispetto ad altri edifici, i distacchi minimi dalla strada e dai confini del lotto dovranno essere pari a 10 m. e la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso distacchi e distanze non dovranno essere inferiori a quelli dell'edificio preesistente.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi

Efficacia procedurale (5.1):

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi è quella relativa alla categoria d'intervento prescelta.
- Al fine di eliminare condizioni degradate dal punto di vista urbanistico e destinare ad attrezzature pubbliche l'attuale superficie fondiaria su cui insistono le lottizzazioni interstiziali, potrà essere valutata la possibilità di realizzare la Demolizione con Ricostruzione (DR) in un sito diverso da quello attuale, anche solo per alcuni degli edifici esistenti, localizzato nel perimetro delle ARU all'interno delle unità di spazio *Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto* (P4) o tra quelli gratuitamente ceduti al Comune dal Consorzio dei proprietari dell'ARU, attraverso una permuta dei suoli. In tal caso, per la realizzazione del nuovo edificio è consentita una maggiorazione del 20% di cubatura rispetto a quella esistente e verrà stipulata un'apposita convenzione tra Comune e proprietario per regolare le procedure di permuta. L'eventuale decremento di suoli pubblici da destinare ad attrezzature nelle ARU e le ricadute della permuta in termini morfologici e funzionali dovranno essere valutati in sede di aggiornamento del Progetto-Guida e non potranno comunque comportare un abbassamento degli standard urbanistici delle ARU oltre i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

art. 52 **Unità di spazio complessa: Lottizzazioni industriali/artigianali interstiziali (P2)**

Rientrano in questa classe gruppi di edifici a destinazione produttiva, non adeguatamente isolati per forma e disposizione dai tessuti residenziali, rispetto ai quali si collocano a ridosso o al loro interno, evidenziando condizioni non risolte di difficile compatibilità morfologica e ambientale.

Per tali motivi, si prevede per essi, oltre alla Conservazione nel rispetto dei seguenti requisiti, la Trasformazione puntuale, anche attraverso Demolizione con Ricostruzione (DR) a parità di volume, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, finalizzata al miglioramento delle suddette compatibilità. E' invece esclusa la categoria dell'Ampliamento (AM).

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- Il Volume massimo ammissibile nel caso di Demolizione con Ricostruzione (DR), è quello esistente al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a e di quanto disposto nel successivo punto c.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle rientranti nella classe 4 e 6.c.
- E' ammesso, anche solo per alcuni degli edifici rientranti nell'unità complessa, il passaggio alla tipologia di unità di spazio "Servizi privati di interesse pubblico" (C4) a cui si rimanda per la definizione delle destinazioni ammesse. In tal caso, per la Demolizione con Ricostruzione (DR), è ammesso un incremento di volume del 20% rispetto a quello attuale.
- **Con riferimento al Testo unico delle leggi sanitarie, per le industrie P2 sono ammesse solo le categorie funzionali appartenenti alla seconda classe; le categorie appartenenti alla prima classe sono ammesse solo in presenza di metodi e cautele in grado di garantire un'efficace protezione dai rischi di inquinamento visivo, acustico e olfattivo e in ogni caso limitatamente alle categorie 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 18 (Motori a scoppio: prova dei motori). Nel caso di categorie appartenenti alla prima classe, laddove le attività non siano in grado di adeguarsi alla normativa nazionale, anche attraverso Demolizione con Ricostruzione nonché l'adozione dei metodi e delle cautele suddette non può verificarsi altra possibilità che la delocalizzazione al di fuori del territorio comunale.**

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Sono vietate le destinazioni d'uso delle aree scoperte che possono produrre fenomeni di assorbimento profondo nei suoli di sostanze inquinanti le falde acquifere, e la cui eliminazione richiederebbe l'adozione di soluzioni tecniche e materiali per la pavimentazione di tipo impermeabilizzante tali da ridurre le superfici scoperte permeabili al di sotto dei valori minimi previsti dal successivo punto c.

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili, in caso di Demolizione e Ricostruzione, non deve essere inferiore al 30% della Sf
- Nel caso degli interventi di Conservazione e di Ristrutturazione Edilizia (RE) va in ogni caso perseguita l'adozione di soluzioni tecniche e materiali per la pavimentazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi a raso, aree di pertinenza di attrezzature) e privati (parcheggi a raso, aree pertinenziali degli edifici), che garantiscano la permeabilità in profondità dei suoli.

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Qualità dell'aria e delle frontiere (3.3):

Controllo della purezza dell'aria (a)

Comfort acustico (3.5):

Controllo della pressione sonora (a)

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso di Demolizione e Ricostruzione (DR) qualora i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Comfort olfattivo (3.8)

Assenza di emissioni nocive di odori (a)

Controllo dello smaltimento dei rifiuti solidi (3.9)

Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali (a)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- In caso di Demolizione con Ricostruzione (DR) le caratteristiche tipomorfologiche dei nuovi edifici devono relazionarsi a quelle delle unità di spazio complesse contigue, così come indicate nella tav. P.2, ricercando condizioni di maggiore integrazione morfologica (dispositiva, aggregativa e conformativa). In tal senso tali interventi possono anche modificare la giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a migliorare i caratteri morfologici ed ambientali.
- Nel caso di interventi di Demolizione con Ricostruzione, qualora gli edifici non siano posti lungo il fronte stradale e non siano in aderenza rispetto ad altri edifici, i distacchi minimi dalla strada e dai confini del lotto dovranno essere pari a 10 m. e la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso distacchi e distanze non dovranno essere inferiori a quelli dell'edificio preesistente.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi.

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi è quella relativa alla categoria d'intervento prescelta.
- Al fine di eliminare condizioni degradate dal punto di vista urbanistico e destinare ad attrezzature pubbliche l'attuale superficie fondiaria su cui insistono le lottizzazioni interstiziali, potrà essere valutata la possibilità di realizzare la Demolizione con Ricostruzione (DR) in un sito diverso da quello attuale, localizzato nel perimetro delle ARU all'interno delle unità di spazio *Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4)* o tra quelli gratuitamente ceduti al Comune dal Consorzio dei proprietari dell'ARU, attraverso una permuta dei suoli. In tal caso, per la realizzazione del nuovo edificio è consentita una maggiorazione del 20% di cubatura rispetto a quella esistente e verrà stipulata un'apposita convenzione tra Comune e proprietario per regolare le procedure di permuta. L'eventuale decremento di suoli pubblici da destinare ad attrezzature nelle ARU e le ricadute della permuta in termini morfologici e funzionali dovranno essere valutati in sede di aggiornamento del Progetto-Guida e non potranno comunque comportare un

abbassamento degli standard urbanistici delle ARU oltre i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/1968.

art. 53 Edifici industriali/artigianali interstiziali (P3)

Rientrano in questa categoria singoli edifici a destinazione produttiva, non adeguatamente isolati per forma e disposizione dai tessuti residenziali, rispetto ai quali si collocano a ridosso o al loro interno, evidenziando condizioni non risolte di difficile compatibilità morfologica e ambientale.

Per tali motivi, si prevede per essi, oltre alla Conservazione, la Trasformazione puntuale, anche attraverso Demolizione con Ricostruzione (DR) a parità di volume, limitatamente ai casi indicati nel successivo titolo VII, finalizzata al miglioramento delle suddette compatibilità. E' invece esclusa la categoria dell'Ampliamento (AM).

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali sono gli stessi previsti per la classe P2 (art. 52).

art. 54 Unità di spazio complessa: Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4)

Rientrano in questa classe i nuovi tessuti edilizi destinati ad attività industriale e artigianale da realizzare nelle ARU n. 1, 2, 4, 5 e 6. come completamento dei tessuti edilizi esistenti secondo principi di integrazione morfologica e funzionale con l'insieme degli interventi in esse previsti, così come descritti nell'elaborato P3, e all'interno del Dimensionamento delle attività produttive di cui al precedente art. 12

La realizzazione di tali nuovi edifici si inserisce nella procedura di *perequazione urbanistica d'area* prevista per l'attuazione degli interventi delle ARU, così come definita nel successivo art. 101.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq) non potrà superare 3,5 mc/mq al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al successivo punto 3.6.a
- L'Indice di Utilizzazione fondiaria (mq/mq) non potrà superare 0,75 mq/mq
- Il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà essere superiore a 0,50 mq/mq
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 7 metri

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento al precedente art. 5, sono quelle appartenenti alla classe 4, comprensiva delle eventuali quote di terziario strettamente legato alla attività produttiva dell'azienda insediata (spazi espositivi, uffici, ecc.) in misura non superiore al 20% della superficie coperta.
- **Con riferimento al Testo unico delle leggi sanitarie, per le nuove industrie P4 sono ammesse solo le categorie funzionali appartenenti alla seconda classe; le categorie appartenenti alla prima classe sono ammesse solo in presenza di metodi e cautele in grado di garantire un'efficace protezione dai rischi di inquinamento visivo, acustico e olfattivo e in ogni caso limitatamente alle categorie 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 18 (Motori a scoppio; prova dei motori).**

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Sono vietate le destinazioni d'uso delle aree scoperte che possono produrre fenomeni di assorbimento profondo nei suoli di sostanze inquinanti le falde acquifere, e la cui eliminazione richiederebbe l'adozione di soluzioni tecniche e materiali per la

pavimentazione di tipo impermeabilizzante tali da ridurre le superfici scoperte permeabili al di sotto dei valori minimi previsti dal successivo punto c.

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 40 % della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Qualità dell'aria e delle frontiere (3.3):

Controllo della purezza dell'aria (a)

Comfort acustico (3.5):

Controllo della pressione sonora

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Comfort olfattivo (3.8)

Assenza di emissioni nocive di odori (a)

Controllo dello smaltimento dei rifiuti solidi (3.9)

Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali (a)

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Le caratteristiche tipomorfologiche dei nuovi edifici di completamento devono garantire il principio della integrazione e della coerenza con l'insieme degli interventi previsti nelle ARU in cui si collocano e il rispetto delle invarianti morfologiche, così come indicato nell'elaborato P3
- Con particolare riferimento alle norme sui distacchi e le distanze, fermo rimanendo la possibilità di deroga dalle disposizioni di cui al DM 1444/68 e alla LR 14/82, secondo quanto previsto dalle norme stesse nel caso di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche, a cui sono assimilabili i Piani Urbanistici di Dettaglio previsti all'interno delle ARU, i nuovi Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4), dovranno rispettare le regole di continuità o discontinuità dei fronti lungo i tracciati stradali così come indicate nell'elaborato n. 3 "invarianti morfologiche" dell'*Album dei Progetti Guida e dei Programmi Preliminari delle ARU* (elaborato P3); in ogni caso qualora i nuovi edifici non siano posti lungo il fronte stradale e non siano realizzati in aderenza rispetto ad altri edifici, i distacchi minimi dalla strada e dai confini del lotto dovranno essere pari a 10 m. e la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze e nella fruibilità percettiva degli spazi

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa per la realizzazione degli interventi ammessi è la Concessione edilizia convenzionata. La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula preliminare della convenzione Comune/consorzio dei proprietari prevista per l'attuazione degli interventi nelle ARU, così come specificato nel successivo art. 70 e alla conseguente cessione gratuita dei suoli relativi all'unità di spazio così come indicati nell'elaborato P3. Qualora non vengano rispettati i termini previsti dalla procedura surrichiamata, il Comune

procederà all'esproprio dei suoli stessi e alla successiva assegnazione ai soggetti rispondenti al bando di qualificazione di cui al successivo punto 5.2.

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- Nella convenzione da stipulare tra Comune e privati contestualmente alla concessione verranno richiamati i contenuti prestazionali già concordati nella convenzione stipulata tra Comune e consorzio dei proprietari delle ARU per l'attuazione della *perequazione urbanistica d'area*, di cui all'art. 101 e del collegato scambio pubblico-privato ivi previsto, con particolare riferimento alla individuazione delle quote edificatorie consentite dagli indici urbanistici suindicati a fronte della individuazione dei suoli da cedere e/o degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i criteri individuati nell'allegato C (*Guida per la valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione*)

Capo 7. La rete delle centralità (C)

art. 55 Attrezzature scolastiche (C1)

Rientrano in questa classe le scuole esistenti di proprietà pubblica di diverso ordine e grado. La flessibilità dei caratteri tipomorfologici degli edifici che le ospitano consente di ipotizzare una possibilità nel tempo di scelta nel tempo di funzioni anche diverse da quelle attualmente svolte, così come successivamente specificato. Per tali motivi e per garantire comunque una possibilità adattativa di tipo funzionale, sono ammesse, oltre alla categorie della Conservazione, quelle della Trasformazione puntuale (Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione senza e con Ricostruzione, Ristrutturazione Urbanistica), a cui non si applicano le limitazioni previste nel successivo titolo VII.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria non potrà superare i 3 mc/mq;
- Il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà essere superiore a 0,40 mq/mq
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 3 piani e 12 metri
- Nelle attrezzature esistenti è consentito di raggiungere i valori limite suesposti.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art. 5, sono quelle appartenenti alle classi 5.a, 5.b, 5.c, 5.d, 5.e, 5.f, 5.h, 5.i, 5.l.
- Il cambiamento da una destinazione all'altra, tra quelle indicate, è consentito laddove l'Amministrazione Comunale valutasse nel tempo, all'interno del dimensionamento complessivo delle attrezzature pubbliche previsto dal PRG, la necessità di una diversa e più opportuna offerta in relazione ai cambiamenti della domanda sociale che si verifica nel tempo di gestione dello stesso.

Funzionalità (2.3):

Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana (a)

- Nella scelta delle destinazioni delle nuove attrezzature devono essere privilegiate quelle che consentono di creare condizioni di complementarità funzionale con adiacenti attrezzature pubbliche (ad esempio, attrezzature sportive in adiacenza a scuole).

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Nel caso di aree verdi attrezzate e di attrezzature sportive scoperte dovranno essere evitati trattamenti chimico-fisico dei suoli che possano produrre fenomeni di infiltrazione in profondità nei terreni di sostanze inquinanti le falde acquifere

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 40% della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento (a)

- Va garantito che le nuove attrezzature e servizi contribuiscano ad un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana relativa ai contesti paesaggistici in cui si colloca il singolo intervento integrando, anche dal punto di vista della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, i capisaldi architettonici pubblici e privati.

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Con riferimento alle attrezzature ricadenti nelle AMU, sia nei casi di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione che in quello di Nuova edificazione di completamento, le caratteristiche tipomorfologiche devono relazionarsi a quelle delle unità di spazio complesse contigue, così come indicate nella tav. P.2, ricercando condizioni di integrazione morfologica (dispositiva, aggregativa e conformativa) e in ogni caso garantendo una grande attenzione alla qualità dei fronti affacciati sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, verde); in tal senso gli interventi di Demolizione con ricostruzione possono anche modificare la giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a migliorare i caratteri morfologici ed ambientali. In tutti i casi (Ampliamento, Demolizione con ricostruzione e Nuova edificazione di completamento), qualora le attrezzature non siano realizzate in aderenza rispetto ad altri edifici, la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso, negli interventi sugli edifici esistenti, non potrà essere inferiore a quella dell'edificio preesistente.
- Con riferimento alle nuove attrezzature ricadenti nelle ARU, le caratteristiche tipomorfologiche devono garantire il principio della integrazione e della coerenza con l'insieme degli interventi previsti nelle ARU in cui si collocano e il rispetto delle invarianti morfologiche, così come indicato nell'elaborato P3. Con particolare riferimento alle norme sui distacchi e le distanze, fermo rimanendo la possibilità di deroga dalle disposizioni di cui al DM 1444/68 e alla LR 14/82, secondo quanto previsto dalle norme stesse nel caso di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche, a cui sono assimilabili i Piani Urbanistici di Dettaglio previsti all'interno delle ARU, le nuove attrezzature dovranno rispettare le regole di continuità o discontinuità dei fronti lungo i tracciati stradali così come indicate nell'elaborato n. 3 "invarianti morfologiche" dell'*Album dei Progetti Guida e dei Programmi Preliminari delle ARU* (elaborato P3); in ogni caso qualora i nuovi edifici non siano realizzati in aderenza rispetto ad altri edifici, la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze nonché nella fruibilità percettiva degli spazi

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli (e)

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- Sia all'esterno che all'interno dei perimetri delle ARU, le attrezzature pubbliche possono anche essere realizzate e gestite come servizi privati ad uso pubblico e in tal caso la procedura attuativa è la Concessione convenzionata ai sensi dell'art. 102 della presente Normativa. La convenzione dovrà definire oltre i contenuti del previsto scambio pubblico-privato, gli impegni che il privato realizzatore dovrà rispettare per garantire nel tempo le caratteristiche funzionali previste e le modalità d'uso da parte di specifiche categorie di utenti individuate dal Comune, affinché le opere si configurino di interesse pubblico pur nel rispetto dei criteri di redditività dell'investimento privato.

art. 56 Attrezzature di interesse comune (C2)

Rientrano in questa classe le attrezzature destinate a funzioni di tipo ricreativo-culturale, sanitario-assistenziale, amministrativo e di culto.

