



CITTA' DI SESSA AURUNCA

(Caserta)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LEGGE REGIONE CAMPANIA 22.12.2004 N.16 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE 04.08.2011 N.5)

COMPONENTE STRUTTURALE

ELABORATO

105B40

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI:

ARCH. ROMANO BERNASCONI (Capogruppo)
PROF. ARCH. LORETO COLOMBO
ARCH. PIO CASTIELLO
ARCH. VINCENZO MAGNETTA
ING. EMILIO COLLOCA

VAS a cura di ARCH. FABRIZIA BERNASCONI

COLLABORATORI:

ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO (coordinamento generale)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ARCH. RAFFALE ALIPERTI

L'ASSESSORE DELEGATO:

ING. ITALO CALENZO

IL SINDACO:

DOTT. LUIGI TOMMASINO

DATA: aprile 2016

Assunto al protocollo del comune n.0009332 del 16/05/2016

PUC AGGIORNATO NEL 2023

REDATTO DA:

ARCH. ASSUNTA GALLO

CONSULENTE:

ARCH. ROMANO BERNASCONI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ING. ANTONIO MENDITTO

IL SINDACO:

LORENZO DI IORIO

DATA: Aprile 2023

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art. 1 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 “Norme sul governo del territorio,” e in particolare dell’art.23 della medesima, del Regolamento di Attuazione n.5/2011 le presenti norme disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l’edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d’uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Sessa Aurunca.

Il Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 16/2004, nonché dell’art. 9 del Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5 si compone di **disposizioni strutturali** a tempo indeterminato, *tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell’esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell’articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;* **di disposizioni programmatiche** *tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Il PUC di Sessa Aurunca considera invariante le disposizioni strutturali di cui all’art. 6 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Il Piano Urbanistico Comunale (Puc), i piani urbanistici attuativi (Pua) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec), ai sensi dell’art. 22 della citata legge urbanistica della Regione Campania, sono gli strumenti della pianificazione comunale mediante i quali il Comune di Sessa Aurunca esercita e attua la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 16/2004, determinano, per archi temporali definiti, quali previsioni del PUC possano essere realizzate in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili.

Il PUC di Sessa Aurunca, articolato nella componente strutturale e in quella programmatica, tutela e promuove i caratteri e i valori del territorio comunale nel rispetto delle pianificazioni sovraordinate; aderisce ai principi, finalità e obiettivi di cui al primo comma dell’articolo 1 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Art. 2 Contenuti tematici

I contenuti tematici della componente strutturale del PUC di Sessa Aurunca riguardano i compiti propri della pianificazione urbanistica per quanto attiene:

- Difesa e sicurezza del territorio;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Tutela ecologica e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio, del territorio agricolo produttivo e del paesaggio rurale;
- Beni e percorsi storico – culturali;
- Sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- Rete dei percorsi ciclopedonali, dei sentieri naturalistici e della viabilità rurale;
- Sistema insediativo residenziale, produttivo, dei servizi e delle attrezzature.
- Risparmio energetico e promozione delle energie alternative

Art. 3 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LEGGE REGIONE CAMPANIA 22.12.2004 N.16 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE 04.08.2011 N.5)

ELENCO ELABORATI

A COMPONENTE STRUTTURALE

1.	RELAZIONE	
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
3.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA STRALCIO PTR – AMBIENTI INSEDIATIVI – STS	
4.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA Sistema Ambientale : Morfologia del territorio	1:25.000
5.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA Sistema ambientale – Il sistema insediativo	1:25.000
6.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA Sistema ambientale : i valori storici del contesto	1:25.000
7.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA Stralcio Sessa	1:5.000
8.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. : San Carlo, Zelloni, Cescheto, Vigne	1:2.000
9.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. : San Carlo, Zelloni, Cescheto, Vigne TABULATO	
10.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. : Valogno	1:2.000
11.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. : Valogno TABULATO	
12.	QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. : Rongolise	1:2.000

13. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Rongolise TABULATO
14. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Aulpi, Aconursi, Corigliano 1:2.000
15. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Aulpi, Aconursi, Corigliano TABULATO
16. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Lauro 1:2.000
17. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Lauro TABULATO
18. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : San Castrese 1:2.000
19. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : San Castrese TABULATO
20. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Cupa 1:2.000
21. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Cupa TABULATO
22. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Sessa Aurunca nord 1:2.000
23. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Sessa Aurunca sud 1:2.000
24. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Sessa Aurunca Centro TABULATO
25. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Avezzano, Sorbello 1:2.000
26. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Avezzano, Sorbello TABULATO
27. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Cascano, Giusti, San Felice, Corbara 1:2.000
28. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Cascano, Giusti, San Felice, Corbara
TABULATO
29. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Fasani 1:2.000
30. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Fasani TABULATO
31. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Piedimonte 1:2.000
32. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Piedimonte TABULATO
33. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Carano 1:2.000
34. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Carano TABULATO
35. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Baia Domizia centro e nord 1:5.000
36. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE
Stato di attuazione del P.d.F. : Baia Domizia centro e nord TABULATO
37. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

38.	Stato di attuazione del P.d.F. : Levagnole - Baia Azzurra QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	1:2.000
39.	Stato di attuazione del P.d.F. : Levagnole - Baia Azzurra TABULATO QUADRO AMBIENTALE	
40.	Peculiarità naturali e antropiche – il sistema dei vincoli QUADRO MORFOLOGICO	1:25.000
41.	Contesto del Centro Storico di Sessa Aurunca - Epoche storiche QUADRO MORFOLOGICO	1:1.000
42.	Contesto del Centro Storico di Sessa Aurunca QUADRO MORFOLOGICO	1:1.000
43.	Contesto del Centro Storico di Cascano QUADRO MORFOLOGICO	1:1.000
44.	Contesto del Centro Storico di Carano QUADRO MORFOLOGICO	1:1.000
45.1	Contesto del Centro Storico di Lauro QUADRO MORFOLOGICO STRUTTURALE	1:1.000
	Rete cinematica – attrezzature collettive esistenti - Zona nord	1:10.000
45.2	QUADRO MORFOLOGICO STRUTTURALE	
	Rete cinematica – attrezzature collettive esistenti - Zona centrale	1:10.000
45.3	QUADRO MORFOLOGICO STRUTTURALE	
	Rete cinematica – attrezzature collettive esistenti - Zona sud	1:10.000
45.	QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica - Rischio da frana	1:25.000
46.	QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica - Rischio idraulico	1:25.000
47.	QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica - Fasce fluviali	1:25.000
48.	QUADRO DEMOGRAFICO	
	Crescita urbana - anni 1971 -2013	1:25.000
49.	QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO	
	Infrastrutture territoriali - Aree produttive industriali, artigianali, agricole di pregio	

B COMPONENTE STRUTTURALE- PROGRAMMATICA

50. B1.1	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
	Proposta di assetto della rete cinematica	1:25.000
51. B2.1	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
	Proposta di assetto della rete cinematica - Zona nord	1:10.000
52. B2.2	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
	Proposta di assetto della rete cinematica - Zona centro	1:10.000
53. B2.3	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
	Proposta di assetto della rete cinematica - Zona sud	1:10.000
54. B	QUADRO DI UNIONE - LEGENDA DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	1:5.000
55. B3.1	DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
	Localita': San Carlo – Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino	1:5.000
56. B3.2	DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
	Localita':Maiano - Aconursi – Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte - San Castrese - Lauro- Rongolise - Tuoro – Podesti – Casarinoli – Sassi - Valogno	1:5.000
57. B3.3	DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	

CITTA' DI SESSA AURUNCA
(Provincia di Caserta)

Localita': San Venditto -Casamare - Fasani	1:5.000
58. B3.4DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Localita': Cupa - Sessa Aurunca capoluogo - A ovest di Sessa Aurunca capoluogo - Cascano – Corbara – Gusti – San Felice - Marzuli	1:5.000
59. B3.5DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Localita': Foce Garigliano - Baia Domizia nord e centro	1:5.000
60. B3.6DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Localita': Avezzano – Sorbello - Carano - Piedimonte Rivoli – Piedimonte Massicano	1:5.000
61. B3.7DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Localita': Baia Azzurra - Le Perle - Levagnole monte e mare - San Sebastiano	1:5.000
62. B QUADRO DI UNIONE - LEGENDA DESTINAZIONI DI USO - ZONIZZAZIONE	1:2.000
63. B4 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
San Carlo – Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino	1:2.000
64. B5 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Aconursi – Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte	1:2.000
65. B6 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Maiano	1:2.000
66. B7 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
San Castrese	1:2.000
67. B8DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Lauro	1:2.000
68. B9 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Rongolise - Tuoro – Podesti – Casarinoli – Sassi - Valogno	1:2.000
69. B10DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
San Venditto	1:2.000
70. B11 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Casamare - Fasani	1:2.000
71. B12 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Cupa	1:2.000
72. B13 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Sessa Aurunca capoluogo	1:2.000
73. B14 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
A ovest di Sessa Aurunca capoluogo	1:2.000
74. B15 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Cascano – Corbara – Gusti – San Felice - Marzuli (stralcio)	1:2.000
75. B16 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Avezzano – Sorbello	1:2.000
76. B17 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Carano	1:2.000
77. B18 DESTINAZIONI DI USO – ZONIZZAZIONE	
Piedimonte Rivoli – Piedimonte Massicano	1:2.000
78. B19.1INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
Localita': San Carlo – Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino	1:5.000
79. B19.2INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
Localita':Maiano - Aconursi – Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte	

CITTA' DI SESSA AURUNCA
(Provincia di Caserta)

- San Castrese - Lauro- Rongolise - Tuoro – Podesti – Casarinoli – Sassi - Valogno	1:5.000
80. B19.3INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Localita': San Venditto -Casamare - Fasani	1:5.000
81. B19.4INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Localita': Cupa - Sessa Aurunca capoluogo - A ovest di Sessa Aurunca capoluogo - Cascano – Corbara – Gusti – San Felice - Marzuli	1:5.000
82. B19.5INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Localita': Foce Garigliano - Baia Domizia nord e centro	1:5.000
83. B19.6INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Localita': Avezzano – Sorbello - Carano - Piedimonte Rivoli – Piedimonte Massicano	1:5.000
84. B19.7INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Localita': Baia Azzurra - Le Perle - Levagnole monte e mare - San Sebastiano	1:5.000
85. B21 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE San Carlo – Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino	1:2.000
86. B22 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Aconursi – Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte	1:2.000
87. B23 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Maiano 1:2.000	
88. B24 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE San Castrese	1:2.000
89. B25 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Lauro	1:2.000
90. B26 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Rongolise - Tuoro – Podesti – Casarinoli – Sassi - Valogno	1:2.000
91. B27 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE San Venditto	1:2.000
92. B28 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Casamare - Fasani	1:2.000
93. B29INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Cupa	1:2.000
94. B30 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Sessa Aurunca capoluogo	1:2.000
95. B31INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A ovest di Sessa Aurunca capoluogo	1:2.000
96. B32 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Cascano – Corbara – Gusti – San Felice	
97. B33INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Avezzano – Sorbello	1:2.000
98. B34 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Carano	1:2.000
99. B35 INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Piedimonte Rivoli – Piedimonte Massicano	1:2.000
100. B36 ZTO A, B e C – Tabulato di progetto	
101. B37 ZTO C – Tabulato di Progetto	
102. B38 B37 ZTO C – ZTO D – Progetti obiettivo e comparti a destinazione specificata – Attrezzature collettive - Tabulato di Progetto	
103. B38 Atti di Programmazione degli interventi – Relazione	

104. B39 Atti di Programmazione degli interventi - Individuazione interventi
105. B40 Norme tecniche di Attuazione

Allegati

VAS -Rapporto Ambientale a cura di Arch. Fabrizia Bernasconi
Sintesi non tecnica a cura di Arch. Fabrizia Bernasconi
Zonizzazione Acustica : Prof. Ing. Luigi Maffei
Relazione geologica: Prof. Giuseppe Luongo
Carta dell'uso agricolo: Dott. Agronomo Ciro Costagliola

Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) redatto da
Arch. Romano Bernasconi Prof. Arch. Loreto Colombo Arch. Pio Castiello
Arch. Vincenzo Magnetta Ing. Emilio Colloca

Art.4 Definizioni

Le previsioni del PUC contenute nelle presenti Norme Tecniche si articolano e distinguono in:

Prescrizioni. Norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite.

Direttive. Norme che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore).

Indirizzi. Norme rivolte agli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore) cui vengono riconosciuti livelli di discrezionalità.

Nelle presenti norme e negli elaborati del PUC sono utilizzati alcuni termini che risultano così definiti:

Sistemi. I sistemi rappresentano porzioni di territorio comunale con caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. I sistemi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui. Essi possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Il PUC fornisce direttive e indica obiettivi e prestazioni che devono garantire e le previsioni strutturali per la sua trasformazione.

Ambiti. Rappresentano la suddivisione del territorio per funzioni omogenee. Costituiscono porzioni di territorio in cui si esplicano le azioni di piano in termini di potenzialità di tutela, conservazione, trasformazione, nuova edificazione, integrazione di attrezzature, accessibilità, sosta. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e subsistemi differenti, per le quali il PUC definisce le quantità insediabili minime e massime, le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e ambientali.

Capacità insediativa. Rappresenta la quantità di volumetria e superficie utile realizzabile sull'area.

Contesto. Rappresenta una successione di brani di storia con l'obiettivo di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Zona. E' una porzione di territorio individuata dal Piano all'interno degli ambiti, sulla base di attributi propri e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni. La zona è individuata, nella cartografia del Piano, con perimetrazione continua chiusa.

Tessuti. Porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi fisici, giuridici, morfologici, funzionali, ecc.), in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Comparto. Porzione di territorio individuata dal piano quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):

La superficie territoriale è un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di Piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal PUC.

Sf - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):

La superficie fondiaria è quella dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. Al fine della utilizzazione dell'indice fondiario, nonché della verifica del rapporto di copertura, nella superficie fondiaria si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica e di ogni altra parte che rimanga di proprietà privata.

It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

V - VOLUME (mc)

Si definisce volume dell'edificio la somma dei volumi dei singoli piani, ottenuti come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore.

Per il primo livello l'altezza di piano si misura con riferimento alla quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio.

Non costituisce volumetria, ai fini urbanistici, la parte fuori terra non superiore ad 1,00 metro dal piano di campagna, dei piani seminterrati degli edifici.

Per l'ultimo livello o piano sottotetto, l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

In caso di cessione gratuita di area di esproprio parziale di un terreno edificabile, la volumetria afferente alla superficie espropriata può essere realizzata sulla superficie residua nel rispetto delle distanze, altezza, rapporto di copertura.

Ai fini del recupero dei sottotetti esistenti alla data del 05/12/2000 e del calcolo del volume, si richiama la L.R. del 28/11/2000, n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013.

Vm - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc):

E' il volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle Norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Sc - SUPERFICIE COPERTA (mq)

E' la proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica posti al di sopra del livello del suolo, compresi i corpi a sbalzo, le verande, i porticati e le tettoie di qualsiasi genere.

Sono esclusi dal computo della Sc:

- i balconi in aggetto di qualsiasi dimensione, anche se in tutto o in parte incassati;
- i cornicioni e le gronde, per la parte di sporgenza non eccedente 1,20 mt;
- le pensiline d'ingresso, comunque realizzate, di superficie fino a 10mq;
- le piscine e vasche all'aperto;
- le costruzioni o parti di esse, interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la loro emergenza massima dal suolo sistemato sia di 1 metro;
- le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);
- le aie, le concimaie e le serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole.

Rc- RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq):

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie impegnata dalla superficie coperta.

H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m). Per ciascun fronte, è la distanza tra la quota media di calpestio esterno (finito) nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio piano di copertura. Nel caso di coperture a spioventi, se la pendenza delle falde è inferiore o uguale a 15°, alla quota dell'estradosso del solaio piano di copertura si sostituisce la quota della linea di gronda. Se l'inclinazione delle falde è superiore a 15°, l'altezza si misura fino a 1/2 della distanza verticale tra la linea di gronda e quella di colmo del tetto. Si misura in ml.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici quali torrioni, gabbie scale e ascensori ed assimilabili.

Per i fabbricati a destinazione produttiva sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici necessari ad impianti di sollevamento di diversa natura quali ascensori e montacarichi, nonché quelli a partire dall'estradosso della mensola di appoggio della via di corsa del carroponte

Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a mt 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

Ut -INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.

E' il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.

Uf-INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

E' il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea.

I_{af} - INDICE DI AFFOLLAMENTO.

E' il rapporto tra il numero di abitanti residenti e la stanza occupata.

Dr - DENSITÀ RESIDENZIALE.

E' il rapporto tra il numero di abitanti residenti e la superficie territoriale della zona misurata in ha.

Sp1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono le superfici occupate e/o destinate alle opere ed impianti definiti dalla legge 29.9.1964 n. 847 e specificati nel successivo art. 22.

Sp2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/9/1964 n.847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- servizi socio-assistenziali e per l'istruzione di base, culturali, ricreativi, religiosi;
- servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

E' l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

Ip - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Definisce il numero di alberi di medio ed alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

Ulteriori definizioni:

Su - SUPERFICIE UTILE (mq)

E' la somma delle superfici dell'edificio misurate al netto delle murature, ossia delimitate dal contorno interno delle murature, con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

Snr - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq)

E' la superficie destinata ai servizi e agli accessori a stretto servizio delle residenze misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni;
- centrali termiche e altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

Np - NUMERO DEI PIANI (n°)

E' il numero totale di piani edificati fuori terra.

Nel caso di edifici su pendio, per i quali tra lato a monte e lato a valle sussista una differenza di numero di piani superiore ad uno, ai soli fini della definizione del numero di piani, non viene computato il primo livello verso valle,.

Dc - DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie se eccedenti la profondità di mt. 1,20 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

De- DISTANZA DAGLI EDIFICI

La distanza tra i fabbricati si considera quando gli edifici si fronteggiano.

Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altro.

La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt.1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti.

Lm - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m).