La flessibilità dei caratteri tipomorfologici degli edifici destinati a tali funzioni consente di ipotizzare una possibilità nel tempo di scelta nel tempo di funzioni anche diverse da quelle attualmente svolte, così come successivamente specificato. Per tali motivi e per garantire comunque una possibilità adattativa di tipo funzionale, sono ammesse, oltre alla categoria della Conservazione, quelle della Trasformazione puntuale (Ristrutturazione edilizia - RE, Ampliamento - AM, Demolizione senza e con Ricostruzione, DE e DR, Ristrutturazione Urbanistica - RU), a cui non si applicano le limitazioni previste nel successivo titolo VII.

I requisiti cogenti e le relative specifiche prestazionali sono gli stessi previsti per la classe C1 (art. 55). Con particolare riferimento al requisito **Idoneità dimensionale (2.1)**, *Controllo della complessità funzionale (c)*, la quota di attrezzature religiose (classe 5.d dell'elenco di destinazioni d'uso di cui all'art. 5) dovrà rispettare la dotazione minima prevista dalla LR 9/90.

art. 57 Attrezzature sportive (C3)

Rientrano in questa classe le attrezzature a verde e sport di proprietà pubblica.

Per garantire una possibilità adattativa di tipo funzionale, sono ammesse, oltre alla categoria della Conservazione e della Ristrutturazione edilizia (RE), quelle dell'Ampliamento (AM) e della Demolizione senza e con Ricostruzione (DE e DR), a cui non si applicano le limitazioni previste nel successivo titolo VII.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art. 5, sono quelle appartenenti alla classe 2, 5.c, 5.h, 5.i. E' inoltre ammessa la sottoclasse 6.a, ad integrazione funzionale di eventuali spazi coperti non utilizzati e comunque riutilizzabili esclusivamente per categorie merceologiche strettamente connesse all'attività ludica, ricreativa e sportiva.

Funzionalità (2.3):

Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana (a)

- Nella scelta delle destinazioni delle nuove attrezzature devono essere privilegiate quelle che consentono di creare condizioni di complementarità funzionale con adiacenti attrezzature pubbliche (ad esempio, attrezzature sportive in adiacenza a scuole).

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Nelle aree verdi attrezzate e di attrezzature sportive scoperte dovranno essere evitati trattamenti chimico-fisico dei suoli che possano produrre fenomeni di infiltrazione in profondità nei terreni di sostanze inquinanti le falde acquifere

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 90% della Sf

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 60 /ha e 90/ha.

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Vanno privilegiate soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo degli impianti coperti.

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli (e)

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- Sia all'esterno che all'interno dei perimetri delle ARU, le attrezzature sportive pubbliche possono anche essere realizzate e gestite come servizi privati ad uso pubblico e in tal caso la procedura attuativa è la Concessione convenzionata ai sensi dell'art. 102 della presente Normativa. La convenzione dovrà definire oltre i contenuti del previsto scambio pubblico-privato, gli impegni che il privato realizzatore dovrà rispettare per garantire nel tempo le caratteristiche funzionali previste e le modalità d'uso da parte di specifiche categorie di utenti individuate dal Comune, affinché le opere si configurino di interesse pubblico pur nel rispetto dei criteri di redditività dell'investimento privato.

art. 58 Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico (C4)

Rientrano in questa classe gli edifici e gli spazi aperti di conservazione e i nuovi edifici e spazi aperti previsti nelle Aree di Riqualificazione Urbana (ARU) e nelle aree interstiziali delle Aree di Manutenzione Urbana (AMU), volti rispettivamente a:

- creare nuove centralità di rilievo comunale e sovracomunale
- consolidare la dotazione, conformazione e articolazione della rete di spazi pubblici esistenti a livello di quartiere,

determinando cioè condizioni di maggiore offerta di spazi di uso collettivo, rispetto a quella definita con le attrezzature pubbliche, ed equilibrando quindi l'offerta pubblica con quella privata all'interno delle diverse unità di paesaggio attraverso l'attivazione dell'investimento imprenditoriale nella realizzazione e gestione di immobili di proprietà privata per destinazioni di interesse pubblico, all'interno del Dimensionamento delle attrezzature e servizi di cui al precedente art. 12.

La realizzazione di tali nuovi edifici si inserisce nella procedura di *perequazione urbanistica* secondo entrambe le modalità di:

1. una *perequazione urbanistica d'area* prevista per l'attuazione degli interventi delle ARU, così come definita nel successivo art. 101;
2. una *perequazione urbanistica puntuale*, prevista per l'attuazione degli interventi diretti di trasformazione, così come definita nel successivo art. 102.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel successivo art. 72 per le unità di spazio comprese nelle ARU, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)

nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica comprese nelle ARU:

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria non potrà superare i 4,5 mc/mq
- L'Indice di Utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1,50 mq/mq
- Il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà essere superiore a 0,5 mq/mq
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 3 piani e 10 metri

In tutte le altre aree:

- L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria non potrà superare i 3,0 mc/mq
- L'Indice di Utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1,0 mq/mq
- Il Rapporto di Copertura (mq/mq) non potrà essere superiore a 0,4 mq/mq
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 2 piani e 7 metri

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse in *Aree di Manutenzione Urbana* (AMU), con riferimento all'art. 5, sono quelle appartenenti alle sottoclassi 5.a, 5.b, 5.c, 5.d, 5.e, 5.f, 5.g, 5.h, 5.i, 5.l.. Sono ammesse anche quelle appartenenti alle sottoclassi 6.a e 6.b in misura non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici.
- Le destinazioni ammesse in *Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale* (ARU), oltre quelle suddette sono quelle appartenenti alle sottoclassi 5.n, 6.c, 6.d, 7.d. Sono ammesse anche quelle appartenenti alle sottoclassi 6.a e 6.b in misura non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici

Funzionalità (2.3):

Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana (a)

- Nella scelta delle destinazioni devono essere privilegiate quelle che consentono di creare condizioni di complementarietà funzionale con adiacenti attrezzature pubbliche (ad esempio, attrezzature sportive private in adiacenza a scuole pubbliche).

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere (b)

- Nel caso di aree verdi attrezzate e di attrezzature sportive scoperte dovranno essere evitati trattamenti chimico-fisico dei suoli che possano produrre fenomeni di infiltrazione in profondità nei terreni di sostanze inquinanti le falde acquifere

Permeabilità dei suoli (c)

- La percentuale minima di suoli permeabili non deve essere inferiore al 40% e al 30% della superficie fondiaria, rispettivamente nelle ARU e nelle AMU

Controllo della rigenerazione degli ecosistemi (3.2):

Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica (c)

- Fermo restando il rispetto anche dei requisiti di cui ai punti a. e b. della classe di requisiti 3.2, la densità arborea e arbustiva negli spazi aperti non dovrà essere inferiore rispettivamente a 40 /ha e 60/ha

Controllo del bilancio energetico (3.6):

Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili (a)

- Nel caso in cui i nuovi edifici utilizzino soluzioni tecnologiche innovative per la captazione, l'accumulo e la distribuzione dell'energia solare (sia di tipo attivo che passivo) e per il raffrescamento passivo, i relativi eventuali incrementi di cubatura necessari alla loro realizzazione, compresi quelli ottenuti per incremento degli spessori murari perimetrali oltre i 25 cm., non sono conteggiati nel calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso sino ad un massimo del 5%.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento (a)

- Va garantito che le nuove attrezzature e servizi contribuiscano ad un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana relativa ai contesti paesaggistici in cui si colloca il singolo intervento integrando, anche dal punto di vista della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, i capisaldi architettonici rappresentati dalle attrezzature pubbliche.

Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo (b)

- Con riferimento alle attrezzature ricadenti nelle AMU, sia nei casi di Ampliamento e di Demolizione con ricostruzione che in quello di Nuova edificazione di completamento, le caratteristiche tipomorfologiche devono relazionarsi a quelle delle unità di spazio complesse contigue, così come indicate nella tav. P.2, ricercando condizioni di integrazione morfologica (dispositiva, aggregativa e conformativa) e in ogni caso garantendo una grande attenzione alla qualità dei fronti affacciati sugli spazi aperti pubblici (strade, piazze, verde); in tal senso gli interventi di Demolizione con ricostruzione possono anche modificare la giacitura esistente (allineamento, distanze e distacchi rispetto alla strada, distanza e distacchi dagli edifici in aderenza o adiacenza), qualora ciò sia finalizzato a migliorare i caratteri morfologici ed ambientali. In tutti i casi (Ampliamento, Demolizione con ricostruzione e Nuova edificazione di completamento), qualora le attrezzature non siano realizzate in aderenza rispetto ad altri edifici, la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso, negli interventi sugli edifici esistenti, non potrà essere inferiore a quella dell'edificio preesistente.
- Con riferimento alle nuove attrezzature ricadenti nelle ARU, le caratteristiche tipomorfologiche devono garantire il principio della integrazione e della coerenza con l'insieme degli interventi previsti nelle ARU in cui si collocano e il rispetto delle invarianti morfologiche, così come indicato nell'elaborato P3. Con particolare riferimento alle norme sui distacchi e le distanze, fermo rimanendo la possibilità di deroga dalle disposizioni di cui al DM 1444/68 e alla LR 14/82, secondo quanto previsto dalle norme stesse nel caso di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche, a cui sono assimilabili i Piani Urbanistici di Dettaglio previsti all'interno delle ARU, le nuove attrezzature dovranno rispettare le regole di continuità o discontinuità dei fronti lungo i tracciati stradali così come indicate nell'elaborato n. 3 "invarianti morfologiche" dell'*Album dei Progetti Guida e dei Programmi Preliminari delle ARU* (elaborato P3); in ogni caso qualora i nuovi edifici non siano realizzati in aderenza rispetto ad altri edifici, la distanza tra edifici contigui non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- Va in particolare garantito che venga perseguita la massima integrazione tra gli spazi aperti di pertinenza privati e quelli pubblici nel trattamento e uso dei materiali e delle essenze nonché nella fruibilità percettiva degli spazi

Efficacia procedurale (5.1):

Controllo delle procedure attuative (f)

- La procedura attuativa è la Concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 102 della presente Normativa. La convenzione dovrà definire gli impegni che il privato realizzatore dovrà rispettare per garantire nel tempo della le caratteristiche funzionali previste e le modalità d'uso da parte di specifiche categorie di utenti individuate dal Comune, nel rispetto dei criteri di redditività dell'investimento privato, oltre agli oneri di cui al successivo punto 5.2.g.

Controllo degli esiti sociali ed economici (5.2):

Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli (e)

- Nella convenzione tra Comune e privati dovranno essere concordate, per le attrezzature socio-culturali e del tempo libero e per quelle sportive, condizioni economiche di accesso a particolari fasce d'utenza deboli, nel rispetto dei criteri di redditività dell'investimento privato.

Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private (g)

- Nella convenzione tra Comune e privati dovranno essere concordati i criteri attraverso cui regolare i contenuti della perequazione edilizia puntuale, di cui al suddetto art. 102 e del collegato scambio pubblico-privato, consistente nella individuazione delle quote edificatorie consentite dagli indici urbanistici a fronte della individuazione dei suoli da cedere al Comune e/o degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i criteri individuati nell'allegato C (*Guida per la valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione*)

Capo 8 Sistema infrastrutturale e della mobilità (I)

art. 59 Unità di spazio complessa: Viabilità sovracomunale principale e secondaria (I1)

I tratti stradali individuati con questo codice rappresentano gli assi di collegamento tra Cercola e i Comuni circostanti; gran parte di essi rivestono notevole importanza per la loro funzione a livello metropolitano. Ai sensi della classificazione indicata dalle Direttive Ministeriali del 24.6.95, sono assimilabili a strade di scorrimento.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare (d)

- Tale tipo di strada è caratterizzato da carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna delle quali con almeno due corsie per senso di marcia, ognuna di dimensione non inferiore a m. 3,25.
- Sui lati delle carreggiate è vietata la sosta, mentre essa è possibile su aree e fasce laterali esterne con immissioni e uscite concentrate

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

Gli impianti di illuminazione stradali devono essere schermati verso l'alto e verso gli edifici per evitare fenomeni di inquinamento luminoso

Comfort acustico (3.5):

Controllo della pressione sonora (a)

Nei tratti di attraversamento dell'abitato vanno predisposte opportune barriere acustiche (trasparenti nei casi in cui la distanza tra bordo esterno del viadotto ed edificio sia inferiore a m. 20), pavimentazioni in asfalto fonoassorbente, operazioni di ambientazione stradale lungo le scarpate e in corrispondenza degli svincoli coerentemente con le previsioni dell'unità di paesaggio "Il parco del quadrifoglio" di cui al precedente titolo V, e delle indicazioni relative a ciascuna ARU ed unità di spazio che la compongono.

art. 60 Unità di spazio complessa: Viabilità comunale principale (I2)

In questa classe di unità di spazio complessa rientrano le strade, o tratti di esse, funzionali allo schema generale di circolazione individuato dal PRG, che riduce gli itinerari di attraversamento spostando i flussi prevalentemente su percorsi di tipo tangenziale affidando quindi ad esse la funzione prioritaria di favorire la fluidificazione del traffico. Con riferimento alle tipologie delle recenti Direttive ministeriali in materia, la viabilità principale comunale può essere assimilata alle strade di quartiere.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Sicurezza di utilizzazione (1,4):

Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione) (a)

- E' necessario che lungo i bordi di queste strade sia garantita sempre la sicurezza e la protezione dei percorsi pedonali, mentre in prossimità di attrezzature e funzioni collettive prevalentemente frequentate da utenze deboli dovranno attivarsi interventi di moderazione delle velocità con la predisposizione di dissuasori di velocità, cambi di pavimentazione, segnaletica verticale.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare (d)

- Tale tipo di strada è caratterizzato dalla compresenza di tutte le componenti di traffico, compresa la sosta delle autovetture purchè esterna alla carreggiata e provvista di apposite corsie di manovra.
- Possono essere organizzate su una o più corsie, ognuna di larghezza non inferiore a m. 3,00 provviste di banchine laterali di m. 0,50

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

Gli impianti di illuminazione stradali devono essere schermati verso l'alto e verso gli edifici per evitare fenomeni di inquinamento luminoso

Comfort acustico (3.5):

Controllo della pressione sonora (a)

Nei tratti di attraversamento dell'abitato vanno predisposte opportune barriere acustiche (trasparenti nei casi in cui la distanza tra bordo esterno del viadotto ed edificio sia inferiore a m. 20), pavimentazioni in asfalto fonoassorbente, operazioni di ambientazione stradale lungo le scarpate e in corrispondenza degli svincoli coerentemente con le previsioni dell'unità di paesaggio "Il parco del quadrifoglio" di cui all'art. 20, e delle indicazioni relative a ciascuna ARU ed unità di spazio che la compongono.

art. 61 Unità di spazio complessa: Viabilità comunale secondaria (I3)

In questa classe rientrano strade o tratti di strade non facenti parte dello schema generale di circolazione, ma comunque funzionali alla distribuzione, in quanto assi di collegamento tra la rete principale e le varie aree del paese. Ai sensi delle Direttive Ministeriali queste strade sono assimilate a strade locali interzonali.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Sicurezza di utilizzazione (1.4):

Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione) (a)

- E' necessario che lungo i bordi di queste strade sia garantita sempre la sicurezza e la protezione dei percorsi pedonali, mentre in prossimità di attrezzature e funzioni collettive prevalentemente frequentate da utenze deboli dovranno attivarsi interventi di moderazione delle velocità con la predisposizione di dissuasori di velocità, cambi di pavimentazione, segnaletica verticale.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare (d)

- Possono essere organizzate su una o più corsie, ognuna di larghezza non inferiore a m. 3,00 provviste di banchine laterali di m. 0,50 e ai lati della carreggiata è possibile la sosta degli autoveicoli

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

Gli impianti di illuminazione stradali devono essere schermati verso l'alto e verso gli edifici per evitare fenomeni di inquinamento luminoso

art. 62 Unità di spazio complessa: Viabilità locale (I4)

In questa classe rientrano le strade con ridotti carichi veicolari, legati ad una funzione a servizio prevalente di flussi veicolari localizzati.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare (d)

Possono essere organizzate su una o più corsie, ognuna di larghezza non inferiore a m. 2,75.

art. 63 Unità di spazio complessa: Rete pedonale di struttura (I5)

In questa classe rientra la maglia principale delle percorrenze pedonali che consentono il collegamento a piedi tra tutte le aree del paese.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art., gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Sicurezza di utilizzazione (1,4):

Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione) (a)

- Nei punti di conflitto ove la rete pedonale di struttura si sovrappone con la viabilità principale e secondaria, dovranno essere predisposte aree a velocità ridotta e attraversamenti pedonali protetti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi pedonali all'interno della rete stradale (e)

- Laddove tale tipologia coincide con strade di dimensione della carreggiata sovradimensionata, la pedonalità è da ritenersi prevalente ma non esclusiva, dovendosi garantire la fruizione pedonale continua e sicura senza tuttavia impedire una viabilità carrabile locale seppur ridimensionata.
- Nei casi in cui la rete pedonale di struttura corre in parallelo con corsie destinate alla viabilità principale e secondaria, essa dovrà essere organizzata con marciapiedi non inferiori a m. 3 di larghezza con la predisposizione di una fascia arbustiva di larghezza non inferiore a m. 1,50.
- In presenza di passi carrabili, accessi a stazioni di servizio, autorimesse o funzioni simili, sarà prevalente la continuità del piano di calpestio del percorso pedonale.