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Sono le seguenti aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

1) Chiostrina – E' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

2) Cavedio – E' uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, e comunque superiore a 0,65 mq, sulla quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Vt - VOLUMI TECNICI

Sono i volumi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non possono essere inserite all'interno della sagoma dell'edificio, quali ad es. camini di depurazione fumi, serbatoi, macchine per il trattamento termico, extra corsa di ascensori e montacarichi, vani scala al di sopra della copertura.

Sp - SUPERFICIE PERMEABILE

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

Art.5. Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei casi ove è richiesto, ai sensi delle presenti norme, all'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

Art. 6. Norme generali.

Nel territorio comunale, l'uso delle aree edificate, edificabili, non edificabili e comunque destinate è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

Nelle presenti norme si intendono integralmente recepiti:

- le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale del Liri - Garigliano approvato ai sensi dell'art. 1 del D.L. 11.6.1998 n. 180 e ss.mm.ii. e dell' art. 1 bis della legge 11.12.2000 n. 365;

- la Normativa di Salvaguardia del Parco Regionale "Roccamonfina- Foce del Garigliano" istituito, ai sensi della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, con la deliberazione della G.R. N. 6 del 12.2.1999 e con la successiva N. 1406 del 12.4.2002 (in vigore fino all'approvazione del Piano del Parco).

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nello stesso PUC, possono essere oggetto di trasformazioni solo per l'adeguamento alle presenti Norme di attuazione.

Art. 7. Finalità della disciplina urbanistica.

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente e l'uso ottimizzato delle risorse e in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture. Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

Art. 8 - Carenze cartografiche.

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione. Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggior dettaglio.

Art. 9 - Definizione di edificio tradizionale.

Per edificio tradizionale si intende un immobile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e realizzate entro l'anno 1955, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi del D. Lgs.42/2004 e s.m.i.

Art. 10 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.

Per volumi precari e/o superfetazioni si intendono le costruzioni o parti di esse realizzate con tecniche e materiali inadeguati a garantirne la stabilità e la tenuta (capannoni e tettoie in ferro o lamiera zincata, etc.) o in siti inidonei (servizi igienici su logge o balconi, su sporti precari, verande etc.).

Art. 11 Misure di salvaguardia

Dalla data di deposito presso la Segreteria del comune della presente proposta di Piano Urbanistico Comunale si applicano le Misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art.12 Prevalenza tra contenuti

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggior dettaglio.

Gli elaborati del PUC, in scala di maggior dettaglio rispetto a quelli del PTCP, possono avere delimitazione di ambiti e approfondimenti che, in qualche misura, non coincidono con quelli del PTCP.

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I Prescrizioni e direttive

Art. 13 Generalità

Le norme relative al sistema ambientale sono organizzate in relazione ai seguenti temi e trovano riscontro negli elaborati grafici del PUC:

- difesa e sicurezza del territorio: rischio frana
- tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche: peculiarità naturali e antropiche
- tutela e valorizzazione dei beni architettonici
- sistema infrastrutturale: rete cinematica e attrezzature collettive – rete elettrica e pubblica illuminazione

L'integrazione dei temi innanzi enunciati, unitamente alle tavole relative al quadro della pianificazione sovraordinata, della pianificazione comunale vigente, del quadro demografico, strutturale economico e del quadro morfologico ha prodotto il Preliminare di piano e il Rapporto Preliminare, che, a seguito di consultazioni, approfondimenti e integrazioni sono stati posti a base della presente proposta di PUC e del Rapporto Ambientale.

Art. 14 Difesa e sicurezza del territorio

La sicurezza delle persone, del territorio, dei beni culturali, del patrimonio edilizio costituiscono obiettivi prioritari del Piano Urbanistico Comunale.

La componente strutturale dello strumento urbanistico indaga e segnala le situazioni di rischio presenti e potenziali e prescrive i comportamenti cautelativi e provvedimenti preventivi per il contenimento dei rischi, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti.

Le condizioni di maggiore criticità prese in esame dal PUC sono quelle relative ai:

- rischi naturali: idraulico, sismico, franosità dei versanti;
- cave ed attività estrattive;
- vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee;
- smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- inquinamento atmosferico, acustico e risparmio energetico.

Art. 15 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico

Gli elaborati prescritti relativi alla geologia illustrano in dettaglio la relativa problematica. Si rinvia agli adempimenti richiesti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 16 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana

Nel territorio di Sessa Aurunca le categorie di rischio riportate dal Piano di bacino sono:

RISCHIO DA FRANA: R4, R3, R2, R1 area a rischio molto elevato, elevato, medio, moderato

A4, A3, A2, A1 area di alta attenzione, di medio – alta, media, moderata

APa – area di attenzione potenzialmente alta

Rpa Rpb area a rischio potenzialmente alta, potenzialmente basso

Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno

Apa Area di versante nella quale non è stato riconosciuto un livello di rischio o di attenzione significativo
RISCHIO IDRAULICO sono presenti le quattro categorie di rischio
FASCE FLUVIALI A e B.

Art. 17 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto.

Nelle zone instabili vanno adottate opere di prevenzione e provvedimenti stabilizzanti, adottando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Gli interventi in tali zone sono subordinati a preventivo studio geologico e geotecnico che tenga conto dei valori ambientali e paesaggistici.

Nelle zone instabili con fenomeni attivi non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Sugli edifici eventualmente esistenti, nelle more della delocalizzazione, sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Per le zone instabili per fenomeni quiescenti operano le medesime prescrizioni di cui al precedente §, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi interventi di completamento, nel limite di volumetria additiva non superiore al 10% (dieci per cento) di quella preesistente nonché nuove edificazioni di modesta entità (nel limite di 60 (sessanta) mc. ed opere pubbliche di cui sia dimostrata la ineludibile necessità o l'impossibilità di alternative.

I nuovi interventi, anche di modesta entità, sono subordinati ad una verifica complessiva di stabilità.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b), c), e d) definiti dall'art. 6 del DPR n. 380/2001.. L'attività agricola è consentita purché non induca fenomeni di instabilità per effetto di movimenti di terra, arature profonde, riempimento di fossi.

Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio e da indagini geognostiche finalizzate a chiarire gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno.

Art. 18 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive

Allo stato nel territorio comunale di Sessa Aurunca non sono state riscontrate cave attive e dismesse. L'apertura di nuove cave è autorizzata secondo i procedimenti, i luoghi ed i criteri fissati dalla legislazione e pianificazione regionale in materia.

Art. 19 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee

Nelle aree di elevata vulnerabilità degli acquiferi, nonché nelle aree di rispetto delle sorgenti per un raggio di ml 200, nel caso di indagine propedeutica agli interventi si palesassero rischi di inquinamento non possono essere autorizzati interventi di:

- scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per

uso idropotabile;

- insediamenti industriali ed allevamenti zootecnici ad elevato potenziale inquinante;
- impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti solidi.

Art. 20 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani il comune si attiene al quadro normativo regionale e ad eventuali disposizioni della provincia.

Art. 21 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico.

Per la difesa dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto della normativa vigente, qualora ne ravvisi la necessità, il comune può chiedere alla Provincia di promuovere azioni di monitoraggio della qualità dell'aria.

Per la riduzione dell'inquinamento luminoso e la connessa limitazione dei consumi energetici, il RUEC fornisce prescrizioni e direttive in linea con le normative nazionali e regionali in materia.

Per il contenimento e la mitigazione degli effetti dell'inquinamento acustico in attuazione della L. 447/95, il comune, come prescritto dall'Ordinamento ha provveduto alla classificazione acustica del territorio comunale ed a predisporre le conseguenti azioni volte al risanamento acustico.

TITOLO III TUTELA AMBIENTALE

CAPO I. OBIETTIVI

Art. 22 Obiettivi

Peculiare obiettivo del PUC è la tutela attiva delle risorse paesaggistico - ambientali del territorio, provvedendo alla manutenzione, valorizzazione, favorendo un uso compatibile delle aree di maggiore interesse naturalistico.

Il PUC promuove azioni tese alla tutela conservativa, al ripristino e valorizzazione delle risorse con operazioni specialistiche orientate alla realizzazione di sentieri pedonali, aree di sosta attrezzate, con tecniche della ingegneria naturalistica, preferenziando tracciati preesistenti, provvedendo alla manutenzione e ripristino anche della viabilità rurale.

Numerosi elaborati grafici della componente strutturale pongono in evidenza le eccezionali risorse del territorio esteso 163,5 kmq che comprende la fascia costiera, la ubertosa valle del Garigliano, la zona medio collinare, la collinare, l'ampia area latitante il fiume, le cui componenti strutturali del paesaggio sono evidenziate, in particolare, nelle tavv. A4 e A5 "Sistema ambientale", nella tav. A39 "Peculiarità naturali e antropiche". Numerosi elaborati pongono in evidenza il sistema insediativo con il capoluogo e le numerose frazioni, altre indagano i contesti storici; gli elaborati A46, A47, A48 sono tratti dal Piano Stralcio per la difesa del suolo e delle risorse idriche redatto dall'Autorità di bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno.