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

Gli impianti di illuminazione stradali devono essere adeguati alla nuova funzionalità pedonale, privilegiando lampade ad alogenuri metallici o a vapori di sodio posti su elementi di altezza non superiore a m. 3,00

art. 64 Unità di spazio complessa: Rete pedonale di fruizione ambientale (I6)

In questa tipologia rientrano i percorsi esistenti o di progetto, funzionali ad una migliore fruizione degli spazi aperti all'interno dei Parchi agricoli e didattici. Pertanto il loro adeguamento dovrà essere previsto in modo da non comportare modifiche nella qualità percettiva del paesaggio agrario.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche (a)

Nelle parti del territorio comunale in cui si verificano fenomeni ciclici di allagamento, va previsto il recupero dell'infrastrutturazione rurale tradizionale per migliorare le condizioni della viabilità interpoderale ed interaziendale, in un carente stato di manutenzione; tale recupero deve essere compiuto attraverso la predisposizione di sistemi di infrastrutturazione, l'adozione prevalente di pavimentazioni in terreno stabilizzato o, qualora preesistente, in materiali lapidei locali, e il potenziamento degli elementi di naturalità, (siepi, filari, ecc.).

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

Eventuali impianti di illuminazione dovranno essere realizzati esclusivamente con corpi illuminanti ad incasso a pavimento o nei muri laterali preesistenti ad un'altezza non superiore ad 1 metro dal piano di calpestio e con luce direzionata verso il basso.

art. 65 Tipi stradali

Nell'elaborato D (*Guida per la progettazione delle strade*) viene individuato un percorso comportamentale per relazionare nel tempo le tipologie funzionali di strade, rappresentate dalla articolazione nelle unità di spazio complesse illustrate negli articoli da 59 a 64, con le caratteristiche morfologiche attuali e prevedibili delle strade esistenti, per conciliare esigenze tecniche di movimento con esigenze fisiche di qualificazione del paesaggio urbano.

In tal senso, la Guida individua una matrice di collegamento tra tipi funzionali e morfologici attraverso cui definire le regole di progettazione fondamentali per la conservazione, la riqualificazione e il nuovo impianto delle strade.

art. 66 Piazze e larghi (I9)

Questi luoghi rivestono un'importanza centrale nel processo di riqualificazione auspicato e promosso dal PRG in considerazione della loro inesistenza di fatto oggi nella struttura urbana a cui corrisponde una previsione di nuovi spazi in grado di riorganizzare e gerarchizzare la rete degli spazi aperti del paese, costruendo al contempo nuovi fuochi di aggregazione e favorendo l'innalzamento degli attuali livelli di socialità.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

- La progettazione delle nuove piazze deve garantire:
- una grande attenzione alla qualità degli interventi in termini di configurazione generale degli spazi e di scelta di soluzioni architettoniche e materiche adeguate anche alla prevalente pedonalità prevista per esse.
- la concezione dello spazio in termini tridimensionali in relazione all'insieme degli elementi che lo definiscono in pianta e in alzato;
- le pavimentazioni, soprattutto laddove gli interventi di riqualificazione o di nuovo impianto sono interni o prossimi al centro storico, privilegiando materiali lapidei locali
- la scelta dell'illuminazione che dovrà essere discreta e in grado di esaltare la qualità architettonica esistente e di progetto delle piazze.

art. 67 Stazioni (I10, I11)

Il PRG prevede la progettazione di due nuove stazioni:

- la nuova stazione di testa della linea tranviaria

- la nuova stazione della linea ferroviaria Circumvesuviana.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo della complessità funzionale (c)

Le destinazioni ammesse, con riferimento all'art 5, sono quelle appartenenti alle seguenti sottoclassi: 5.g, 5.h, 5.l, 6., 7.d.

Riconoscibilità della struttura urbana (4.2):

Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento (a)

La progettazione urbana delle due stazioni deve essere in grado di agevolare il rapporto sinergico di contiguità e scambio che esse devono garantire all'interno del progettato *nodo intermodale*, attraverso la massima visibilità e accessibilità reciproca.

Qualità dei caratteri architettonici (4.3):

Qualità e rappresentatività degli spazi aperti (a)

La progettazione deve contribuire alla costruzione di spazi urbani architettonicamente caratterizzati, organicamente inseriti all'interno dei tessuti esistenti e in grado di produrre un valore aggiunto di qualità spaziale al contesto

art. 68 Parcheggi (I12, I13, I14)

I parcheggi si suddividono in tre categorie: di scambio, di destinazione, pertinenziali. La loro localizzazione in rapporto al nuovo sistema della viabilità è contenuta nell'elaborato P.I.2 e dettagliata nella tav. P.2.2.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*), gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1):

Permeabilità dei suoli (c)

- Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua pari a quella riscontrabile nei terreni agricoli. Nel caso di aree verdi, dovrà essere previsto, al di sotto del piano di calpestio, uno spessore di terreno vegetale non inferiore a 1 m.
- Dovranno predisporre adeguate piantumazioni con essenze arboree adulte in misura non inferiore a n. 2 individui per ogni posto-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 3 m.
- Con riferimento all'isola ecologica individuata nell'elaborato P2.2 nell'ambito dell'area attrezzata sportiva ex lege 219/81, la pavimentazione deve essere realizzata con soluzioni che garantiscano la impermeabilità e la facile pulibilità; di norma inoltre si dovranno realizzare per la delimitazione dell'isola ecologica siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.

Idoneità dimensionale (2.1):

Disponibilità idonea di spazi pedonali all'interno della rete stradale (e)

Per i parcheggi interrati, pubblici e privati, l'area di copertura da realizzarsi a livello del piano di campagna, dovrà essere attrezzata a verde o ad area pedonale, con le prescrizioni richiamate per le *Piazze e i larghi*, attraverso la scelta di materiali architettonicamente adeguati alla funzione pedonale.

Comfort visivo (3.4):

Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti (c)

L'illuminazione delle aree dovrà essere a bassa intensità con l'utilizzo di corpi illuminanti di ridotta dimensione con opportune schermature dei fasci luminosi verso l'alto e verso l'esterno dell'area.

art. 69 Zone a traffico limitato

Il Piano propone l'individuazione di una Zona a traffico limitato, in cui adottare cioè provvedimenti restrittivi del traffico veicolare, in corrispondenza del tratto di maggiore importanza del centro storico di Cercola, il Corso D. Riccardi, per il quale il progetto della mobilità contenuto nella tav. P1.2, garantendo percorrenze alternative a monte e a valle, consente di depotenziarne il ruolo di attraversamento veicolare e di potenziare quello pedonale di struttura.

La modificazione di ruolo e collocazione del corso principale rende conseguentemente necessaria una riqualificazione urbanistica e architettonica della strada attraverso uno studio complessivo dell'invaso stradale che preveda:

1. il ridisegno della sede stradale, attraverso l'incremento e la qualificazione morfologica delle fasce pedonali
2. la riqualificazione delle facciate degli edifici storici con particolare attenzione alla parte basamentale e al sistema degli ingressi e delle vetrine
3. la previsione di un nuovo sistema di illuminazione da realizzarsi in modo discreto e con l'obiettivo di valorizzare gli elementi architettonici più significativi.

Si rimanda in proposito all'allegato D (*Guida per la progettazione delle strade*).

TITOLO VI AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

Capo 1. Programma integrato di intervento pluriennale, Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed ambientale (A.R.U) e Progetti-guida

art. 70 **Disciplina della Riqualificazione. Generalità**

Il programma integrato di intervento pluriennale costituisce uno strumento di governo, sia dal punto di vista fisico e funzionale che dal punto di vista economico-finanziario, dell'insieme degli interventi di trasformazione e conservazione individuati all'interno dei perimetri delle «Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale» (A.R.U.)

Tali aree sono caratterizzate dalla necessità di una organica riorganizzazione e valorizzazione degli spazi aperti e degli immobili inclusi in esse, oggi spesso in condizione di degrado, dismissione, abbandono o dequalificazione morfologica e funzionale, attraverso un complesso di operazioni (recupero, sostituzione, ridisegno dei tracciati e degli spazi aperti, rifunzionalizzazione, ecc.).

In tal senso gli interventi da realizzare nelle A.R.U richiedono la redazione preventiva di un *Piano Urbanistico di Dettaglio* e, ove necessario, di un contestuale *Programma integrato* coerente con le indicazioni della L.R. n. 3/1996 e con le disposizioni legislative nazionale in materia di «programmi complessi», «programmi di riqualificazione urbana» e «programmi di recupero urbano», in grado di garantire la compresenza di:

- pluralità di funzioni
- diverse tipologie e modalità d'intervento
- diversi operatori pubblici e/o privati
- pluralità di risorse pubbliche e private

Al fine di indirizzare la redazione di tali strumenti urbanistici e programmatori di dettaglio, per ciascuna A.R.U il P.R.G. fornisce con l'elaborato P.3 un *Progetto-Guida* corredato da specifiche valutazioni di fattibilità economica e qualitativa.

Si individuano 4 tipologie di A.R.U di seguito descritte:

- quelle caratterizzate da operazioni esclusive di *restauro e risanamento conservativo* e di *rifunzionalizzazione ad usi diversi* da quelli attuali degli edifici esistenti, nonché di *recupero e riqualificazione ambientale* delle aree verdi: rientrano in questa tipologia le ARU 11 e 12, collocate in zona PIR del Piano Paesistico Territoriale, e le ARU 3 e 7;
- quelle caratterizzate da una *prevalente conservazione e rifunzionalizzazione dell'esistente* ma anche da *limitati incrementi volumetrici* necessari ad alcuni adeguamenti abitativi e soprattutto alla creazione di nuove attrezzature e servizi per sviluppare le attività agricole, piccolo-produttive e ricettive compatibili: rientrano in questa tipologia le ARU 8, 9 e 10;
- quelle caratterizzate da una prevalente riqualificazione e da un completamento ai margini di tessuti esistenti non consolidati attraverso la *creazione di nuove aree per la produzione compatibili, attrezzature e servizi* e la *riqualificazione degli spazi aperti*: rientrano in questa tipologia l'ARU 1 e 6;
- quelle infine caratterizzate dal *riutilizzo di ampie aree interstiziali, dismesse o in via di dismissione* che si configurano come *interventi di densificazione e riqualificazione interna a tessuti edilizi degradati* associati a operazioni diffuse di *ridisegno degli spazi aperti*, volti a creare nuove qualità urbane e nuove funzionalità vitali: rientrano in questa tipologia le ARU 2, 4 e 5.

In tali aree è prevista la procedura attuativa indicata nel seguente art. 101.

art. 71 Contenuti e uso dei Progetti-Guida delle ARU

Il Progetto-Guida di ciascuna ARU, contenuto nell'elaborato P.3, è costituito dai seguenti elaborati:

1. Stato di fatto dell'area e perimetro dell'ARU (con relative specifiche prestazionali)
2. Zonizzazione morfologico-funzionale dell'area di Ristrutturazione Urbanistica
3. Invarianti morfologiche
4. Esemplificazione progettuale
5. Verifica di fattibilità economica

La Zonizzazione dell'*elaborato 2* ha un carattere normativo provvisorio in attesa della redazione del previsto *Piano Urbanistico di Dettaglio* che ne può modificare l'articolazione e la disposizione ferme restando le specifiche prestazionali e le invarianti morfologiche individuate nell'*elaborato P3*.

In attesa della presentazione e approvazione del *Piano Urbanistico di Dettaglio* e della stipula della convenzione tra Comune e consorzio dei titolari degli immobili, sono consentiti solo gli interventi di *Conservazione*.

Qualora non dovessero essere rispettati i termini per la redazione e presentazione del *Piano Urbanistico di Dettaglio* o per la stipula della convenzione, il Comune attiverà la procedura alternativa indicata nel successivo art. 101.

Gli *elaborati 1, 2 e 3* hanno un carattere prescrittivo cogente mentre gli *elaborati 4, e 5* hanno un carattere esemplificativo non cogente.

art. 72 Requisiti prestazionali dei Progetti-Guida

Ai fini del controllo di qualità dei *Piani Urbanistici di Dettaglio* nelle *Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale* (ARU), si riporta di seguito l'elenco dei requisiti, estratto dall'elenco generale di cui al precedente art. 8, da utilizzare per le valutazioni qualitative ed economiche degli interventi di *conservazione e trasformazione* in esse ricadenti, attraverso la "valutazione di impatto" di cui all'art. 14 e specificata nell'allegato C.