Il PUC nel promuovere il rispetto dell'ambiente intende perseguire specifici obiettivi:

- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura e della collina salvaguardando e valorizzando gli spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio della collina;
- promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- promuovere nel territorio collinare e montano un sistema a rete che interconnetta l'insieme dei principali spazi naturali o semi-naturali esistenti, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici, ma anche in termini di accessibilità e fruizione;
- rafforzare l'attuale funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua;
- associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella didattica per la diffusione della conoscenza, della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio;

Art.23 Regimi di tutela

Le componenti naturalistiche ricadono in tutto il territorio: dalla costa all'alta collina (cd. Toraglie) e in quello della pianura a prevalente valore agronomico. Per le aree del sistema ambientale – naturalistico le categorie di tutela: conservazione attiva, qualificazione e valorizzazione, recupero ambientale sono disciplinate negli articoli della presente normativa della parte programmatica relativa alla suddivisione in zone del territorio comunale.

CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI

Art. 24 Siti archeologici

Il PUC individua nel territorio di Sessa Aurunca aree archeologiche di grande pregio rappresentate con apposita simbologia grafica. In tali aree ogni intervento infrastrutturale e/o edilizio è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Le *Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania*, prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Art. 25 Beni culturali

Il Puc individua nel territorio di Sessa Aurunca edifici di pregio vincolati e non. Gli interventi ammissibili dovranno essere effettuati con materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, dovranno riportare il nulla osta della competente Soprintendenza e prevedere la eliminazione di eventuali superfetazioni e di elementi incongrui.

Art. 26 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti

Gli ambiti Centri Storici comprendono l' area del centro storico di Sessa Aurunca e quelli di numerose frazioni. Le aree e i corpi di fabbrica facenti parte del centro storico, ai sensi del D.M. 02.04.1968 sono classificate A e assoggettate a PUA con valore di Piano di Recupero.

Il PUC individua il centro storico e il tessuto morfologico. Specifici elaborati del PUC sono relativi ai centri storici e ai contesti nei quali, rinviando la normativa alla componente programmatica, la destinazione prevalente è quella residenziale con una quota di terziario, in genere attività commerciali al dettaglio, artigianali, professionali, direzionali compatibili con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica.

L'intera area dei nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione operata dal PUC, ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela – può essere suddivisa in **contesti**, anche per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell'area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto. Tale tipologia di intervento, a cura dei privati, può essere effettuata previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.

Il criterio che ha indotto la individuazione dei contesti, non come rigida norma riferita esclusivamente alla porzione di nucleo urbano racchiusa entro il perimetro grafico, ma come successione di brani di storia di questi nuclei urbani, è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PUC si pone, oltre a quanto specificamente indicato nella normativa della componente programmatica, i seguenti ulteriori obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
- valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico;
- favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
- favorire la costituzione e la valorizzazione delle attività del turismoculturale, religioso, di affari e di quello legato al settore agricolo.

Art. 27 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Sono costituiti da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni residenziali e di attività complementari alla residenza.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza alla data di adozione del PUC sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle norme del Piano di bacino, sono quelli di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, trasformazione di coperture piane in coperture a sottotetto termico, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria, superficie utile e sagoma, variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo, attrezzatura del territorio.

Possono essere previste sopraelevazioni dell'edilizia esistente esclusivamente nei fabbricati legittimamente costruiti.

Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Gli obiettivi generali del PUC riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

a) assicurare e mantenere una elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti, e in particolare:

- offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
- recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;
- assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;
- dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;
- rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;
- contribuire a creare le condizioni per la formazione di un'offerta di residenza per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito;

b) assicurare la sostenibilità degli impatti degli insediamenti sulle risorse del territorio, e in particolare:

- contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
 - contenere negli insediamenti i consumi di fonti energetiche non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili;
 - garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche, salvaguardando in specifico la consistenza e la qualità delle acque sotterranee;
 - collocare le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato;
 - assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- c) assicurare la maggiore equità possibile degli insediamenti;
- assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso forme di perequazione dei diritti edificatori.

Art.28 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto

Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione

Il Puc individua i tessuti residenziali di recente formazione prevalentemente residenziali nei quali, sostanzialmente, vi è carenza/assenza di attrezzature collettive. L'elaborato A4 Quadro Morfologico riguarda il sistema insediativo con le peculiari caratteristiche riscontrate in conformità all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta,

Art. 29 Ambito del Territorio rurale e aperto

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico, nel contesto di Sessa Aurunca è quello alto e medio collinare, della pianura, del fiume, della fascia costiera.

Il PUC, nel rispetto delle linee guida per il paesaggio definite dal PTR, nonché delle disposizioni del PTCP, in tutto il territorio comunale incentiva gli interventi rivolti:

- all'aumento degli indici di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione delle biodiversità ambientali;
- al rispetto della risorsa suolo;
- alla conservazione, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'apparato vegetazionale esistente;
- alla difesa idrogeologica;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali.

Art. 30 – Ambito agricolo della pianura

E' costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione. Nella componente programmatica la normativa specifica.

Art. 31 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale.

Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale sottoposto a speciale disciplina di tutela ed a progetti di valorizzazione.

Art. 32 Ambiti periurbani

Il PUC individua i nuclei prevalentemente residenziali in area agricola, che per le caratteristiche riscontrate, sono definiti periurbani, permanendo peculiarità rurali e assenza di attrezzature collettive.

Sono costituiti da aree prevalentemente agricole in cui si individuano nuclei residenziali di modeste dimensioni territoriali privi di attrezzature collettive. Il PUC consente migliorie e ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità della vita; prevede, inoltre, la realizzazione di attrezzature.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- aree a verde, gioco, sport;
- giardini o orti privati;
- attrezzature per lo sport private.

Sono, altresì, consentite destinazioni diverse se esistenti alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima con la sola esclusione di attività insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Art.33 Ambito del territorio produttivo

Sono individuate le aree destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.;

Sono costituiti dalle parti di territorio ove sono presenti attività produttive. Il PUC prescrive la redazione di PUA di riqualificazione che consentano di infrastrutturare e attrezzare le aree industriali esistenti consentendo, ove possibile, ampliamenti, introducendo tecnologie innovative e il ricorso all'utilizzo di energie alternative.

Art. 34. Ambiti urbani consolidati.

Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

Negli ambiti così individuati il PUC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, favorendo l'integrazione delle attrezzature. Negli ambiti consolidati non definiti saturi è consentita la realizzazione di volumetria additiva residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nei comparti individuati dal PUC.

In tali ambiti va, peraltro, perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;

Nei tessuti urbani consolidati, il PUC intende favorire la qualificazione funzionale ed edilizia anche mediante interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Art. 35 Ambito della fascia costiera

La fascia costiera di Sessa Aurunca è stata oggetto, nel corso degli anni, di notevoli insediamenti, molti dei quali realizzati anche in assenza di uno strumento urbanistico generale (il Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione è entrato in vigore il 12.04.1972). Trattasi prevalentemente di insediamenti di seconde case per la villeggiatura e di alcune strutture per l'accoglienza. Allo stato sulla fascia costiera permane il vincolo inibitorio essendo stato annullato il Piano Paesistico. Il presente PUC, fermo restando il vincolo inibitorio fino alla sussistenza dello stesso, propone interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente patrimonio edilizio e attività ecocompatibili per le aree non ancora urbanizzate. Il tutto in conformità dell'art. 43 del PTCP.

Art. 36 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva

Il PUC, ai sensi della L.R. n.16/2004, propone la perimetrazione degli interventi abusivi e/o prevalentemente abusivi al fine di procedere, ove sussistano le condizioni alla redazione dei piani di recupero.

Art. 37 Ambiti e/o zone per nuova edilizia residenziale

Sono costituiti dalle parti del territorio, anche parzialmente edificate, oggetto di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano.

Gli ambiti ove è prevalente la nuova edificazione sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza, attrezzature collettive e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

La nuova edificazione è, in genere, soggetta a progettazione unitaria al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. Gli ambiti e/o le zone in essi individuate per nuova edilizia sono soggetti ai PUA, le cui norme sono riportate nelle specifiche Schede degli Ambiti e negli Atti di programmazione degli interventi che individuano gli archi temporali di attuazione.

Art. 38 – Funzioni specifiche

Sono dislocate in vari ambiti del territorio comunale, alcune esistenti, altre proposte dal PUC e sono costituite dalle zone F:

F1 - Istruzione superiore; F2 - Uffici amministrativi (comunali); F3 - Sanità (ASL, ospedale); F4 - Ordine pubblico e sicurezza; F5 - Giustizia; F6 - Annona; F7 - Pubblici servizi (energia, telecomunicazioni); F8 – Impianti sportivi e Centri polisportivi; F9 - Cimitero; F10 - Nodi e scambiatori del trasporto pubblico; F11 - Impianti speciali; F12 – Centro Diocesano -Attrezzature religiose – culturali; F13 Parco archeologico; F14 Parco fluviale del Garigliano; F15 Parco del Monte Ofelio; F16 Parco delle Toraglie; F17 Impianti speciali: Centrale elettrica; F18 Impianti speciali: Centrale elettrica fotovoltaica; F19 Area di servizio – Carburanti.

E dalle zone G:

D/G1 Recupero aree e manufatti dismessi e riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali; G2 fascia attrezzata; G3 Polo fieristico – congressuale – ricettivo; G4 Polo termale; G5 Complessi polifunzionali; G6 Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residence turistico – alberghiere; G7 Impianti ricettivi: villaggi albergo; G8 Parco scientifico agricolo; G9 Parchi a tema ludico – didattici, golf, campeggi; G10 Polo della logistica; G11 Parco della sicurezza stradale.

Le schede degli ambiti e la normativa definiscono per le nuove funzioni specifiche le modalità attuative (PUA e/o progetto esecutivo unitario), nonché le caratteristiche morfologiche e l'organizzazione funzionale, il sistema delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali necessarie. Per le funzioni specifiche esistenti, il RUEC disciplina gli interventi consentiti.

CAPO III. SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 39 La rete cinemática

Per una maggiore efficienza della mobilità in ambito comunale il piano persegue i seguenti obiettivi:

- migliorare l'accessibilità al territorio;
- elevare l'accessibilità interna riqualificando la rete stradale di connessione del territorio con i comuni limitrofi e con la grande viabilità;
- migliorare la qualità dell'offerta della mobilità urbana;
- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e dei servizi sull'ambiente e sulla qualità insediativa;
- aree attrezzate di sosta e parcheggio preferibilmente alberate.
- rete ciclabile, sentieri e percorsi ciclopedonali.

Per la viabilità del centro storico di Sessa, in rapporto alla limitata sezione delle strade esistenti, nelle more della realizzazione delle circumvallazioni, dovrà essere studiata una progressiva pedonalizzazione nell'ambito degli interventi prescritti dai PUA dei rispettivi ambiti storici. Ciò non esclude la possibilità di sperimentazione almeno in alcune fasce orarie. In sintonia con l'art. 62 delle Norme del PTCP gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2.000 riportano i percorsi destinati alla mobilità lenta: ciclabile e pedonale.

Art. 40. Viabilità

Le sedi della viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, i fossi etc.

Nel presente PUC l'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, adeguamento, ampliamento, rettifica, ecc.) prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

- a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento;
- b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere;
- c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza.

Le fasce di rispetto delle strade suddette sono riportate sugli elaborati di progetto.

- d) strade, scale, slarghi e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli, ove si eccettuino quelli per la emergenza e quelli in uso dei residenti che dispongono di posto auto.

Viabilità rurale e sentieri per escursioni. Il PUC indica, con apposita simbologia grafica, una rete di percorsi da ripristinare e/o realizzare utilizzando esclusivamente le tecniche della ingegneria naturalistica. Lungo tali sentieri vengono realizzate aree di sosta attrezzate con panche, tavoli, contenitori per rifiuti: La realizzazione della sentieristica prevede la contestuale redazione di progetto di manutenzione e gestione.

e) Il PUC individua, altresì, la rete ciclabile, nella maggior parte dei casi, in sede protetta, a margine della viabilità da adeguare, ma anche con percorsi esterni alla rete stradale carrabile.

Art. 41. Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico entro e fuori terra indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione secondo le destinazioni d'uso degli edifici.

Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, anche su aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante dichiarazione impegnativa - da esibire a cura del proprietario - in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art. 42. Distanze e distacchi

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m 6,00;
- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati (o dal filo di essi in mancanza di aggetti).

I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

- In tutte le zone territoriali omogenee, ivi compresa la zona A, è consentita la edificazione a parete cieca a confine.

Art. 43. Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

Le fasce di rispetto sono così distinte:

1. **strade** Per le strade esterne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati prescrittivi del PUC.

Per le strade interne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati del PUC.

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari. Per le sistemazioni a verde vanno obbligatoriamente adottati esemplari arborei, singoli, in filari o in gruppi appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

2 ferrovie. Per le ferrovie vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N°. 753.

3. cimitero. Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 100 a partire dalla recinzione, sono inedificabili. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Sono ammessi: la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

4 .acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di mt 5 per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. n. 238/88.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di mt 200, al regime stabilito dal citato D.P.R. n. 238/88.

5. fiumi, torrenti e acque pubbliche.

Alle fasce latitanti i fiumi, i torrenti e i valloni iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (R.D. 7.5.1899) di cui all'art. 1 lett. c) della legge 8.8.1985 n. 431, si applicano le disposizioni della medesima legge n. 431/85.

6 corridoi ecologici, canali, dei fossi e degli alvei.

In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche; il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolino in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.

Nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

7. elettrodotti.

Le fasce di rispetto si estendono per la profondità di 18 metri su ciascun lato della linea elettrica.

Per gli edifici rurali ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, purché siano direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti stabiliti, è consentito un aumento di volume non superiore al 10% per l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto

ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada o alla ferrovia

Si riportano di seguito numericamente le misure delle fasce di rispetto riferite alle varie arterie presenti nel PUC.

Via Appia	30 m
Via Domitiana	30 m
Ex SS. n. 430 e SP 320	20 m
Strade Provinciali	10 m

CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 44 - Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Sono requisiti necessari per la realizzazione di insediamenti ambientalmente e territorialmente sostenibili.

Le dotazioni ecologiche e ambientali contribuiscono alla realizzazione degli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale;

I requisiti prestazionali delle dotazioni ecologico-ambientali devono garantire un'elevata qualità energetico-ambientale degli insediamenti e degli spazi aperti.

Le dotazioni ecologiche ed ambientali costituiscono una condizione di sostenibilità ambientale e territoriale in generale ;

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza. I

Le dotazioni ecologico-ambientali, riferite alle principali componenti ambientali, sono finalizzate principalmente a:

- **per la componente acqua:** controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, migliorare il funzionamento dei corpi idrici superficiali, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi e gli sprechi;
- **per la componente aria:** mantenere/migliorare la qualità dell'aria locale, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;
- **per la componente suolo, sottosuolo e territorio:** tutelare la fertilità dei suoli, preservare i suoli da processi erosivi e da contaminazioni, garantire la stabilità, non alterare la permeabilità superficiale limitando l'impermeabilizzazione nelle aree vulnerabili; limitare il consumo di inerti da cava;
- **per la componente rifiuti:** ridurre la produzione di rifiuti, aumentare il riciclaggio;
- **per la componente rumore:** ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici della popolazione;
- **per la componente trasporti e mobilità:** ridurre i flussi di traffico privato circolante;
- **per la componente energia:** ridurre i consumi di risorse non rinnovabili, conservare e valorizzare il potenziale rinnovabile;
- **per la componente elettromagnetismo:** ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;
- **per la componente ambiente naturale ed ecosistemi:** promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, conservare l'estensione e la varietà di ambienti naturali, tutelare le specie rare e vulnerabili, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la

dotazione di verde urbano, favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti e corridoi ecologici di connessione, mantenere o creare spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;

- **per la componente sicurezza, comfort e salubrità:** tutelare e migliorare la situazione sanitaria e di sicurezza dei cittadini, conservare il patrimonio culturale, migliorare la qualità dell'ambiente percepita in termini di luce e suono, garantire e mantenere appropriati spazi edificati residenziali, sociali e commerciali in localizzazioni adeguate ed accessibili.

TITOLO IV

COMPONENTE PROGRAMMATICA

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 45 - Attuazione degli interventi.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione attraverso:

I. semplice comunicazione dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/01, eseguiti senza alcun titolo abilitativo, relativamente a:

- manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 primo comma lettera a), ivi compreso l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW;

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.
- Il mutamento della destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee(art. 2, comma 5 L.R. n. 19/2001)

II. previa presentazione di Comunicazione d'inizio lavori, (C.I.L.) anche per via telematica, per:

- 1) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- 2) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- 3) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- 4) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo di aree pertinenziali degli edifici;

III. previa presentazione di Comunicazione d'inizio lavori asseverata, (C.I.L.A.), anche per via telematica, per:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- 2) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa;

IV. previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione certificata d'inizio attività (S.C.I.A.)(art. 2, comma 60, della legge n. 662/96 e L.R. Campania n. 19/2001; artt. 22, 23 e 24 del D.P.R. 380/2001), per:

- a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f). e cioè:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- b) Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- c) Gli interventi sottoposti a "permesso di costruire" qualora siano specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d) I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- e) Le varianti ai "permessi di costruire" che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel "permesso di costruire";
- f) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- g) La realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

Per i beni sottoposti a vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la realizzazione degli interventi previsti è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta;

- V. previa presentazione di Segnalazione certificata d'inizio attività (S.C.I.A.) per: varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Tali varianti sono comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

- VI. previa presentazione di domanda di rilascio del Permesso di Costruire per:

- a) interventi di nuova costruzione (art. 3, lettera e) DPR 380/01), e cioè:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato;

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato dagli artt. 87 e segg. Del d.lgs n. 259/2003)
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
 - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (art. 2, comma 6 L.R. n. 19/2001);
 - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggi di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (art. 2, comma 7 L.R. n. 19/2001);
 - il mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole – zone E;

VII. previa presentazione di domanda di rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, per:

- edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; (art. 14 DPR 380/01)
- interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione di Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni (art. 14 DPR 380/01)

VIII. previa presentazione di domanda di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, (art. 28-bis DPR 380/01):

qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine di utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

- il permesso di costruire.

Nelle zone ad attuazione diretta l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del permesso di costruire, di cui al Capo II del D.P.R n.380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire è, comunque, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla concreta previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse nel successivo triennio, come da atti di programmazione di cui al successivo art. 56.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle infrastrutture primarie, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula di apposita convenzione, che obblighi il richiedente a realizzare le infrastrutture mancanti.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento alle norme per ciascuna zona. Qualsiasi cambiamento di destinazione deve essere autorizzato con le modalità previste dalle presenti norme nonché da quelle statali e regionali.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo con le finalità e le procedure di seguito specificate.