1. SICUREZZA

1.1. SICUREZZA GEOMORFOLOGICA

- a. Stabilità dei versanti
- b. Protezione alle azioni sismiche
- c. Facilità di evacuazione in caso di minaccia d'eruzione vulcanica

1.3. SICUREZZA IN CASO D'INCENDIO

- a. Limitazione dei rischi di insorgenza degli incendi
- b. Limitazione dei rischi di propagazione degli incendi
- c. Accessibilità dei mezzi di soccorso

1.4. SICUREZZA DI UTILIZZAZIONE

- a. Protezione dai rischi di urto e di caduta (Sicurezza di circolazione)

2. FRUIBILITA'

2.1. IDONEITA' DIMENSIONALE

- a. Controllo del carico insediativo
- b. Disponibilità idonea di spazi d'uso collettivo
- c. Controllo della complessità funzionale
- d. Disponibilità idonea di spazi per la circolazione veicolare in relazione alle diverse tipologie funzionali di strade
- e. Disponibilità idonea di spazi pedonali all'interno della rete stradale
- f. Disponibilità idonea di arredi fissi negli spazi aperti pubblici

2.2. ACCESSIBILITA'

- a. Continuità della rete pedonale e protezione delle utenze deboli
- b. Accessibilità prioritaria delle persone attraverso la rete di trasporto pubblico collettivo
- c. Idoneità dello schema di circolazione veicolare

2.3. FUNZIONALITA'

- a. Idoneità localizzativa di attrezzature e servizi alla scala urbana

2.4. FLESSIBILITA'

- a. Trasformabilità

2.5. MANUTENIBILITA'

- a. Idoneità tecnico-gestionale delle reti tecnologiche

2.6. DUREVOLEZZA

- a. Durevolezza delle superfici prospicienti spazi aperti

3. QUALITA' AMBIENTALE

3.1. CONTROLLO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

- a. Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche
- b. Controllo dei fenomeni di contaminazione delle falde acquifere
- c. Permeabilità dei suoli
- d. Idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque

3.2. CONTROLLO DELLA RIGENERAZIONE DEGLI ECOSISTEMI

- a. Controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici
- b. Salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde
- c. Salvaguardia dei biotopi e controllo della diversificazione biologica
- d. Controllo delle relazioni ecologiche tra le aree verdi

3.3. QUALITA' DELL'ARIA E DELLE FRONTIERE

- a. Controllo della purezza dell'aria

3.4. COMFORT VISIVO

- a. Controllo del soleggiamento
- b. Controllo dell'illuminazione naturale
- c. Controllo dell'illuminazione artificiale degli spazi aperti

3.5. COMFORT ACUSTICO

- a. Controllo della pressione sonora

3.6. CONTROLLO DEL BILANCIO ENERGETICO

- a. Uso razionale delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili e di quelle innovative

3.8. COMFORT OLFATTIVO

- a. Assenza di emissioni nocive di odori
- b. Fruibilità olfattiva di componenti qualitative del paesaggio

3.9. CONTROLLO DELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI

- a. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi residenziali
- b. Idoneità e sostenibilità dello smaltimento dei rifiuti solidi industriali

4. QUALITA' MORFOLOGICA

4.1. QUALITA' DEL CONTESTO NATURALE E ANTROPICO

- a. Salvaguardia dei caratteri morfologico-strutturali del territorio
- b. Salvaguardia e valorizzazione delle tracce del territorio storico
- c. Fruibilità visiva dei riferimenti qualitativi del paesaggio urbano

4.2. RICONOSCIBILITA' DELLA STRUTTURA URBANA

- a. Identità, leggibilità di gerarchie e relazioni, facilità di orientamento
- b. Riconoscibilità delle regole insediative e di suddivisione del suolo
- c. Compatibilità tra caratteri fisici e funzionali

4.3. QUALITA' DEI CARATTERI ARCHITETTONICI

- a. Qualità e rappresentatività degli spazi aperti
- b. Controllo delle relazioni morfologiche con il paesaggio urbano

4.4. RICONOSCIBILITA' DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI E TECNO-COSTRUTTIVI ESISTENTI

- a. Riconoscibilità del processo storico-formativo

5. GESTIONE

5.1. EFFICACIA PROCEDURALE

- a. Razionalità e trasparenza del processo decisionale
 - b. Partecipazione, interazione e controllo delle diverse domande attivate
 - c. Congruenza con norme, regolamenti e vincoli.
 - d. Congruenza interna di piani, progetti e programmi
 - e. Controllo dei tempi
 - f. Controllo delle procedure attuative
- 5.2. CONTROLLO DEGLI ESITI ECONOMICI E SOCIALI
- a. Controllo delle caratteristiche dei soggetti attuatori
 - b. Controllo delle caratteristiche dei soggetti gestori
 - c. Controllo delle condizioni di mercato degli immobili e della capacità economica degli utenti
 - d. Controllo delle ricadute occupazionali
 - e. Controllo dell'offerta di spazi per utenze deboli
 - f. Controllo dell'incremento di valore del capitale immobiliare urbano
 - g. Controllo dell'equilibrio complessivo delle convenienze pubbliche e private
 - h. Controllo delle modalità di partecipazione delle risorse private all'attuazione delle previsioni

art. 73 Articolazione in comparti

All'interno dei perimetri delle ARU i titolari delle aree e degli immobili hanno facoltà di proporre una suddivisione delle stesse in un numero massimo di 2 comparti d'intervento autonomi.

Tale suddivisione deve tuttavia rispettare i criteri di perequazione urbanistica d'area definiti nel successivo art. 101 e nell'elaborato P3. In particolare vanno rispettati i seguenti criteri:

- l'individuazione dei comparti deve derivare dall'accordo tra tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto stesso;
- all'interno del perimetro di ciascun comparto deve di norma essere garantita la compresenza sia di una porzione dell'area di ristrutturazione urbanistica, dove concentrare le quote volumetriche consentite dagli indici previsti, sia di una porzione delle aree esterne; qualora ciò non accadesse, per i titolari delle aree del comparto nel quale non ricadono aree di ristrutturazione urbanistica, la quota di volumi che spetterebbe loro in ragione dell'indice di fabbricabilità territoriale dell'ARU applicato alla superficie territoriale dell'area di loro proprietà, va sottratta a quella massima consentita nell'ARU;
- ciascun comparto deve essere autoequilibrato dal punto di vista economico, nel rapporto tra costi, ricavi presunti e oneri straordinari da corrispondere, così come previsto nella verifica di fattibilità economica contenuta nell'elaborato P3;
- devono essere rispettati, per ciascun comparto, gli stessi valori parametrici minimi in termini di standard pubblici di attrezzature;
- la realizzazione di ciascun comparto deve consentire di realizzare, nella cessione dei suoli al Comune e nella realizzazione parziale o totale delle opere pubbliche relative, un principio di unitarietà degli spazi pubblici e di complementarità e integrazione con quelli esistenti o previsti negli altri comparti contigui, in linea con quanto disposto dal Progetto-Guida.

Capo 2. I luoghi della riqualificazione

art. 74 A.R.U. 1. Il nodo intermodale, il *business park* e la piazza della stazione tranviaria

L'area si colloca in una posizione centrale all'interno dell'organizzazione infrastrutturale del territorio di Cercola. Il margine orientale è infatti costituito da Corso Riccardi, mentre quello settentrionale e occidentale è costituito dal sistema di svincoli introdotto dalla Statale 268, mentre la linea ferroviaria Circumvesuviana si sviluppa soltanto a duecento metri più ad est.

Vista la straordinaria accessibilità dell'area, il Progetto-Guida propone la realizzazione di un nodo intermodale attraverso il potenziamento e la connessione sinergica delle infrastrutture esistenti e di quella tranviaria progettata dal PRG. La proposta esplora la possibilità di migliorare non solo l'accessibilità complessiva dell'intero territorio comunale, ma di creare i presupposti per favorire un ulteriore sviluppo delle attività produttive esistenti e consentire a Cercola, allo stesso tempo, di svolgere il ruolo di "ingresso" al Parco Nazionale del Vesuvio. Dal punto di vista morfologico, la concentrazione dei flussi derivanti da una così numerosa ed eterogenea serie di utenti, fornisce il presupposto per la realizzazione di una "nuova centralità", gravitante intorno ad uno spazio pubblico e di relazione privilegiato.

Il programma prevede innanzitutto una serie di infrastrutture per la realizzazione del nodo intermodale, come il nuovo tracciato tranviario, prolungamento della linea prevista dal Piano Comunale dei Trasporti della città di Napoli come asse del nuovo parco lineare della zona orientale, la nuova stazione tranviaria di testa e il parcheggio di interscambio, oltre ad una serie di funzioni capaci di restituire un tessuto urbano complesso e articolato.

Insieme ad una quota di residenza pubblica viene prevista una serie di attrezzature e servizi privati di livello superiore quali un polo fieristico-espositivo, una sala conferenze e un centro di servizi, amministrativo e consultivo per la promozione e lo sviluppo delle imprese operanti sul territorio di Cercola. La dotazione di attrezzature pubbliche si completa, inoltre, con parcheggi pertinenziali e attrezzature d'interesse comune. E soprattutto con la realizzazione di un vasto parco pubblico a ridosso della grande viabilità, per il quale si prevede anche la realizzazione di una infrastrutturazione di base finalizzata alla necessità di rendere quest'area disponibile alle esigenze della Protezione Civile all'interno del piano di evacuazione previsto in caso di eruzione del Vesuvio.

Nel rispetto di quanto previsto dall'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 11 del 10 maggio 2002, con particolare riferimento a quanto indicato nella carta del rischio idraulico, il Piano Urbanistico di Dettaglio previsto per l'attuazione del programma dovrà produrre studi e indagini volti a definire il livello di rischio idraulico, individuando tutte le eventuali misure e gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio e alla messa in sicurezza dell'area. L'approvazione di tale piano, coerentemente a quanto indicato nel successivo art. 101 è subordinata al parere favorevole del suddetto Comitato.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 1.3 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 224.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 45%, di cui non meno del 35% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Edifici pubblici di completamento residenziale (M8) 28 mq/ab così articolati:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/ab;
- verde (A2/A3/A4) 15 mq/ab;
- parcheggi (I12/I13/I14) 3 mq/ab.

Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4) 20% Sf così articolati:

- verde (A2/A3/A4) 15% Sf;
- parcheggi (I12/I13/I14) 5% Sf.

Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 420 mq/100 SIp così articolati:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 20 mq/100 SIp;
- verde (A2/A3/A4) 340 mq/100 SIp;
- parcheggi (I12/I13/I14) 60 mq/100 SIp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P.2.2 e P.3.
- Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica i valori di ripartizione delle destinazioni residenziali e non residenziali rispetto al Volume complessivo ammesso sono i seguenti:
Edifici pubblici di completamento residenziale (M8): 10 %;
Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4): 50 %;
Servizi privati di interesse pubblico (C4): 40 %.
- Sono ammesse variazioni del +/- 5% solo per le unità P4 e C4
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo ma non incidono sulla percentuale minima di edilizia residenziale pubblica.

art. 75 A.R.U. 2. La nuova stazione ferroviaria Circumvesuviana

L'area si colloca tra il margine meridionale del Centro Storico e il tracciato ferroviario della Circumvesuviana. Nonostante la presenza di una masseria e di alcuni brani del tracciato storico dei percorsi, l'area è caratterizzata da un consistente complesso industriale che, insediandosi in maniera del tutto isolata e priva di una regola insediativa, ha determinato l'interruzione dei nessi viari e morfologici tra le varie parti che compongono questo brano di tessuto.

Il Progetto-Guida propone un ridisegno complessivo dei tracciati attraverso una nuova maglia viaria e pedonale creando le condizioni per una riqualificazione complessiva dell'area nei suoi aspetti produttivi, infrastrutturali ed ambientali.

Il programma prevede in primo luogo la realizzazione di una seconda stazione della linea ferroviaria Circumvesuviana e delle necessarie opere infrastrutturali per la costituzione, in raccordo con l'A.R.U. 1, del "nodo intermodale", in secondo luogo la razionalizzazione dei tessuti produttivi esistenti, sia attraverso un ridisegno dei lotti sia attraverso la localizzazione di attrezzature e servizi privati. La nuova trama dei percorsi consente di realizzare non solo un efficiente collegamento pedonale con piazza Municipio e con il Centro Storico, ma di relazionare anche le attrezzature e gli spazi pubblici previsti ai tessuti edilizi esistenti, realizzando di fatto un luogo dai caratteri strutturalmente urbani.

La realizzazione della stazione della Circumvesuviana è subordinata all'accordo da realizzare con l'Ente competente ma tuttavia tale destinazione non è indispensabile ai fini della realizzazione dell'ARU che ha come obiettivo prioritario la risistemazione urbanistica del tessuto compreso tra corso Riccardi e la linea ferroviaria, anche in considerazione che l'eventuale mancata realizzazione della stazione stessa non inficierebbe la portata urbanistica del nodo rappresentato dallo svincolo stradale e dalla stazione di testa della nuova linea tranviaria.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 1.5 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare gli 87.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 25%, di cui non meno del 10% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4) 20% Sf così articolati:
 - verde (A2/A3/A4) 10% Sf;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 10% Sf.Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 100 mq/100 Slp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 20 mq/100 Slp;
 - verde (A2/A3/A4) 40 mq/100 Slp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 Slp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano come indicate negli elaborati P.2.2 e P.3.
- Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica i valori di ripartizione delle destinazioni non residenziali rispetto al Volume complessivo ammesso sono i seguenti:
- Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4): 40 %;
- Servizi privati di interesse pubblico (C4): 60 %.
- Sono ammesse variazioni del +/- 5% solo per le unità P4 e C4
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo.

art. 76 A.R.U. 3. Il centro sportivo e il parco didattico

L'area è contenuta interamente all'interno del sistema di svincoli realizzati dalle due principali arterie di comunicazione, la Statale 162 e la Statale 268. Questa collocazione, se da una parte impedisce all'impianto sportivo esistente di stringere più saldi legami con i tessuti edilizi circostanti, dall'altra fornisce a queste attrezzature una straordinaria accessibilità, tale da renderle fruibili da un bacino d'utenza anche di scala metropolitana.

La realizzazione, prevista dal Progetto-Guida, di un più articolato sistema di attrezzature e di connessioni con il sistema della mobilità, permette di restituire al territorio comunale non solo un'importante risorsa già esistente, ma di creare allo stesso tempo una nuova area di centralità.

Il programma prevede oltre al recupero dell'impianto sportivo esistente, la creazione di un telecentro (attività multimediali a servizio del telelavoro, della didattica, della cultura e dell'intrattenimento) capace, grazie all'accessibilità automobilistica e quella tranviaria prevista all'interno del Piano, di relazionarsi ai principali poli produttivi metropolitani e comprensoriali. Queste attività vengono ulteriormente valorizzate dalla previsione di recupero dei giardini pubblici esistenti e dalla loro connessione, attraverso un sistema di percorsi ciclo-pedonali, ad un parco didattico.

Attraverso il rimodellamento e la fruibilità delle aree intercluse dagli svincoli stradali è infatti possibile organizzare una serie di percorsi tematici lungo i quali disporre, secondo criteri didattici e di ridisegno del paesaggio, le principali specie vegetazionali presenti all'interno del territorio comunale e nell'area vesuviana.

Il programma prevede inoltre la realizzazione di una infrastrutturazione di base finalizzata alla necessità di rendere quest'area disponibile alle esigenze della Protezione Civile all'interno del piano di evacuazione previsto in caso di eruzione del Vesuvio.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a)/ Controllo della complessità funzionale (c)

- Il Volume complessivo non può essere superiore a quello esistente a meno della nuova attrezzatura pubblica (C1/C2) destinata a telecentro
- L'Indice di Fabbricabilità fondiaria e di Utilizzazione fondiaria, il Rapporto di copertura, l'Altezza degli edifici, il n° dei piani massimo e le Destinazioni ammesse per la nuova attrezzatura pubblica (C1/C2) sono quelli indicati in Normativa per questa tipologia di unità di spazio.

art. 77

A.R.U. 4. La spina centrale di Viale Shellembrid

L'area un tempo facente parte del territorio di pertinenza di masseria Buonanno versa oggi in condizioni di notevole degrado. La repentina e disordinata realizzazione di una serie di unità edilizie isolate su lotto, l'insediamento di numerose attività produttive ed un intervento di edilizia residenziale sovvenzionata hanno privato questo luogo di ogni specifica identità al punto tale che la presenza dell'unico asse di collegamento storico della masseria con il territorio urbano, l'attuale Viale Shellembrid, è stata completamente negata.

Il Progetto-Guida prevede il recupero di masseria Buonanno e del giardino storico di pertinenza, le uniche emergenze ambientali presenti, ripristinando il percorso storico di accesso e avviando un processo di riqualificazione sia dei tessuti residenziali che di quelli produttivi.

Lungo Viale Shellembrid il programma prevede lo svolgersi di un percorso pedonale di struttura a cui è affidato il compito di porre in relazione la masseria Buonanno con le attrezzature pubbliche previste e con i tessuti produttivi/artigianali di completamento. Lungo la spina centrale si innerva un sistema di percorsi minori sulle cui testate si dispongono parcheggi pertinenziali e giardini pubblici.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 1.5 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare gli 82.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili

di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).

- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P.2.2 e P.3

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 30%, di cui non meno del 10% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
 - Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4) 20% Sf così articolati:
 - verde (A2/A3/A4) 10% Sf;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 10% Sf.
 - Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 210 mq/100 Slp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 80 mq/100 Slp;
 - verde (A2/A3/A4) 80 mq/100 Slp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 50 mq/100 Slp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P.2.2 e P.3.
- Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica i valori di ripartizione delle destinazioni residenziali e non residenziali rispetto al Volume complessivo ammesso sono i seguenti:
 - Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4): 40 %;
 - Servizi privati di interesse pubblico (C4): 60 %.
- Sono ammesse variazioni del +/- 5% solo per le unità P4 e C4.
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo.

art. 78 A.R.U. 5. La spina centrale del territorio di masseria Carafa

L'area, compresa tra via Don Minzoni e il confine con il Comune di Napoli, è costituita da una serie di tessuti edilizi estremamente difforni tra loro sia dal punto di vista tipo-morfologico che insediativo e funzionale, che hanno dato luogo ad una rete viaria tanto discontinua e frammentaria da lasciare isolate intere porzioni di questo territorio.