Art.46. Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al successivo art. 53 vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto, mediante piani urbanistici attuativi (**Pua**), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- 1) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- 3) Piani di Recupero di cui agli artt.27 e seguenti della legge 05/8/1978 n.457 e successive modifiche;
- 4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Lottizzazioni Convenzionati di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150;

- 6) Programmi Integrati di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n.179 e L L.R. 19/02/1996 n.3, 18/10/2002, n.26;
- 7) Programmi di Recupero Urbano di cui al decreto legge 5/10/1993, n.398, art.11, convertito in legge 4/12/1993, n.493.
- 8) Piano Esecutivo Concordato, adottato dal Consiglio Comunale su proposta di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati. Per le aree inedificate a destinazione residenziale e turistico ricettiva di iniziativa privata il P.E.C. equivale al Piano di Lottizzazione Convenzionata.
- 9) *Comparti edificatori* – da prevedere e attuare in conformità all' art. 33 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16 e s.m.i.

Art. 47. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione

Il PUC prevede le zone da assoggettare alla disciplina del **Pua**, in conformità con le leggi vigenti ed in particolare con quanto prescritto dall'art.13 della Legge 17/8/1942 n. 1150, nonché dalla L.R.14/82 limitatamente alle parti non abrogate dalla L.R.n. 16/2004. Il Pua è redatto dal comune, dalle società di trasformazione urbana (STU) di cui all'art.36 della L.R. n. 16/2004, dai proprietari singolarmente o riuniti in, con le modalità di cui all'art.27 della L.R. n.16/2004, dal Comune, se i privati a ciò obbligati non provvedano. Il Pua è approvato dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dal citato art.27 della legge regionale sul Governo del Territorio.

Il contenuto del Pua è specificato dall'art.13 della Legge 17/8/1942 n.1150, Titolo III e, fino alla data di approvazione della delibera di cui all'art. 30 della L.R. 16/2004, dal Capo II punto 1 della Legge 20/3/1982 n.14.

L'esame di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione, ove esplicitamente previsto.

Art.48 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.

Comprende le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e alle relative attrezzature collettive dimensionate in funzione dell'entità dell'insediamento e del numero di persone che vi dovranno risiedere. La realizzazione degli edifici residenziali, delle infrastrutture ed attrezzature collettive deve essere preceduta dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i.

Art. 49. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero

Le parti del territorio comprese nella zona A nelle quali, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate con delibera del C.C. ai sensi dell'art.27 della Legge 05/08/1978 n.457. A norma dell'art.28 della stessa legge, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale è subordinato alla approvazione dei Piani di Recupero che prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono elencati nell'art.31 della richiamata Legge 457/78 e vengono attuati secondo le modalità e prescrizioni del Piano di Recupero.

In conformità a quanto disposto dall'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della Legge 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di

cui alla lettera d) del 1° comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Art. 50. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Si riferisce alle aree comprese nelle zone D del PUC.

Ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/1971 n.865, i Piani per Insediamenti Produttivi investono le aree nelle quali è previsto l'insediamento di una pluralità di edifici produttivi.

Il Pua approvato ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione ai sensi della Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano sono espropriate dal Comune e vengono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Per la formazione e l'approvazione del Piano vigono le disposizioni dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 51. Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata

Nelle zone in cui l'intervento edilizio è subordinato alla approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art.28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i., i proprietari, singolarmente o riuniti, devono produrre apposita istanza all'Amministrazione Comunale.

La richiesta deve essere corredata dallo schema di convenzione e dal progetto, redatto esclusivamente da un architetto o ingegnere.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché una parte di quelle secondarie determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

Le attrezzature collettive vanno individuate e proporzionate ai sensi degli artt.3 e 5 del D.M. 02/04/1968 n.1444 e dell'art.31 della L.R. n.16 del 22/12/2004, nella misura minima prevista dal PUC, per le singole zone.

L'Amministrazione Comunale ha, in ogni caso, la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma pari all'importo stabilito ai sensi del 2° comma del Capo III Titolo III della Legge Regionale 20/3/1982 n.14 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi dell'art.16, comma 2, del D.P.R n. 380/2001, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio del permesso di costruire saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse.

Le caratteristiche ed i contenuti della Convenzione così come del Progetto di lottizzazione devono risultare conformi alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché alla Legge Regionale 20/3/1982 n.14. Titolo III, Capo III, punti 1 e 2,

con le specificazioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 in ordine alla delibera di cui all'art. 30 della Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) la superficie dell'area da lottizzare, la volumetria complessiva edificabile e l'indice medio di edificabilità, le aree complessive delle zone ad uso privato o ad uso pubblico;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.)
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle parti da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) il periodo di validità del piano - non superiore a dieci anni -, i tempi e le modalità di attuazione;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto relativo al piano di lottizzazione deve essere costituito, salvo diverse disposizioni regionali in ordine all'art.30 della legge n. 16/2004, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa dell'entità e dei caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del PUC vigente e delle relative Norme di attuazione con la individuazione delle aree interessate, la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;
- d) planimetria quotata dello stato finale di fatto della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata per tutte le aree interessate dal piano;
- f) progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) progetto di massima di tutte le opere di urbanizzazione ed esecutivo di quelle da cedere al Comune.

I documenti a corredo dell'istanza, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni ... ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.(Decreto n. 133/2014)

Art. 52. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento

Si richiama l'art.16 della legge 17/02/1992 n.179, che dispone:

“ 1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di

una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.”

Ai sensi delle LL.RR. 19/02/1996 n.3 e 18/10/2002 n. 26, che si richiamano integralmente, il Programma Integrato ha applicazione prioritaria in aree caratterizzate da elevato degrado urbanistico-edilizio e/o in aree con presenza di edifici dismessi o liberabili inglobati in tessuti urbani.

Il Programma Integrato è di iniziativa comunale; può essere proposto anche da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, in tale ultimo caso il Comune verifica la compatibilità e l'efficacia e ne assume il controllo.

Il Programma Integrato non può essere proposto esclusivamente su aree libere da edificazione classificate come zone omogenee C ed E dal D.M. 02/4/1968 n.1444; può trovare applicazione, limitatamente alla realizzazione di opere primarie e secondarie e strutture di servizio, in presenza di interventi abusivi recuperabili ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Il Programma Integrato presuppone la vigenza del PUC; per il procedimento di formazione ed approvazione vale l'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 53. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano

Si richiama integralmente il D.L. 5.10.1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4.12.1993 n.493 e s.m.i.

In particolare, il P.R.U. è destinato alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 54. Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997.
- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169.
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi.
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 55. Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- Programma Urbano dei Parcheggi, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n°. 122.
- Piano Urbano del Traffico, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285.
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della “Legge quadro sull'inquinamento acustico” 26.10.1995 n. 447.
- Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti, redatto e adottato in conformità all'art. 2 del D.Lgs. 11.2.1998 n. 32 nonché alla L.R. 29.3.2006 n. 6 “Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti” e al relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 20.1.2012.
- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 “Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale”.
- Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici.

Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.

Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

Art. 56. Atti di programmazione degli interventi

In conformità delle previsioni del PUC, il consiglio comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- forme e modalità di esecuzione di trasformazione e conservazione;
- opere di urbanizzazione
- interventi di riqualificazione e reintegrazione ambientale e paesaggistica;
- quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/1/1978 n. 10 e L.R. 28/11/2001 n.19.

Gli atti di programmazione, da approvarsi, per la prima volta, contestualmente al PUC, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante STU (Società di Trasformazione Urbana) e costituiscono la base su cui formulare il programma triennale delle opere pubbliche di cui alla legge 11/2/1994, n. 109 e s.m.i.

Art. 57. Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale del Liri Garigliano.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle indagini medesime anche a seguito di ulteriori specifiche indagini in situ.

Tutti gli interventi in attuazione del Piano Urbanistico Comunale e gli strumenti esecutivi dello stesso devono essere conformi alle norme e alle prescrizioni – che si intendono qui integralmente riportate - del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e/o del Piano Stralcio del Bacino Interregionale del Liri Garigliano.

L'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca non può rilasciare permessi di costruire e autorizzazioni in contrasto con le Norme di attuazione del PAI e delle prescrizioni del Piano Stralcio.

I provvedimenti in sanatoria non ancora emanati relativi ad abusi edilizi all'interno delle aree perimetrate dal PAI possono essere perfezionati solo a condizione che gli interventi abusivamente realizzati non abbiano comportato l'insorgere di condizioni di rischio non accettabile secondo le Norme di Attuazione del PAI.

Nelle aree definite R4 negli elaborati grafici del PAI per le destinazioni esistenti, gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio, indipendentemente da quanto prescritto dalle norme del PUC per la zona omogenea ove ricadono tali aree, fino alla sussistenza del rischio sono:

- manutenzione ordinaria; demolizione per creare spazi liberi;
- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico – sanitario;

- interventi di mitigazione della vulnerabilità;
- sistemazioni esterne e di superfici scoperte di edifici;
- installazione di impianti tecnologici;
- cambi di destinazione d'uso che non comportino incrementi del rischio;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Fino alla sussistenza del rischio, non vigono le previsioni e le prescrizioni del PUC relative alle aree con destinazioni non compatibili con la classe di rischio R4.

Nelle aree definite R3 negli elaborati grafici del PAI per le destinazioni esistenti, gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio, indipendentemente da quanto prescritto dalle norme del PUC per la zona omogenea ove ricadono tali aree, fino alla sussistenza del rischio sono:

- ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici demoliti se compatibili con la piena di riferimento;
- ampliamenti di edifici esistenti per adeguamenti igienico-sanitari se compatibili da un punto di vista idraulico e idrogeologico;
- piccoli manufatti non qualificabili come volumi edilizi e realizzabili anche in assenza di permesso di costruire

Fino alla sussistenza del rischio, non vigono le previsioni e le prescrizioni del PUC relative alle aree con destinazioni non compatibili con la classe di rischio R3. Solo a seguito degli interventi di eliminazione e/o mitigazione del rischio è possibile l'applicazione, senza limitazioni, della normativa del PUC per la zona territoriale omogenea in cui ricade l'area e/o il manufatto edilizio cui si riferisce il vincolo inibitorio.

Per le aree definite R2 ed R1 negli elaborati del PAI, il PUC recepisce i contenuti prescrittivi delle Norme di attuazione del PAI.

Art. 58. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29.9.1964 n.847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- strade, slarghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
 - aree di sosta e parcheggio;
 - piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
 - reti, allacciamenti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
 - rete e impianti di pubblica illuminazione.
-
- Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione. Si misura in mq.
-
- Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori,...); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie; i cimiteri.

Art. 59. Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altro permesso di costruire su dette superfici. Le superfici utilizzate devono essere asservite mediante la trascrizione del vincolo nei modi e nelle forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime; nel qual caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dal permesso di costruire.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 60. Destinazioni di uso - Zonizzazione

Ai sensi dell'art.7 della Legge 17/8/1942 n.1150, modificato dall'art.1 della Legge 19/11/1968 n.1187 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso dal PUC in zone territoriali omogenee.

Le zone definiscono la disciplina urbanistica ed individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

La divisione in zone è riportata negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale mediante specifica rappresentazione grafica secondo la seguente classificazione:

a) Zone residenziali

- zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale e di tutela (A);

- zone di completamento, integrazione e trasformazione (B) e (B*);

- zone di espansione (C);

b) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali (D);

c) Zone agricole

- zona agricola: ordinaria, naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico, collinare di valore paesistico, costiera di notevole interesse paesistico, naturalistico e ambientale, periurbano a tutela, fasce delle incisioni idrografiche di tutela ambientale (E,E1,E2, E3, E4);

d) Zone per attrezzature e servizi di interesse generale e Zone a destinazione speciale (F);

e) Zone speciali per attrezzature e servizi privati anche di interesse pubblico (G);

Ciascuna zona é suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pedici.

Per le zone e le attrezzature indicate in elaborati grafici a scala diversa fa sempre testo la tavola grafica a scala maggiore.

Le aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di vicinato di cui al D.I. n.1444/68 destinate alle scuole dell'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde e agli spazi pubblici attrezzati, ai parcheggi per i residenti, indicate nel presente con le lettere a), b), c), d) non costituiscono zone omogenee, ma fanno parte delle zone A, B, C e D.

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.

CAPO III

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 61. Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla permanenza e/o alla costruzione di abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività connesse con la residenza.

In dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili con la tutela dell'igiene pubblica e con le norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

In tutte le zone residenziali per le quali é prescritto il Piano urbanistico attuativo, fino all'approvazione di questo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, restauro e risanamento conservativo e, con esclusione della zona A e delle aree inibite per vincoli imposti dall'Autorità di Bacino, di sostituzione edilizia a parità di volume.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

Nelle norme che seguono la tipologia degli interventi ammessi nelle singole zone (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n.380. L'intervento di ristrutturazione edilizia, effettuabile nelle zone ove è specificamente previsto e regolamentato, può essere esteso alla sostituzione edilizia.

Art. 62. Zona A. Centro storico. Nuclei originari del capoluogo e delle frazioni.

La zona A è distinta nelle sottozone A1 e A2. La sottozona A1 comprende i centri storici del capoluogo e quelli delle frazioni che conservano in gran parte i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali. La sottozona A2 comprende i nuclei storici che hanno subito diffuse alterazioni per il rimaneggiamento parziale o totale degli edifici.

Norme valide per l'intera zona A.

Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.

E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari.

Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

Mediante intervento diretto è ammesso il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- servizi alle famiglie e alla imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazioni;
- attività commerciali e di rappresentanza;
- impianti ricettivi e per la ristorazione;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Gli interventi sopra descritti possono eseguirsi direttamente su iniziativa dei proprietari o aventi titolo nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo Capo VII del Titolo I.

La zona A costituisce "zona di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al Capo I del Titolo IV, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
- per la sola sottozona A2, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione" come normata nel successivo art. 62.

Nell'ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana è ammesso, mediante gli interventi di risanamento conservativo e, per la sottozona A2, di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione", il cambio di destinazione degli edifici per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- l'istruzione dell'obbligo o superiore;
- gli esercizi ricettivi a rotazione d'uso;
- i centri sociali per gli anziani e per le categorie socialmente deboli;
- i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Nell'ambito della zona A, la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree a giardino comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;

- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici non occupate da giardini storici è ammessa l'attività di orto urbano come normata dall'art. 75 delle presenti NTA.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Nelle aree inedificate a tutela degli insediamenti storici, nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi, sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde, con essenze autoctone, sia pubbliche che private, gli orti urbani e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun caso suddividere ambienti voltati;
- sono consentite soppalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di mt. 2,50.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.

Alcuni elaborati grafici della componente strutturale (A40 e A41 Contesto del centro storico di Sessa Aurunca, A42 contesto del centro storico di Cascano, A43 contesto del centro storico di Carano, A44 contesto del centro storico di Lauro) e l'art. 26 delle presenti Norme consentono, anche nelle more dell'approvazione dei prescritti PUA, alcuni interventi atti a rimuovere elementi incongrui (condizionatori, antenne, targhe dissonanti con il carattere del contesto, intonaci degradati e/o prodotti con materiali inadatti, infissi in alluminio,...) di ripristino, a cura dei privati, sulla scorta di invito e/o Ordinanza del Sindaco. E' facoltà degli Uffici Comunali individuare, nell'ambito dei contesti, gli interventi necessari a rimuovere elementi incongrui e dissonanti.

Sottozona A1. La sottozona A1 comprende i nuclei originari dell'abitato e va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **Pua** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza.

Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- gli interventi di cui all'art.14 della legge 179/92, a condizione che non aumentino la consistenza dell'edificio esistente.

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n.1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- le sostituzioni edilizie "di riconfigurazione" secondo le modalità di seguito prescritte, nonchè nuove costruzioni sui suoli allo stato inedificati.
- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;
- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento, come appresso riportate, con riferimento alle singole sottozone.

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U, n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali. I Pua - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art.27 della L.R. n. 16/2004.

Sottozona A2: Nella sottozona A2, in aggiunta agli interventi ammessi in generale nella zona A e a quelli ammessi nella sottozona A1, per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali o sostituiti dopo il 1955, è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, **la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"**

Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- i parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.
- Intonaci e tinteggiature esterne esistenti devono essere conservati: qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con malta di calce idraulica, trattamento della superficie ad intonaco con cazzuola di ferro. E' ammesso il rinzaffo di malta cementizia se indispensabile. Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore.

- le persiane scorrevoli; le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo.
- Non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno verniciato con colori opachi verde o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio. Non sono consentiti serramenti in alluminio e in materiali plastici.
- Le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro. Non sono consentite inferriate sporgenti dal filo della facciata. Vanno altresì vietate inferriate a disegni troppo complessi o ad imitazione di disegno antico.
- Pluviali, gronde e sottogronde. I pluviali e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare. E' consentito, altresì, l'uso della lamiera in colore grigio e/o marrone. I colori grigio e/o marrone possono essere utilizzati anche in caso di riverniciatura dei pluviali. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità.
- Insegne Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:
 - - sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
 - - sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
 - - l'uso della plastica e del neon va evitato;
 - - le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse.
 - - sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
 - - l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
 - - in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;
 - - vanno conservate le vecchie insegne "storiche" dipinte sulle facciate.
- Targhe L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali.
- Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme costruttive e prestazionali riportate nel RUEC.

Sottozona A* Area di tutela del centro storico

Il PUC prevede ad est e ovest del centro storico del capoluogo e nella frazione Cascano aree definite di tutela del centro storico, nelle quali è vietata ogni edificazione al fine di consentire le visuali dei centri storici senza ostacoli e turbative. Per gli edifici esistenti in tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e ordinaria. Sono consentite, altresì, le attività

agricole ordinarie per la coltivazione e la manutenzione delle aree, le sistemazioni a verde, con essenze autoctone, sia pubbliche che private, gli orti urbani e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Art. 63. Zona B. Saturata.

La zona B è saturata per l'elevata densità territoriale, pertanto essa non è ulteriormente edificabile.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

La zona comprende aree edificate caratterizzate da eterogeneità edilizia e da generali condizioni di degrado che possono costituire zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.