Il Progetto-Guida prevede la riscoperta e la ricomposizione di uno dei principali tracciati storici, attribuendo a masseria Carafa un ruolo nuovamente strutturante, e la ristrutturazione urbanistica di un'area industriale solo parzialmente utilizzata.

Il programma si articola lungo un percorso pedonale di struttura che connette il Centro Storico e Caravita attraversando e ricomponendo il sistema degli spazi aperti di una serie di parti urbane cresciute disordinatamente nel tempo.

La ricostituzione di questo percorso permette inoltre di porre in relazione le nuove centralità, ottenute attraverso il completamento delle attrezzature pubbliche previste nel piano della lottizzazione Carafa, e il ridisegno dei tessuti produttivi posti a ridosso di via Argine. In quest'area, in particolare, vera isola chiusa al suo interno, emerge la possibilità di configurare attorno ad una piazza/giardino una quota di completamento residenziale pubblico e alcune attrezzature private e pubbliche che ripensano radicalmente il principio insediativo esistente.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 1.5 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 219.500 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 30%, di cui non meno del 15% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Edifici pubblici di completamento residenziale (M8) 28 mq/ab così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/ab;
 - verde (A2/A3/A4) 15 mq/ab;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 3 mq/ab.Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4) 20% Sf così articolati:
 - verde (A2/A3/A4) 10% Sf;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 10% Sf.Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 120 mq/100 SIp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/100 SIp;
 - verde (A2/A3/A4) 70 mq/100 SIp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 SIp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.
- Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica i valori di ripartizione delle destinazioni residenziali e non residenziali rispetto al Volume complessivo ammesso sono i seguenti:
- Edifici pubblici di completamento residenziale (M8): 20 %;
- Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4): 40 %;
- Servizi privati di interesse pubblico (C4): 40 %.
- Sono ammesse variazioni del +/- 5% solo per le unità P4 e C4
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo ma non incidono sulla percentuale minima di edilizia residenziale pubblica.

art. 79 A.R.U. 6. La spina centrale di Caravita

L'insediamento di Caravita pur essendo dotato di una specifica organizzazione morfologica e strutturale, ha sempre mantenuto legami molto stretti con l'insediamento di Cercola, legami che sono stati quasi del tutto recisi a seguito della realizzazione della Statale 162.

L'obiettivo è rappresentato in primo luogo dalla valorizzazione dell'impianto insediativo esistente, attraverso la realizzazione di un percorso di riqualificazione morfologica e funzionale dei diversi tessuti che compongono questa parte del territorio urbano, e in secondo dalla realizzazione di una serie di connessioni tali da ripristinare i legami con i settori contigui

Il programma prevede la realizzazione di una duplice serie di percorsi pedonali, l'una volta alla riconnessione dei tessuti dell'insediamento di Caravita, l'altra volta alla riconnessione dell'insediamento stesso con i tessuti urbani contigui. Lungo la spina centrale viene prevista la ristrutturazione urbanistica di due porzioni del tessuto industriale esistente, di cui una attualmente dismessa, la realizzazione di una quota di completamento residenziale pubblico, attrezzature e una nuova piazza, posta al centro dell'isolato meno denso del tessuto abitativo recente, sul limite settentrionale del comune.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 1.3 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 146.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 35%, di cui non meno del 20% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
 - Edifici pubblici di completamento residenziale (M8) 28 mq/ab così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/ab;
 - verde (A2/A3/A4) 15 mq/ab;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 3 mq/ab.
 - Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4) 20% Sf così articolati:
 - verde (A2/A3/A4) 10% Sf;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 10% Sf.
 - Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 300 mq/100 Slp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 60 mq/100 Slp;
 - verde (A2/A3/A4) 200 mq/100 Slp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 Slp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.
- Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica i valori di ripartizione delle destinazioni residenziali e non residenziali rispetto al Volume complessivo ammesso sono i seguenti:
- Edifici pubblici di completamento residenziale (M8): 10%;
- Tessuti industriali/artigianali di nuovo impianto (P4): 30%;
- Servizi privati di interesse pubblico (C4): 60%.
- Sono ammesse variazioni del +/- 5% solo per le unità P4 e C4
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo ma non incidono sulla percentuale minima di edilizia residenziale pubblica.

art. 80 A.R.U. 7. La spina centrale del territorio di masseria Campana

L'area si sviluppa all'interno di un vasto isolato che partendo da Corso Riccardi si svolge a ridosso di uno dei tracciati storici del paese, via Luca Giordano, sino a raggiungere l'estremo limite meridionale del territorio comunale. Lungo questo percorso sono presenti tessuti edilizi eterogenei ed alcune notevoli emergenze, tra le quali la masseria Campana e i resti di una scarpata lavica.

Il Progetto-Guida prevede la costituzione di una nuova rete di spazi aperti e attrezzati in grado di sopperire alle carenze strutturali di connettivo urbano di Via Luca Giordano e del disomogeneo tessuto edilizio esistente, collegando nel contempo Corso Riccardi alle aree di espansione recente realizzate lungo Corso Europa, restituendo nel contempo alla masseria Campana una posizione centrale all'interno dell'organizzazione urbana.

Il programma prevede la realizzazione di un percorso pedonale di struttura, lungo il quale si sviluppa una serie di attrezzature pubbliche e giardini. In corrispondenza della scarpata lavica un ascensore urbano supera il salto di quota esistente ponendo in relazione le due distinte parti che costituiscono questo territorio. A partire dall'ascensore prende avvio un secondo tratto di questo asse, più denso dal punto di vista edilizio, che raggiunge il limite del Comune completando la nuova spina di servizi secondo criteri di continuità e di alternative alle disagiate strade carrabili esistenti.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- Il Volume complessivo non può essere superiore a quello esistente a meno delle nuove attrezzature pubbliche (C1/C2).
- L'Indice di Fabbricabilità fondiaria e di Utilizzazione fondiaria, il Rapporto di copertura, l'Altezza degli edifici, il n° dei piani massimo e le Destinazioni ammesse per le nuove attrezzature pubbliche (C1/C2) sono quelli indicati in Normativa per questa tipologia di unità di spazio.
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati. Quelli esistenti entrano a far parte del calcolo complessivo.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 45%, di cui non meno del 15% a verde (A2/A3/A4).

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura

dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.

art. 81 A.R.U. 8. Il territorio di masseria Rutiglia

Svolgendo ancora la funzione di caposaldo agricolo di un articolato sistema di spazi rurali che dal Comune di Cercola si svolgono intorno alle pendici del Monte Somma., l'area rappresenta oggi la più importante risorsa agricola del territorio comunale. La presenza di masseria Rutiglia, sicuramente uno degli episodi più rappresentativi dell'organizzazione del territorio storico e la varietà delle produzioni culturali in atto, completano le necessarie premesse per la promozione di un'ampia e diversificata azione di recupero ambientale.

Il programma prevede la realizzazione di una serie di attrezzature e servizi privati di carattere turistico-ricettivo, la realizzazione di alcune attrezzature pubbliche, il ridisegno dell'area agricola e la riqualificazione del territorio produttivo. Questa viene perseguita attraverso il ricorso sia al ripristino delle colture tradizionali, che all'introduzione e alla sperimentazione di nuove colture eco-compatibili. La realizzazione di una rete di percorsi pedonali legati alla trama dei tracciati agricoli permette una completa fruizione del paesaggio rurale, contribuendo alla connotazione di quest'area come "parco agricolo".

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 0.15 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 63.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 3%, di cui non meno del 1.5% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 80 mq/100 SIp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 5 mq/100 SIp;
 - verde (A2/A3/A4) 35 mq/100 SIp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 SIp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

- I Servizi privati di interesse pubblico (C4) possono coprire fino al 100 % a meno di Edifici privati esistenti per i quali si rendesse necessaria la Demolizione con Ricostruzione (DR) all'interno della stessa area di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e che entrano comunque a far parte del Volume complessivo ammesso
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati oltre quelli esistenti.

Controllo delle acque superficiali e sotterranee (3.1)

Controllo delle modificazioni idrografiche e idrogeologiche (a)

- **Gli interventi previsti attraverso la redazione del Piano Urbanistico di Dettaglio dovranno essere subordinati all'esecuzione di opere atte ad evitare fenomeni di allagamento.**

art. 82 A.R.U. 9. Il territorio di masseria S. Giovanni

L'area, contigua a quella di masseria Rutiglia, è completamente delimitata dal sistema di svincoli introdotto dal raccordo della statale 162 con la statale 268. Di grande rilievo è la presenza del tratto terminale dell'alveo di Pollena, lagno facente parte del complesso sistema di smaltimento delle acque pluviali provenienti dalle falde del Monte Somma, ancora oggi in buone condizioni di conservazione, nonché di un piccolo rilievo orografico sul quale sono rintracciabili i resti di masseria S. Giovanni a cui si sono aggiunti una serie di piccoli edifici residenziali e rurali.

Il Progetto-Guida prevede di reinserire quest'area all'interno di un più ampio circuito produttivo, ripristinando le relazioni ambientali con le aree agricole contigue.

Il programma prevede la realizzazione di una serie di attrezzature e servizi privati di carattere turistico-ricettivo in grado di valorizzare anche la singolare emergenza naturale, la realizzazione di alcune attrezzature pubbliche, il ridisegno dell'area agricola e la riqualificazione del territorio produttivo. Questa viene perseguita attraverso il ricorso sia al ripristino delle colture tradizionali, che all'introduzione e alla sperimentazione di nuove colture eco-compatibili. La realizzazione di una rete di percorsi pedonali legati alla trama dei tracciati agricoli e il recupero del tratto superstite del Lagno di Pollena, lungo il quale organizzare un percorso pedonale di struttura, permettono una completa fruizione del paesaggio rurale, completando il più vasto disegno del "Parco del Quadrifoglio" che ambisce a riqualificare il paesaggio urbano di questo settore comunale.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 0.15 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 33.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 5%, di cui non meno del 2.5% a verde (A2/A3/A4).
- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 100 mq/100 Slp così articolati:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/100 Slp;
- verde (A2/A3/A4) 50 mq/100 Slp;
- parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 Slp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.
- I Servizi privati di interesse pubblico (C4) possono coprire fino al 100 % a meno di Edifici privati esistenti per i quali si rendesse necessaria la Demolizione con Ricostruzione (DR) all'interno della stessa area di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e che entrano comunque a far parte del Volume complessivo ammesso
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati oltre quelli esistenti.

art. 83 A.R.U. 10. Il territorio di masseria Totaro

L'area di masseria Totaro, un tempo parte integrante del territorio agricolo di Cercola, con la realizzazione dello svincolo della Statale 162 si è trovata a rivestire, all'interno dell'organizzazione urbana, un ruolo estremamente marginale, perdendo completamente i suoi tradizionali legami con le aree agricole confinanti.

Il Progetto-Guida punta alla riconnessione con le trame del territorio agricolo e la valorizzazione delle risorse produttive esistenti.

Il programma prevede la realizzazione di una serie di attrezzature e servizi privati di carattere turistico-ricettivo, la realizzazione di alcune attrezzature pubbliche, il ridisegno dell'area agricola e la riqualificazione del territorio produttivo. Questa viene perseguita attraverso il ricorso sia al ripristino delle colture tradizionali che all'introduzione e alla sperimentazione di nuove colture eco-compatibili. La realizzazione di una rete di percorsi pedonali legati alla trama dei tracciati agricoli permette non solo una completa fruizione del paesaggio rurale, contribuendo alla connotazione di quest'area come un "parco agricolo", ma compie anche il tentativo di sottrarre questo territorio al suo attuale isolamento.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- L'Indice di Fabbricabilità Territoriale dell'intera ARU non potrà superare il valore di 0.15 mc/mq e il Volume complessivo non potrà superare i 23.000 mc, al netto delle eventuali maggiorazioni di cubatura legate all'utilizzo di fonti energetiche alternative e riutilizzabili di cui al requisito 3.6.a; tale volume massimo è comprensivo di quello relativo agli edifici esistenti e di eventuali interventi di Ampliamento (AM) e Demolizione con Ricostruzione (DR).
- Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria e di Utilizzazione Fondiaria, il Rapporto di Copertura, l'Altezza degli edifici e il n° dei Piani massimo sono quelli relativi alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 5%, di cui non meno del 2.5% a verde (A2/A3/A4).

- Con riferimento alle destinazioni ammesse:
Servizi privati d'interesse pubblico (C4) 145 mq/100 Slp così articolati:
 - attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune (C1/C2) 10 mq/100 Slp;
 - verde (A2/A3/A4) 95 mq/100 Slp;
 - parcheggi (I12/I13/I14) 40 mq/100 Slp.

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

Controllo della complessità funzionale (c)

- Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle unità di spazio che rientrano nell'ARU come indicate negli elaborati P2.2 e P.3.
- I Servizi privati di interesse pubblico (C4) possono coprire fino al 100 % a meno di Edifici privati esistenti per i quali si rendesse necessaria la Demolizione con Ricostruzione (DR) all'interno della stessa area di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e che entrano comunque a far parte del Volume complessivo ammesso
- Non sono consentiti nuovi edifici residenziali privati oltre quelli esistenti.

art. 84 A.R.U. 11. Il territorio di masseria Pironti

L'area si svolge lungo il percorso storico che collegava l'insediamento di Cercola con masseria Pironti e di qui con l'insediamento di Massa di Somma. Dal punto di vista ambientale l'area si presenta in buone condizioni, sia per la presenza di alcune trame rilevanti del sistema idrografico che assicurano un'efficiente irrigazione dei terreni, sia per la cospicua presenza di colture tradizionali.

Il Progetto-Guida propone il recupero dell'asse storico di masseria Pironti, in modo da restituire all'uso produttivo e collettivo una delle aree agricole di maggiore pregio del territorio comunale.

Il programma prevede, il recupero di masseria Pironti e dell'asse di accesso storico, la valorizzazione del giardino di pertinenza e l'eventuale predisposizione all'interno della stessa masseria di un sistema di attrezzature agro-turistiche-ricettive, restituendo in tal modo a questo complesso un ruolo centrale nell'organizzazione della vasta area agricola circostante. La realizzazione di una rete di percorsi pedonali, legati alla trama dei tracciati agricoli, collega l'area con i territori urbani e rurali limitrofi rendendo fruibili le qualità paesaggistiche e ambientali del territorio rurale.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- Il Volume complessivo non può essere superiore a quello esistente a meno delle nuove attrezzature pubbliche (C1/C2).
- L'Indice di Fabbricabilità fondiaria e di Utilizzazione fondiaria, il Rapporto di copertura, l'Altezza degli edifici, il n° dei piani massimo e le Destinazioni ammesse per le nuove attrezzature pubbliche (C1/C2) sono quelli indicati in Normativa per questa tipologia di unità di spazio.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 30%, di cui non meno del 20% a verde (A2/A3/A4).

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

art. 85 A.R.U. 12. Il territorio di masseria Rota

L'area è caratterizzata dalla presenza della masseria di maggior rilievo di tutto il Comune e di un articolato e ancora ben riconoscibile sistema di percorsi rurali, tracciati agricoli e pertinenze, che, nell'insieme, vanno a costituire un prezioso patrimonio per la conoscenza dell'organizzazione storica del territorio rurale.

Il Progetto-Guida prevede il recupero fisico e funzionale di questa importante testimonianza, restituendola all'organizzazione del territorio comunale e, più in generale, del territorio vesuviano.

Il programma prevede il recupero di masseria Rota, il recupero e la valorizzazione del giardino storico, la eventuale predisposizione all'interno della stessa masseria di un sistema museale-espositivo a servizio del Parco Nazionale del Vesuvio, la realizzazione di una serie di percorsi pedonali capaci di collegare l'area con i territori urbani limitrofi e di rendere fruibili le qualità paesaggistiche e ambientali del territorio rurale.

REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI

Con riferimento ai codici individuati nell'allegato A. alla presente Normativa (*Descrizioni e specifiche di prestazione dei requisiti di controllo qualitativo degli interventi ammessi dal PRG*) e coerentemente con le indicazioni contenute nel precedente art. 72 della Normativa Tecnica, gli interventi devono rispettare i seguenti requisiti.

Idoneità dimensionale (2.1):

Controllo del carico insediativo (a):

- Il Volume complessivo non può essere superiore a quello esistente a meno delle nuove attrezzature pubbliche (C1/C2)
- L'Indice di Fabbricabilità fondiaria e di Utilizzazione fondiaria, il Rapporto di copertura, l'Altezza degli edifici, il n° dei piani massimo e le Destinazioni ammesse per le nuove attrezzature pubbliche (C1/C2) sono quelli indicati in Normativa per questa tipologia di unità di spazio.

Disponibilità idonea di spazi collettivi (b):

La superficie minima delle aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68 così come modificato dalla L.R. 14/82 è la seguente:

- Con riferimento alla superficie territoriale: 20%, di cui non meno del 10% a verde (A2/A3/A4).

Tali valori parametrici minimi devono essere rispettati sia nel caso in cui l'intervento riguardi l'ARU nel suo complesso, sia nei casi in cui gli interventi si articolino in comparti, secondo quanto stabilito all'art. 73 o si proceda con Piani di Dettaglio attraverso la procedura dell'esproprio come stabilito all'art. 101, punto 6. **Le verifiche di fattibilità economica indicate nella tavola P.3 non devono comunque comportare in nessun caso la riduzione degli spazi pubblici e di uso pubblico minimi previsti.**

TITOLO VII ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo 1. Categorie di intervento

art. 86 **Alternative di intervento. Le modalità della Conservazione e della Trasformazione**

Gli interventi ammessi dal PRG fanno riferimento a due distinte modalità, quella della *conservazione* e quella della *trasformazione* sia all'interno delle *Aree di Trasformazione Urbana* (ARU) che all'interno delle *Aree di Manutenzione Urbana*.

Nel cartiglio relativo a ciascuna unità di spazio complessa o semplice, coperta e/o aperta, così come perimetrata nella tav. P2.2, sono individuate le categorie d'intervento ammesse con riferimento alle due modalità della *conservazione* e della *trasformazione*.

Rientrano all'interno della *conservazione* le seguenti categorie:

- MO. Manutenzione ordinaria
- MS. Manutenzione straordinaria
- RC. Risanamento conservativo e restauro
- RA. Recupero e riqualificazione ambientale

Rientrano all'interno della *trasformazione* le seguenti categorie:

- RE. Ristrutturazione edilizia
- DE. Demolizione senza ricostruzione
- DR. Demolizione con ricostruzione
- AM. Ampliamento
- NE. Nuova edilizia di completamento
- RU. Ristrutturazione urbanistica
- NS. Nuovi spazi aperti

La descrizione di ciascuna delle suddette categorie è contenuta negli articoli seguenti del presente capo.

Per interventi di *Conservazione* delle unità di spazio coperte (edifici residenziali e non), sono da intendersi quelli appartenenti alle categorie MO, MS e RC. Essi sono finalizzati a conservare l'esistente configurazione tipo-morfologica, architettonica e tecno-costruttiva conciliando il rispetto dei requisiti di *Sicurezza*, *Qualità ambientale* e *Fruibilità* con quelli di *Qualità morfologica* così come indicati nel precedente art. 8, con particolare riferimento, nelle unità di spazio complesse S.1, S.2 e S.3 del *Territorio Storico*, ai requisiti di *Qualità dei caratteri architettonici* (4.3) e di *Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi esistenti* (4.4)

Gli interventi di *Conservazione* delle unità di spazio coperte devono rispettare, all'interno delle suddette unità di spazio complesse, i criteri comportamentali contenuti nell'allegato B (*Guida e abachi per la progettazione degli interventi di conservazione*), fermo restando che l'attribuzione delle classi di "tipi edilizi storici" individuate nelle tavv. P1.2 e P1.3 e descritte nell'allegato B è da intendersi non prescrittiva avendo il soggetto attuatore la facoltà di dimostrare, attraverso il percorso conoscitivo-progettuale preliminare all'intervento, di rientrare in una classe tipologica diversa da quella assegnata dal Piano.

Le categorie di intervento afferenti la *Conservazione* non vengono singolarmente predeterminate: all'interno della modalità della *conservazione* indicata nel cartiglio è facoltà di ciascun soggetto attuatore (proprietario e/o inquilino) decidere quella ritenuta più idonea alle condizioni dell'immobile nel momento in cui si renderà necessario e fattibile il progetto della conservazione, fermo restando che a ciascuna di esse corrisponde la specifica procedura abilitativa prevista dalla legge.

Ove non siano esplicitamente indicati nella tav. P2.2 non sono ammessi passaggi dalla modalità di intervento della *conservazione* a quella della *trasformazione*.

Analoga documentazione, con particolare riferimento agli aspetti tipo-morfologici e storico-formativi, dovrà essere prodotta all'approvazione della Commissione Edilizia nel caso in cui il soggetto attuatore ravvisasse la necessità di modificare la classe tipologica e il relativo codice definito nelle tavv. P.2.2 e P.2.3, così come specificate nel precedente Titolo V, laddove tale classe venisse valutata non coerente con i reali requisiti dell'immobile oggetto d'intervento confermando il codice attribuito o richiedendo una diversa attribuzione di codice.

Per interventi di *Conservazione* delle unità di spazio aperte (strade, piazze, aree verdi, ecc.) sono da intendersi quelli appartenenti alla categoria RA. Essi sono finalizzati a conservare l'attuale configurazione morfologica e costruttiva nel rispetto dei requisiti di *Sicurezza, Qualità ambientale, Fruibilità, Qualità morfologica e Gestione* così come indicati nel precedente art. 8, con particolare riferimento, nelle unità di spazio complesse di complesse S.1, S.2 e S.3 del *Territorio Storico*, ai requisiti di *Qualità dei caratteri architettonici* (4.3). Gli interventi di *conservazione* delle unità di spazio aperte devono rispettare i criteri comportamentali contenuti nel suddetto allegato B.

Gli interventi di *Trasformazione* delle unità di spazio coperte (edifici residenziali e non) sono da intendersi quelli appartenenti alle categorie RE., DE., DR., AM., NE. ed RU. Essi modificano profondamente, in modo estensivo o puntuale, l'esistente configurazione edilizia e/o insediativa pervenendo ad edifici e/o spazi aperti in tutto o in parte diversi da quelli esistenti, dal punto di vista tipo-morfologico, architettonico e tecno-costruttivo, o che completano tessuti esistenti in base ai loro specifici principi insediativi, o che cancellano edifici incongruenti con quei principi, o ne aggiungono di nuovi in base a diversi principi insediativi ritenuti necessari per riqualificare le condizioni morfologiche esistenti.

Gli interventi di trasformazione devono comunque rispettare i requisiti di *Sicurezza, Qualità ambientale, Fruibilità, Qualità morfologica e Gestione* così come indicati nel precedente art. 8.

art. 87 Conservazione: MO. Manutenzione Ordinaria

Definizione

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Opere ammesse

Opere interne:

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
3. riparazione e sostituzione integrale o parziale dei pavimenti;
4. chiusura di porte e aperture di porte precedentemente chiuse;
5. realizzazione di soppalchi non abitabili e che non aumentino volume e superficie utile;
6. revisione e installazione di apparecchi igienici nei bagni;
7. riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici, senza modificare i volumi tecnici (locali e spazi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnologici) ed escludendo interventi di rifacimento integrale degli impianti;
8. rifacimento di scale interne, senza modifica di materiali, sagoma, pendenza e posizione.

Opere esterne

1. pulitura e tinteggiatura degli intonaci esterni e pulitura dei paramenti murari a faccia vista e/o ripresa parziale di intonaci e paramenti murari, senza modificare colori e materiali;
2. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti danneggiati;
3. sostituzione di finestre, senza modificare la sagoma;
4. riparazione di balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
5. riparazione o sostituzione di cancelli e portoni, anche con materiali diversi;
6. pulitura, riparazione e tinteggiatura e/o sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare la tipologia di infisso;
7. riparazione e/o sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti, senza modifica delle pendenze delle falde e dei materiali e senza aumento di volume;
8. impermeabilizzazione di tetti e terrazze, senza alterazione delle caratteristiche originarie;

9. riparazione e/o sostituzione dei canali di gronda, delle pluviali e dei comignoli;
10. tinteggiatura, riparazione e/o sostituzione di muri di confine e di recinzioni esterne;
11. riparazione e/o sostituzione delle pavimentazioni degli spazi aperti.

Divieti:

Gli interventi di manutenzione ordinaria non si applicano agli elementi strutturali e non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né interventi di rifacimento integrale degli impianti tecnologici o di realizzazione di nuovi impianti, né modifiche alla destinazione d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, così come previsto dall'art. 26 della legge 47/1985.

Procedura attuativa:

Nessun provvedimento amministrativo

art. 88 Conservazione: MS. Manutenzione Straordinaria

Definizione

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Opere ammesse

Opere interne:

1. consolidamento e/o demolizione con ricostruzione di parti degradate delle fondazioni e/o dei muri portanti con esclusione di interventi sulle pareti perimetrali strutturali prospicienti spazi aperti e comunque rispettando la posizione e gli spessori preesistenti;
2. sostituzione di muri perimetrali;
3. consolidamento e/o demolizione con ricostruzione di solai, volte e/o scale interne all'edificio, senza modificare la quota d'imposta;
4. consolidamento e/o sostituzione dell'orditura secondaria del tetto senza modificare la posizione e la forma della stessa;
5. realizzazione, rifacimento o integrazione di impianti tecnologici, compresa la creazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili in seguito alla realizzazione dei nuovi impianti;
6. realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari (vasca da bagno, lavandino, box doccia, etc...), senza modifica del volume e della superficie;
7. sostituzione di pavimentazioni e reti tecnologiche interne alle unità immobiliari o appartenenti alle parti comuni degli edifici;
8. adeguamento termico e acustico delle coperture, dei solai e delle pareti perimetrali prospicienti spazi esterni (solo la faccia interna degli stessi);
9. modifica, apertura e/o chiusura di porte interne alle unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni dell'edificio, senza modificare lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio e i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
10. realizzazione, abbattimento o demolizione con ricostruzione di tramezzi interni, intesi come pareti interne senza funzione strutturale, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;

Opere esterne:

1. rifacimento totale degli intonaci e delle tinteggiature esterne, sempre che non siano presenti elementi decorativi, nel qual caso l'intervento va inteso di restauro e risanamento conservativo (cfr. successivo articolo 89 del presente capo), con colori e materiali diversi da quelli preesistenti. Le opere in ogni caso devono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
2. apertura, chiusura o modifica di finestre, purchè rivolte a ripristinare una situazione preesistente;
3. sostituzione di infissi e serramenti con modifica di materiale e tipologia di infisso e integrazione con elementi di protezione o di schermatura previa verifica complessiva delle modifiche alle facciate;

4. sostituzione dei manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni di terrazze, logge, balconi e spazi aperti, con materiali diversi dai preesistenti e senza modificare la pendenza dei tetti;
5. modifica e/o realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di confine e/o contenimento di spazi aperti di pertinenza;
6. modifica e/o realizzazione di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni;
7. consolidamento e/o demolizione con ricostruzione di parti degradate delle pareti perimetrali prospicienti spazi esterni, di scale, dell'orditura principale e secondaria del tetto.

Divieti

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso; inoltre gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione del funzionamento strutturale del fabbricato e gli interventi di integrazione dei servizi e degli impianti non devono alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, gli orizzontamenti e non devono variare l'assetto generale dello spazio aperto.

Procedura attuativa

Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio attività così come disciplinate dall'art. 11 comma 8 della legge n. 135/1997.

art. 89 Conservazione: RC. Restauro e Risanamento conservativo

Definizione

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare gli edifici esistenti nei loro caratteri tipologici, morfologici, costruttivi, strutturali e materici, consentendone una destinazione d'uso compatibile con tali caratteri e recuperandone l'abitabilità col ripristino di idonee condizioni igieniche, statiche e funzionali e.

Opere ammesse

Opere interne:

1. consolidamento delle strutture resistenti nel rispetto della concezione strutturale complessiva dell'edificio, anche attraverso la demolizione e ricostruzione delle parti degradate non recuperabili e comunque senza modificarne la posizione (consolidamento e/o demolizione con ricostruzione di parti degradate delle fondazioni e/o dei muri portanti con esclusione di interventi sulle pareti perimetrali strutturali prospicienti spazi aperti e comunque rispettando la posizione e gli spessori preesistenti; consolidamento e/o demolizione con ricostruzione di solai, volte e/o scale interne all'edificio, senza modificare le quote di imposta). Rientrano in tale operazione anche la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite e l'eliminazione di parti aggiunte ritenute un elemento di degrado o di incongruenza con l'impianto tipologico e morfologico consolidato dell'edificio, senza tuttavia alcuna discriminazione storica di epoche e relativi stili. L'eliminazione di parti aggiunte può essere giustificata anche da ragioni di carattere statico, nel caso di compromissione della stabilità dell'edificio;
2. rifacimento delle pareti perimetrali;
3. inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne, soppalchi, ecc.) e di impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
4. rifacimento, ampliamento e/o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici necessari per una migliore organizzazione distributiva interna, nel rispetto delle compatibilità imposte dall'impianto tipologico e morfologico dell'edificio e dei suoi singoli spazi costitutivi. E' consentito anche l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio, come ascensori e montacarichi, ove ciò non alteri i prospetti esterni o la qualità spaziale degli ambienti interni e comunque non produca volumi aggiuntivi;
5. riorganizzazione degli spazi e allestimenti, anche attraverso la modifica, l'apertura o chiusura di porte interne nel rispetto di eventuali elementi di particolare e documentata importanza quali pavimentazioni di pregio, trattamenti decorativi di pareti, solai, controsoffittature e altri elementi isolati di valore storico-artistico. Le modifiche interne

non devono alterare la caratterizzazione unitaria degli ambienti nei quali esistono gli elementi di documentata importanza succitati, ai quali va comunque garantita una chiara leggibilità attraverso idonee soluzioni spaziali;

6. riutilizzo degli eventuali sottotetti, anche attraverso un limitato abbassamento della quota di imposta dell'ultimo solaio intermedio, senza tuttavia produrre modificazioni alla linea di colmo e a quella di gronda, al sistema delle aperture e alla qualità spaziale interna degli ambienti; tale riutilizzo è ammesso nel rispetto di tutte le norme fissate dalla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15;
7. modifiche distributive e tipologiche all'interno delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
8. realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate, rispettivamente per gli ambienti abitativi e i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b), della legge n. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni. Nel caso che il posizionamento delle nuove strutture orizzontali interferisca con la presenza di finestre e porte-finestre sui prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a metri 1,50 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b), della legge n. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura del locale da soppalcare sia costituita da volte, le altezze minime sin qui prescritte vanno calcolate come media tra l'altezza al piano d'imposta e l'altezza in chiave della volta. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni inerenti le altezze dei locali sono riferite a quelle fissate dal DLgs 19 settembre 1994 n° 626 e successive modificazioni e integrazioni;
9. accorpamento di unità immobiliari.

Opere esterne:

1. salvaguardia dei caratteri architettonici delle quinte edilizie, delle coperture e degli spazi aperti con le seguenti precisazioni:
 - le operazioni di conservazione dei diversi elementi componenti devono privilegiare il consolidamento e la riparazione in sito degli stessi, demolendo e ricostruendo solo quelli che presentano una condizione di degrado irreversibile che ne rende impossibile la conservazione in sito;
 - nel caso di demolizione e ricostruzione, la rimozione può essere eseguita solo a seguito della redazione di una adeguata documentazione tecnica sullo stato di conservazione dell'elemento che dovrà poi essere schedato e conservato in loco o in locali concordati con il Comune;
 - la eventuale modificazione delle aperture dei fronti per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 può avvenire solo per ripristinare preesistenti e documentate aperture nel rispetto e nella verifica di congruenza architettonica dell'intero prospetto; per tutti gli altri edifici è consentita una limitata trasformazione di finestre in porte-finestre con balcone e l'apertura di nuove finestre o porte finestre con balcone purchè non venga alterata la eventuale caratterizzazione unitaria del prospetto e siano salvaguardate le gerarchie architettoniche di facciata esistenti, gli eventuali allineamenti delle aperture e gli elementi di particolare valore architettonico-decorativo.

Divieti

Negli edifici da sottoporre a restauro sono in genere vietati i seguenti interventi:

- l'impiego diffuso di elementi e o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
- l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;

- l'aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero edificio;
- l'inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.

Procedura attuativa

Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio attività così come disciplinate dall'art. 11 comma 8 della legge n. 135/1997.

art. 90 Conservazione: RA. Recupero e riqualificazione ambientale

Definizione

Gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale consistono in un insieme sistematico di opere volte a garantire la conservazione, rinaturalizzazione e riqualificazione delle unità di spazio scoperte appartenenti alla *Rete delle risorse ambientali (A)* compatibilmente con i requisiti di *Qualità ambientale* definiti nell'art. 8

Opere ammesse

Tali interventi possono riguardare:

1. il risanamento, il recupero e il rimodellamento delle sponde dei laghi finalizzati alla conservazione in efficienza della rete idrografica superficiale e dei manufatti storici realizzati per irregimentare le acque provenienti dal Vesuvio;
2. il risanamento, il recupero e il rimodellamento delle cave e delle scarpate laviche finalizzati al controllo delle modificazioni idrogeologiche e al raggiungimento di condizioni di sicurezza geomorfologica;
3. il consolidamento produttivo e vegetazionale delle aree agricole vaste e di quelle interstiziali nel rispetto delle vocazioni botaniche dei contesti locali;
4. la realizzazione di opere di sistemazione delle aree scoperte urbane finalizzate al raggiungimento delle condizioni di massima permeabilità;
5. la realizzazione di reti tecnologiche (idrico-fognarie ed energetiche) finalizzate ad un criterio di uso razionale delle acque e delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili.

Divieti

Non sono ammesse le opere in contrasto con i requisiti prestazionali individuati nella classe 3 (Qualità ambientale) dell'elenco generale di cui al precedente art. 8 così come descritti nell'allegato A.

art. 91 Trasformazione: RE. Ristrutturazione edilizia

Definizione

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conferire all'insieme dell'edificio o a sue parti, una diversa articolazione distributiva e/o volumetrica e/o formale compatibile con le regole tipologiche e morfologiche che gli sono proprie. Tali interventi non possono interessare edifici vincolati da leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Opere ammesse

Opere interne:

1. modifica dell'organizzazione distributiva dell'edificio conseguente alla necessità di riparare le condizioni di alterazione dei caratteri distributivi e architettonici, di ricondurre l'edificio da una situazione di rifusione proprietaria ed edilizia non consolidata ad un assetto tipomorfologico maggiormente riconoscibile, di migliorare le condizioni distributive interne compatibilmente con le regole proprie del tipo edilizio, di migliorare il rapporto volumetrico e architettonico dell'edificio con il contesto in cui si inserisce;
2. riorganizzazione delle unità immobiliari esistenti al fine di raggiungere condizioni di maggiore fruibilità;
3. rifacimento, ampliamento e/o integrazione dei locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche attraverso la realizzazione di nuove volumetrie;
4. sostituzione integrale degli elementi strutturali portanti;

5. realizzazione di murature portanti;
6. sostituzione dei solai con variazione delle quote di imposta;
7. chiusura di porte in relazione al frazionamento delle unità immobiliari;
8. riutilizzo dei sottotetti, anche attraverso un limitato abbassamento della quota di imposta dell'ultimo solaio intermedio e una modifica di pendenza delle falde non superiore al 5%, senza tuttavia produrre modificazioni alla linea di colmo e alla qualità spaziale interna degli ambienti per i quali è consentita la realizzazione di prese di luce di dimensione discreta;
9. realizzazione di soppalchi nei limiti indicati per la categoria RC
10. trasformazione di locali accessori in locali residenziali;
11. mutamento della destinazione d'uso degli edifici;

Opere esterne:

1. modifica dei prospetti;
2. apertura di finestre;
3. realizzazione di balconi.

Divieti

Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile ma non si deve modificare il volume esistente **né la superficie utile residenziale esistente** e non si deve trasformare radicalmente il sistema strutturale e il suo comportamento statico in relazione ad eventuali edifici in aderenza.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono riguardare edifici che appartengano alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nelle tavv. P.2.2 e P.2.3 se non in casi eccezionali e documentati e sempre che non modifichino i caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari degli stessi, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali su strada che ai fronti secondari interni.

Non è ammessa la ristrutturazione edilizia per gli edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e per gli edifici compresi all'interno delle unità di spazio complesse S.1, S.2 ed S.3 e nelle Masserie (Ma) così come definite nel capo 4 del titolo V.

Procedura attuativa

Concessione edilizia.

art. 92 Trasformazione: AM. Ampliamento

Definizione

Gli interventi di Ampliamento degli edifici consistono nell'aggiunta di volumi a quelli esistenti al fine di

- dare risposta alla necessità di un'adeguata dotazione di servizi degli alloggi in rapporto alle esigenze dei nuclei familiari e riorganizzare conseguentemente la distribuzione interna degli stessi;
- dare risposta alla necessità di nuovi spazi per le attività produttive insediate attraverso
 1. sopraelevazioni
 2. ampliamenti in aderenza

Opere ammesse

Tale categoria di intervento, non indicata nella tav. P.2.2, è consentita qualora l'edificio possieda potenzialità evolutive (in termini morfologici e dimensionali) che si ritiene opportuno o necessario utilizzare per raggiungere condizioni di maggiore equilibrio ed omogeneità volumetrica della cortina edilizia o del lotto al cui interno l'edificio si inserisce e sempre che sia verificata la compatibilità con le caratteristiche degli edifici contigui e dei volumi già esistenti nel lotto di pertinenza.

1. *L'ampliamento in sopraelevazione* è consentito, compatibilmente con i requisiti prestazionali delle relative unità di spazio:

- nei soli edifici residenziali di 1 piano di altezza non superiore a 4 metri e di dimensione volumetrica non superiore a 800 mc, fino a raggiungere il limite massimo di due piani fuori-terra e 7 metri di altezza **e comunque in misura non superiore al 20% del volume esistente;**

- nei soli edifici produttivi di altezza non superiore a 4 metri, fino a raggiungere il limite massimo di 7 metri di altezza e comunque in una dimensione non superiore al 10% del volume preesistente;
 - per gli edifici a destinazione agricola ricadenti nei “Parchi agricoli” di cui al precedente art. 26 nei termini ivi definiti.
2. *L'ampliamento in aderenza* è consentito, compatibilmente con i requisiti prestazionali delle relative unità di spazio, con le seguenti regole:
- per gli edifici residenziali di dimensione volumetrica non superiore a 800 mc inseriti in cortine edilizie continue su strada caratterizzate da una cesura puntuale di tale continuità che si ritiene opportuno risarcire per ottenere una maggiore omogeneità architettonica e volumetrica della cortina stessa, e comunque in misura non superiore al 20% del volume esistente;
 - per gli edifici residenziali di dimensione volumetrica non superiore a 800 mc inseriti in cortine edilizie continue su strada o isolati nel proprio lotto di pertinenza, nei quali tale ampliamento, da realizzare sul lato interno degli edifici stessi e comunque non prospiciente su spazi pubblici, risulti compatibile con la conservazione degli spazi aperti (corti, orti urbani, giardini), non comporti un incremento della profondità del corpo di fabbrica superiore a 12 metri e garantisca comunque adeguate condizioni di soleggiamento, illuminazione naturale e ventilazione anche in relazione agli edifici contigui, e comunque in misura non superiore al 20% del volume esistente;
 - per gli edifici produttivi rientranti nella categoria di unità di spazio P1, di cui all'art.51, in misura non superiore al 10% del volume esistente, lungo i lati interni al lotto di pertinenza oppure lungo quelli prospicienti le strade unicamente laddove tale ampliamento sia funzionale al miglioramento morfologico del fronte stradale, ad esempio localizzando su strada le quote di terziario ammesse per ciascuna azienda.
 - per gli edifici a destinazione agricola ricadenti nei “Parchi agricoli” di cui al precedente art. 26 nei termini ivi definiti.

Eventuali interventi di ampliamento per i quali è stata presentata richiesta di concessione entro la data di adozione del PRG, con pareri favorevoli della Commissione Edilizia e di quella integrata, emessi entro la stessa data, sono consentiti anche se in deroga alle regole di cui ai precedenti punti 1. e 2.

Le quote di ampliamento in sopraelevazione e in aderenza non sono cumulabili.

L'ampliamento deve in ogni caso configurare la sistemazione morfologica e architettonica definitiva dell'edificio.

Divieti

Gli interventi di ampliamento non possono riguardare edifici che appartengano alle unità di spazio semplici identificate come “tipi edilizi storici” nelle tavv. P2.2 e P2.3.

Non sono ammessi ampliamenti per le unità di spazio M6 e P3, né per gli edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e per gli edifici compresi all'interno delle unità di spazio complesse S.1, S.2 ed S.3 e nelle Masserie (Ma) così come definite nel capo 4 del titolo V.

Procedura attuativa

Concessione edilizia convenzionata con perequazione urbanistica puntuale

art. 93 Trasformazione: DE. Demolizione senza ricostruzione

Definizione

Gli interventi di Demolizione senza ricostruzione consistono nella eliminazione totale di corpi di fabbrica esistenti finalizzati a

- realizzare spazi aperti pubblici e privati in aree densamente edificate;
- eliminare corpi di fabbrica incompatibili con le esigenze di ristrutturazione urbanistica e di risistemazione degli spazi aperti nelle Aree di riqualificazione Urbana (ARU).

Opere ammesse

Tale categoria d'intervento, non indicata nella tav. P2.2, prevede la sistemazione degli spazi aperti nel rispetto delle regole di *Qualità ambientale* definite per A.3, A.4, A.5 e A.6 della *Rete delle risorse ambientali (A)* di cui al capo 3 del titolo V.

Divieti

Non sono ammesse Demolizioni senza ricostruzione all'interno delle unità di spazio complesse del *Territorio storico* (S) a meno dei casi relativi ad edifici di recente costruzione incongrui con le regole insediative ed edilizie storiche consolidate (arretramenti/avanzamenti rispetto agli allineamenti, inserimento di tipi edilizi estranei, ecc.) per i quali non si rende necessaria la ricostruzione in sito (DR) secondo criteri di ripristino o reinterpretazione di tali regole.

Procedura attuativa

Concessione edilizia convenzionata

art. 94 Trasformazione: DR. Demolizione con ricostruzione

Definizione

Gli interventi di Demolizione con ricostruzione consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo edilizio e volume, finalizzata a

- la eliminazione di condizioni di degrado edilizio irreversibile per ragioni tecniche ed economiche
- la necessità di meglio conformare corpi di fabbrica di recente edificazione di nessuna qualità architettonica, interstiziali e con un rapporto irrisolto o conflittuale con le regole costitutive dei tessuti edilizi a cui si accostano o entro cui si inseriscono.

Opere ammesse

Tale categoria d'intervento, non indicata nella tav. P2.2, si articola nella seguente casistica:

1. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive analoghe alle preesistenti nonchè integrate architettonicamente con la parte di edificio conservata;
2. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive diverse dalle preesistenti e comunque integrate architettonicamente con la parte di edificio conservata;
3. demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio, in sito o in altro sito del territorio comunale, con caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive analoghe alle preesistenti;
4. demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio, in sito o in altro sito del territorio comunale, con caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive diverse in tutto o in parte dalle preesistenti.

Nei casi di interventi ricadenti nei perimetri di Ristrutturazione Urbanistica (RU) delle Aree di Riqualficazione Urbana (ARU) di cui al titolo VI, le caratteristiche morfologiche (dispositive, aggregative e conformative) e funzionali della ricostruzione sono definite nell'elaborato P.3.

In particolare per le attività produttive che ricadono nel perimetro delle ARU, sia all'interno che all'esterno delle aree di ristrutturazione urbanistica, e che risultano attive al momento della stipula della convenzione prevista dal meccanismo attuativo perequativo, con riferimento sia agli edifici per i quali il piano prevede una destinazione diversa da quella attuale e dunque una operazione di demolizione e ricostruzione in altro sito, sia a quelli per i quali il piano conferma l'attuale destinazione d'uso in sito che tuttavia la proprietà intendesse demolire e ricostruire altrove, è consentita una maggiorazione del 20% di cubatura rispetto a quella esistente. Al fine di tale maggiorazione, che risulterà aggiuntiva rispetto alla volumetria massima consentita in ciascun ARU dagli indici fissati, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- al momento della stipula della convenzione prevista per l'attuazione secondo il meccanismo di perequazione urbanistica d'area di cui al successivo art. 101, le imprese dovranno dimostrare di essere in attività fornendo un certificato di iscrizione al registro delle imprese con la vigenza;
- l'incremento del 20% potrà essere ottenuto e realizzato soltanto nel nuovo sito in cui si è trasferita l'attività;
- la ricostruzione degli edifici dovrà avvenire all'interno delle aree di Ristrutturazione Urbanistica.

Nei casi di interventi puntuali di Demolizione con Ricostruzione (DR) nelle Aree di Manutenzione Urbana (AMU) di cui al titolo V, l'incremento di volume consentito non può essere superiore al 20% del volume preesistente a meno delle limitazioni previste per ciascuna unità di spazio. L'altezza dei nuovi edifici non potrà comunque essere superiore a quella media

degli edifici circostanti e le relative caratteristiche morfologiche (dispositive, aggregative e conformative) e funzionali dovranno relazionarsi con le regole delle eventuali unità di spazio complesse entro cui tali nuovi edifici si inseriscono.

Divieti

Gli interventi di demolizione con ricostruzione non possono riguardare edifici che appartengano alle unità di spazio semplici identificate come "tipi edilizi storici" nelle tavv. P2.2 e P2.3 (**soppressione frase**).

Questa categoria d'intervento non si applica agli edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939.

Procedura attuativa

Concessione edilizia convenzionata con perequazione urbanistica puntuale.

art. 95 Trasformazione: NE. Nuova edificazione di completamento

Definizione

E' da intendersi come realizzazione di nuovi edifici in aree interstiziali dei tessuti edilizi esistenti volti a

- completare una regola insediativa ed edilizia esistente
- consolidare la dotazione, conformazione e articolazione della rete di spazi pubblici esistenti.

Tali nuovi edifici possono avere:

1. una destinazione residenziale, rientrante all'interno del fabbisogno di edilizia residenziale fissato dal dimensionamento del P.R.G., di cui al successivo art. 12.
2. una destinazione non residenziale rientrante all'interno del fabbisogno produttivo, di attrezzature pubbliche (scolastiche, d'interesse comune e sportive) e di attrezzature e servizi privati di uso pubblico fissato dal dimensionamento del P.R.G., di cui al medesimo art. 12, eventualmente integrata da una destinazione non residenziale rientrante all'interno di una fisiologica esigenza di miglioramento della offerta di spazi terziari.

Opere ammesse

Circa i caratteri delle opere si rimanda alle prescrizioni contenute negli artt. 49, 50, 54, 55, 56 e 57.

Divieti

Rientrano in questa categoria i soli interventi esplicitamente individuati nella tav. P2.2 e in eventuali interventi di Ristrutturazione Urbanistica ricadenti nelle ARU

Procedura attuativa

Concessione edilizia convenzionata con perequazione urbanistica puntuale

art. 96 Trasformazione: RU. Ristrutturazione urbanistica

Definizione

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire e completare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio reinterpretando le regole insediative attraverso un insieme sistematico di interventi trasformativi anche della rete stradale, dei lotti e degli isolati.

Le aree di ristrutturazione urbanistica individuate dal Piano ricadono nelle Aree di Riqualficazione Urbanistica (ARU). Al loro interno sono concentrate le nuove quote edificatorie previste dalla fabbricabilità di ciascuna ARU.

Opere ammesse

Gli interventi possono riguardare:

1. il ridisegno, la modifica, integrazione e nuova gerarchizzazione dei tracciati stradali
2. il ridisegno, la razionalizzazione e rimodulazione della suddivisione del suolo pubblico e privato
3. la modifica e l'inserimento di morfologie e tipi edilizi innovativi in grado di produrre nuove relazioni qualitative con quelli esistenti.

Tali interventi si coniugano all'inserimento di nuove centralità funzionali necessarie a qualificare in modo integrato le aree di ristrutturazione urbanistica utilizzando le seguenti categorie:

- strade e piazze

- risorse ambientali a verde pubbliche e private
- residenza pubblica e privata
- attività produttive
- attrezzature pubbliche
- attrezzature e servizi pubblici e privati

Il mix funzionale relativo a ciascuna area di ristrutturazione urbanistica, così come i requisiti prestazionali di tipo morfologico e ambientale sono contenuti nel titolo VI

Divieti

Non sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica all'interno delle unità complesse relative al Territorio storico (S) perimetrate nella tav. P2.2

Procedura attuativa

Convenzione e singole concessioni convenzionate con perequazione urbanistica d'area .

art. 97 Trasformazione: NS. Nuovi spazi aperti

Definizione

Si intendono per nuovi spazi aperti gli interventi volti a realizzare ex novo strade, piazze, aree pavimentate, aree verdi attrezzate e non, o a trasformare radicalmente quelle esistenti con l'obiettivo di realizzare, assieme agli interventi di *Recupero e riqualificazione ambientale* (RA), una rete continua e diffusa di spazi aperti fortemente qualificata dal punto di vista morfologico e ambientale nel paesaggio urbano cercolese.

Opere ammesse

Gli interventi possono riguardare

1. la realizzazione di nuovi spazi strutturanti l'impianto insediativo ad elevato grado di *Qualità morfologica* in ragione delle esigenze di riqualificazione fisica e funzionale oltrechè simbolica delle nuove parti in trasformazione
2. la realizzazione di una nuova rete idrografica superficiale compatibile con quella esistente da recuperare e riqualificare;
3. la preparazione dei terreni secondo criteri ecologicamente compatibili e miranti a non creare fenomeni di inquinamento delle falde;
4. la messa a dimora di impianti vegetazionali, arborei e arbustivi, nel rispetto delle vocazioni botaniche dei contesti locali;
5. la realizzazione di opere di sistemazione delle aree pavimentate finalizzate al raggiungimento delle condizioni di massima permeabilità;
6. la realizzazione di reti tecnologiche (idrico-fognarie ed energetiche) finalizzate ad un criterio di uso razionale delle acque e delle fonti energetiche tradizionali e rinnovabili e di massima economia e razionalità gestionale lungo le strade attraverso la ricerca di soluzioni ad elevato grado di unificazione dei cunicoli;
7. la realizzazione di impianti di illuminazione adeguati alle caratteristiche di *Qualità morfologica* e di *Comfort visivo* degli spazi di progetto.

art. 98 Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono regolamentate dal Piano in ragione della suddivisione del territorio in unità di spazio complesse e semplici, così come definito nel precedente titolo ..., e della individuazione delle seguenti categorie funzionali ammesse per ciascuna di esse con riferimento all'articolazione contenuta nel precedente art. 5:

1. Agricoltura
2. Verde e altri spazi aperti
3. Residenza
4. Industria e artigianato
5. Servizi e attrezzature
6. Terziario
7. Mobilità

La scelta di una diversa destinazione all'interno di una delle categorie suelencate non è considerato un cambiamento di destinazione d'uso e non è quindi soggetto ad alcun provvedimento abilitativo.

Diversamente, il passaggio da una categoria ad un'altra, ove consentito dalle norme di Piano relative a ciascuna unità di spazio, deve essere munito di provvedimento abilitativo

Capo 2. Procedure d'intervento

art. 99 Generalità

Nell'ambito del territorio comunale tutti gli interventi finalizzati alla modificazione dello stato di fatto con opere urbanistiche ed edilizie di conservazione o trasformazione, nei termini specificati nel titolo III, sono subordinati all'attivazione dei percorsi procedurali e all'acquisizione dei correlati provvedimenti abilitativi specificati per ciascuna categoria d'intervento con riferimento ai seguenti casi:

1. Concessione edilizia, convenzionata e non;
2. Autorizzazione edilizia;
3. Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85;
4. Intervento senza alcun provvedimento abilitativo

La specificazione delle procedure connesse a ciascuna di tali modalità è contenuta nel Regolamento Edilizio.

L'attivazione dei suddetti percorsi procedurali è subordinata alla collocazione delle unità di spazio rispetto alle due famiglie di Aree e ai rispettivi Regimi Normativi, così come già indicato nel precedente titolo III e definito planimetricamente nella tav. P2.1, e cioè

1. Aree di Manutenzione Urbana (A.M.U.) per le quali si prevede l'*intervento diretto* da parte dei privati.
2. Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale (A.R.U.) per le quali si prevede la redazione di un *Piano Urbanistico di Dettaglio preventivo*.

Conseguentemente, in ambito A.M.U. i privati possono intervenire direttamente sulla base delle categorie d'intervento previste e delle relative procedure d'intervento, nel rispetto dei contenuti normativi esplicitati per ciascuna delle unità di spazio individuate nel precedente titolo V e definite planimetricamente nella tav. P2.2

Tutti gli interventi ricadenti in ambito A.R.U. sono invece subordinati alla preventiva redazione di un Piano Urbanistico di Dettaglio che precisi, confermando o meno le indicazioni contenute nel Progetto-Guida di cui all'elaborato P3, l'articolazione e localizzazione delle diverse unità di spazio. All'interno dei perimetri delle ARU, tuttavia, sino all'approvazione di tale Piano, sono consentiti solo interventi diretti di *conservazione*.

art. 100 La modalità della perequazione urbanistica

Ai fini dell'attuazione degli interventi e della correlata regolamentazione di diritti e oneri del Comune e del soggetto titolare, il PRG prevede l'adozione della modalità *della perequazione urbanistica*, nei termini specificati nei successivi artt. 101 e 102.

La *perequazione urbanistica* è di due tipi:

1. la *perequazione urbanistica d'area*;
2. la *perequazione urbanistica puntuale*.

La *perequazione urbanistica d'area* fa riferimento agli interventi di *trasformazione* e *conservazione* compresi all'interno delle Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale (A.R.U.) e si attua nei termini previsti dal successivo art. 101.

La *perequazione urbanistica puntuale* fa riferimento agli interventi di *trasformazione* relativi alle categorie d'intervento dell'Ampliamento (AM), Demolizione con Ricostruzione (DR) e Nuova Edilizia di Completamento (NE) compresi all'interno delle Aree di Manutenzione Urbana (A.M.U.), così come definite nel precedente titolo ..., e si attua nei termini previsti dal successivo art. 102.

Non sono assoggettate alla modalità della perequazione urbanistica:

1. gli interventi diretti di *conservazione* ricadenti nelle Aree di Manutenzione Urbana (A.M.U.) in quanto riferentisi ad unità di spazio che esprimono un raggiunto livello di consolidamento;
2. gli interventi diretti di Nuova Edilizia di Completamento (NE) e di Nuovi spazi aperti (NS) sottoposti ad *esproprio* e rientranti all'interno della casistica individuata nel successivo art. 103.

art. 101 Interventi di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale attraverso perequazione urbanistica d'area subordinata a Piano Urbanistico di Dettaglio

Rientrano all'interno di questa famiglia gli interventi di *trasformazione e conservazione*, così come individuati nel precedente capo 2, ricadenti all'interno delle Aree di Riqualificazione Urbana, Edilizia e Ambientale (A.R.U.), così come perimetrare nelle tavv. P2.1, P2.2 e P3.

La procedura attuativa prevista per la realizzazione di tali interventi prevede:

1. *la redazione* da parte dei proprietari dei suoli e degli immobili ricadenti in ciascuna ARU riuniti in consorzio, entro i termini di tempo che il Comune individuerà in base ad una programmazione pluriennale degli interventi, di un preventivo *Piano Urbanistico di Dettaglio avente i contenuti tipici del Piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 1150/42*, e di un collegato *programma integrato d'intervento* coerente con i contenuti del *Progetto-Guida e del Programma preliminare* di cui all'elaborato P.3 o da esso difforme nei termini previsti nel precedente art 10. **Il piano urbanistico esecutivo di cui innanzi è approvato con le modalità di cui al Titolo III, Capo III, dell'allegato alla legge regionale 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni;**
2. *l'approvazione del suddetto Piano* da parte del Comune, nella quale verranno definiti i tempi massimi per la stipula della convenzione di cui al successivo punto 3. **Tale approvazione è subordinata al parere favorevole del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Idrografico Regionale territorialmente competente;**
3. *la contestuale stipula di una convenzione* tra il Comune e il consorzio dei proprietari dei suoli compresi nelle ARU, coerentemente con la convenzione-tipo che il Comune predisporrà entro 60 giorni dall'approvazione del PRG e che individuerà i criteri attraverso cui regolare i contenuti della *perequazione urbanistica d'area* e dello scambio pubblico-privato, consistente nella individuazione degli interventi consentiti dalle norme relative a ciascuna ARU e, laddove sono previste aree di Ristrutturazione Urbanistica, nella concentrazione delle nuove quote edificatorie consentite all'interno dei perimetri di tali aree, così come individuate nelle tavv. P2 e nel precedente capo 2, a fronte della individuazione dei suoli da cedere e/o degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i criteri individuati nell'allegato C. (*Guida per la valutazione qualitativa ed economica degli interventi di trasformazione*).
Al fine della determinazione di tali oneri straordinari, si dovrà fare riferimento a quelli indicati nella tabella "Sintesi del bilancio per l'intera ARU" contenuta nella scheda n. 5 dell'elaborato P.3, demandando al Comune, al fine di valutare gli oneri complessivi in ragione del mix funzionale che ciascun Progetto-Guida definitivamente prevederà, il compito di determinare su questa base i valori unitari degli oneri straordinari per ciascuna destinazione d'uso e le modalità del loro aggiornamento nel tempo.
Nella medesima convenzione si stabilisce che tutti i suoli privati la cui cubatura fabbricabile è stata utilizzata a fini edificatori nelle suddette aree di Ristrutturazione Urbanistica, e che non vengono cedute al Comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione;
4. *la conseguente cessione obbligatoria dei suoli* suddetti al Comune, depurati da qualsiasi valore edificatorio, concentrato nelle aree di concentrazione volumetrica suddette che rimangono di proprietà privata del consorzio titolare della convenzione stipulata, e *il contestuale pagamento da parte dello stesso degli oneri straordinari* previsti dalla

convenzione stipulata non scomputati attraverso *la realizzazione e/o la gestione dirette delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*;

5. *la presentazione e approvazione dei progetti di concessione* relativi alle opere private previste dal Piano Urbanistico e di quelle di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali si prevede la realizzazione e/o la gestione dirette da parte del consorzio titolare della convenzione stipulata e la successiva cessione al Comune.
6. Nel caso in cui i proprietari dei suoli e degli immobili non presentino il Piano di cui al punto 1 o non stipolino la convenzione di cui al punto 3 entro due anni dall'approvazione del PRG, il Comune **può procedere alla redazione e approvazione di un piano particolareggiato di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni con il quale individuerà gli eventuali comparti edificatori da sottoporre alla speciale procedura di cui all'art. 23 della citata legge 1150/42.**

art. 102 Interventi trasformativi diretti di perequazione urbanistica puntuale

Rientrano all'interno di questa famiglia gli interventi di *trasformazione* puntuale, ricadenti all'interno delle Aree di Manutenzione Urbana (A.M.U.) così come perimetrata nella tav. P2.2, relativi alle unità di spazio per le quali si prevedono, le seguenti categorie d'intervento:

- Ampliamento (AM), ai sensi del precedente art. 92
- Demolizione con Ricostruzione (DR), ai sensi del precedente art. 94
- Nuova Edilizia di Completamento (NE), ai sensi del precedente art. 95.

Tali interventi si configurano come trasformazioni puntuali coerenti con la necessità di completare una regola insediativa ed edilizia esistente, sia attraverso la creazione di nuovi edifici che la modificazione complessiva di quelli esistenti volti a creare condizioni di una *perequazione urbanistica puntuale* con le condizioni morfologiche e funzionali esistenti nel contesto in cui sono inseriti.

La procedura attuativa prevista per la realizzazione di tali interventi comporta:

1. *la redazione* da parte dei proprietari *di un progetto di concessione edilizia* conforme alle regole tecniche previste per l'unità di spazio cui l'intervento è associato, così come specificate nei precedenti titoli;
2. *l'approvazione del suddetto progetto e il conseguente rilascio della concessione* da parte del Comune;
3. *la contestuale stipula di una convenzione* tra il Comune e i titolari della concessione, coerentemente con la convenzione-tipo che il Comune predisporrà entro 60 giorni dall'approvazione del PRG e che individuerà i criteri attraverso cui regolare i contenuti della *perequazione urbanistica puntuale* e del collegato scambio pubblico-privato, consistente nella individuazione delle quote edificatorie consentite dagli indici urbanistici a fronte della individuazione dei suoli da cedere al Comune e/o degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i criteri individuati nell'allegato C (*Guida alla valutazione degli interventi di trasformazione*);
4. *la conseguente cessione obbligatoria dei suoli* suddetti al Comune, depurati da qualsiasi valore edificatorio, e/o *il contestuale pagamento da parte dello stesso degli oneri straordinari* previsti dalla convenzione stipulata non scomputati attraverso *la realizzazione e/o la gestione dirette delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*.
5. Qualora i proprietari non attivino o concludano la procedura suddetta, sono comunque tenuti a garantire la manutenzione e gestione delle aree libere secondo criteri di decoro, garantendo inoltre livelli di permeabilità e di densità arbustiva non inferiori a quelli previsti per le destinazioni di progetto.

art. 103 Interventi diretti sottoposti ad esproprio

Rientrano all'interno di questa famiglia gli interventi di Nuova Edilizia di Completamento (NE) per attrezzature pubbliche e di Nuovi spazi aperti di iniziativa pubblica rientranti nella seguente casistica:

1. interventi dei quali, prima dell'approvazione del nuovo PRG, erano già state avviate le procedure d'esproprio;
2. interventi valutati di «rilevante e preminente interesse pubblico» rispetto ai quali, in ragione di finanziamenti pubblici resisi disponibili e da utilizzare da parte del Comune entro scadenze brevi, si rende necessario adottare procedure accelerate e autoritative;
3. interventi valutati di «rilevante e preminente interesse pubblico» rispetto ai quali, in ragione della dimensione, qualità, destinazione prevista dell'area, il Piano non ritiene possibile prevedere interventi trasformativi diretti di *perequazione edilizia puntuale* in grado di garantire le previsioni funzionali del Piano.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 104 Assimilazione della zonizzazione di PRG al DM 1444/1968

Nelle tabelle che seguono viene indicata l'assimilazione della zonizzazione del PRG alle zone omogenee del DM 1444/68.

In particolare:

- nella prima tabella è indicata la corrispondenza tra le zone del DM 1444/68 e le unità di spazio di cui al titolo V, con riferimento ai codici individuati nello stesso titolo e nell'elaborato P2.2;
- nella seconda tabella è indicata la corrispondenza tra le zone del DM 1444/68 e le ARU di cui al titolo VI, con riferimento alla numerazione individuata nello stesso titolo e negli elaborati P2.1 e P3.

Unità di spazio (vedi titolo V delle NTA)	Zone DM 1444/68					F/Attrezzature da standard art.3 DM1444/68 e punto 1.4 Titolo II LR 14/82)
	A	B	C	D	E	
A1 - AMU (a)						
A1 - ARU (b)						
A2						
A3 - A4						
A5						
A6						
A7						
A8						
S1						
S2						
S3						
S4						
S5						
S6						
S7						
Ma						
Ag						
M1 (c)						
M2 (c)						
M3 (c)						
M4 (c)						
M5						
M6						
M7 (d)						
M8 (e)						
P1						
P2						
P3						
P4 (e)						
C1						
C2						
C3						
C4 - AMU (f)						
C4 - ARU (e)						
I10, I11						
I12, I13, I14						

(a) Parchi agricoli (A1) ricadenti nelle Aree di Manutenzione Urbana (AMU) di cui al titolo V delle NTA

(b) Parchi agricoli (A1) ricadenti nelle Aree di Riqualificazione Urbana, edilizia ed ambientale (ARU) di cui al titolo VI delle NTA

(c) Tali zone comprendono al loro interno le aree destinate ai nuovi Edifici privati di completamento residenziale (M7)

(d) Le zone M7 si configurano come le aree di completamento interne alle zone M1, M2, M3 e M4

(e) Tali zone ricadono esclusivamente all'interno delle aree di Ristrutturazione Urbanistica comprese nei perimetri delle ARU, sono quindi subordinate alle regole di cui agli artt. 10 e 101 delle NTA e sono rispettivamente assimilabili alle zone C (M8), D (P4) e F (C4)

(f) Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico (C4) ricadenti nelle Aree di Manutenzione Urbana (AMU) di cui al titolo V delle NTA

ARU (vedi Titolo VI delle NTA)	Zone DM 1444/68					F/Attrezzature da standard art.3 DM1444/68 e punto 1.4 titolo II LR 14/82)
	A	B	C	D	E	
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						