Interventi sugli edifici esistenti: mediante intervento diretto, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; mediante piani e/o programmi di recupero e riqualificazione che prevedano il riallineamento e il livellamento altimetrico: ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori.

E' consentita, altresì, la demolizione per creare spazi liberi, sia pubblici che privati, anche per attività collettive.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani.

Art. 64. Zona B1. Di completamento

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Sono consentiti, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie lorda; è consentita, altresì, la demolizione per creare spazi liberi, anche per attività collettive di proprietà e gestione privata. la ristrutturazione edilizia dell'esistente e di completamento.

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione sulle aree libere applicando l'indice di fabbricabilità fondiario (If) massimo di 2,50 mc/mq sul lotto minimo di mq 400, con Rcf = 0,40mq/mq Hmax = m 13,50 (n. piani 4).

La ristrutturazione edilizia può anche comportare la modifica della destinazioni d'uso nell'ambito di quelle ammesse per la zona B.

Il lotto minimo di mq 400 vale anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico. Tale incremento va comunque contenuto entro il conseguimento di If max = mc/mq 2,50.

Art.65. Zona B2. Di completamento.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Per la zona B2 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma con la densità fondiaria (If) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di mc/mq 2,00, con Rcf = 0,35mq/mq Hmax = m 10,50 (n. piani 3).

Art. 66. Zona B3. Di completamento.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Per la zona B3 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma con la densità fondiaria (If) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di mc/mq 1,50 con Rcf = 0,30mq/mq Hmax = m 8,50 (n. piani 2).

Art. 67. Zona B*1, B*2. Di completamento e integrazione.

In tali zone i valori della densità territoriale e del rapporto di copertura non raggiungono i limiti stabiliti dall'art. 2, lettera B), del D.I. 2.4.1968 n. 1444 per la classificazione di zona B.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Per la sufficiente presenza di urbanizzazioni primarie e secondaria, sono consentite, mediante intervento diretto, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia e, sulle superfici fondiarie libere, le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti limiti di densità:

B*1: If = mc/mq 1,00; lotto minimo = mq 500 con Rcf = 0,30mq/mq Hmax = m 8,50 (n. piani 2).

B*2: If = mc/mq 0,70; lotto minimo = mq.700. con Rcf = 0,25mq/mq Hmax = m 8,50 (n. piani 2).

Art. 68. Zona B₄. Saturazione di edilizia pubblica e sovvenzionata.

Comprende le aree e gli edifici realizzati mediante programmi sovvenzionati e nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

E' destinata alle residenze e, al solo piano terra, alle attività commerciali e artigianali non rumorose e non inquinanti, per il tempo libero e la ricreazione.

Sono ammessi gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Mediante Programmi di Recupero Urbano (art. 11 L. 493/93) sono ammessi gli interventi sulle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione e il completamento di quelle di urbanizzazione secondaria e la riqualificazione complessiva con integrazione di attrezzature e servizi pubblici, attività commerciali e artigianali, l'arredo urbano.

Art. 69. Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B e B*.

Per i lotti edificati nelle zone B e B* le superfici fondiarie esterne al sedime dei corpi di fabbrica devono essere destinate a verde privato e a parcheggio privato, assicurando una superficie permeabile non inferiore al 15% della superficie libera di ciascun lotto

Le superfici inedificate nelle zone B e B* possono essere destinate ai seguenti usi: sistemazioni a verde e percorsi pedonali; campi per il gioco all'aperto; orto urbano; parcheggi privati e/o di uso pubblico (in tal caso previa convenzione tra il Comune e i proprietari aventi titolo) anche interrati.

Tutte le superfici di cui ai commi precedenti devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria

Negli ambiti collinari, al fine di mitigare l'impatto visivo, di migliorare l'ambientamento nel contesto paesistico e di ripristinare anche parzialmente la permeabilità dei terreni, gli spazi liberi devono essere piantumati con essenze autoctone idonee; dove possibile, i muri di contenimento e le facciate degli edifici devono essere schermati con essenze di medio e alto fusto.

In tutte le zone B l'Amministrazione comunale e/o i privati possono attuare la riqualificazione urbanistico-edilizia mediante Piani di recupero e/o strumenti complessi di cui ai precedenti artt. 47, 49, 53, 54 per superfici minime di mq 10.000.

CARENZE STANDARDS

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 30 mq per ogni 100 mc di volumetria da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro.. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.

Art. 70. Zone di espansione urbana.

Sono le zone di espansione residenziale e comprendono le destinazioni d'uso normalmente connesse alla residenzialità.

In dette zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Il rilascio del permesso di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani attuativi (Pua) con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167, Piani particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata estesi ad una superficie minima o all'intera zona omogenea.

Art. 71. Zona C. Espansione urbana di iniziativa pubblica

Il PUC non individua specifiche zone per l'attuazione dei programmi di edilizia sociale. L'Amministrazione Comunale può scegliere:

- la realizzazione dell'edilizia pubblica su aree soggette al Piano di zona di cui alla legge n.167/62 e s.m.i. con necessità di espropriare, riservando gli interventi costruttivi ai soggetti classici che ne hanno titolo;
- L'adozione di programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione dei vigenti Ptcp di Caserta, da attuarsi su aree classificate C, col vantaggio di maggior integrazione sociale tra gli occupanti dei nuovi alloggi e di soluzioni urbanistiche ed edilizie unitarie nelle singole zone previste dal PUC, che potrebbero essere, in parte, destinate ad assorbire quote di edilizia sociale. Si precisa che il 30% delle potenzialità edificatorie delle ZTO C deve essere riservato all'edilizia sociale; la predetta aliquota va distribuita in tutte le zone C previste dal PUC.

Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, la prima da attuarsi mediante PUA con valore di Piano di Lottizzazione Convenzionata

(PLC), l'altra con PUA con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

IN ALTERNATIVA

Zone C1. Espansione urbana di iniziativa pubblica

Sono le zone di espansione residenziale destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e, in conformità all'art. 2, comma 4, della legge 28.1.1977 n. 10 (art. 3, comma 1, della legge 18.4.1962 n. 167), le aree in esse comprese sono pari al 40% di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa" nel decennio di riferimento ai fini del dimensionamento del PUC.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Pua con valore di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare esteso all'intera superficie delle zone ovvero di sue parti di superficie non inferiore a mq 10.000.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$ 2,00; $I_f = mc/mq$ 3,7; $H_{max} = m.13,50$ (n. piani max = 4); $R_{cf} = mq/mq$ 0,45; Distanza dai confini (D_c) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = $H/2$ con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (D_f) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.

Il PUC non localizza la zona C1, ma dà facoltà al Consiglio Comunale di individuare, nell'ambito delle ZTO C2 e C3, aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, previa redazione di PUA, con facoltà di utilizzare, per tale finalità, gli indici e i parametri prescritti per la zona C1 nel presente articolo.

Art. 72. Zone C2, C3, C4 e C5. Espansione urbana di iniziativa privata.

Sono le zone di espansione destinate all'edilizia residenziale privata. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione Convenzionata. Il Pua deve essere esteso all'intera superficie delle singole zone C2 e C3, C4.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Zona C2:

$I_t = mc/mq$ 1,5; $I_f = mc/mq$ 2,5; $H_{max} = m.10,50$ (n. piani max = 3); $R_{cf} = mq/mq$ 0,3; Distanza dai confini (D_c) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = $H/2$ con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (D_f) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m.

Zona C3:

$I_t = mc/mq$ 1,00; $I_f = mc/mq$ 1,5; $H_{max} = m.7,50$ (n. piani max = 2); $R_{cf} = mq/mq$ 0,25; Distanza dai confini (D_c) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = $H/2$ con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (D_f) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m.

Zona C4:

$I_t = mc/mq$ 0,7; $I_f = mc/mq$ 1,10; $H_{max} = m.7,50$ (n. piani max = 2); $R_{cf} = mq/mq$ 0,25; Distanza dai confini (D_c) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = $H/2$ con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (D_f) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m.

Zona C5. (Premialità nei comparti destinati prevalentemente ad attrezzature):

sono le aree di concentrazione delle volumetrie derivanti dai diritti edificatori dei comparti del tipo 2 (vedasi Capo IX), destinati alla realizzazione delle attrezzature di standard, di cui al successivo art. 127.

It = 0,15 mc/mq; If = 0,50 mc/mq; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2;
Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m.

Art. 73 Zona periurbana C6

E' costituita dalle aree agricole di cintura dei centri edificati o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia dei residui equilibri ecosistemici, nonché da nuclei rurali originari e/o realizzati per successive addizioni volumetriche, in genere privi di attrezzature collettive.

Sono consentiti, con intervento diretto, incremento della volumetria residenziale non superiore al 20% di quella esistente per ampliamenti, sistemazioni igienico – funzionali, integrazione di attrezzature.

H max delle costruzioni = 7,50 ml

N piani fuori tetta = 2

E' vietata l'edificazione ex novo di case coloniche. Sono ammesse le opere per la salvaguardia idrogeologica.

Sono ammessi esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali per la zona E i seguenti interventi:

- la coltivazione ordinaria del suolo;
- la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni, con esclusione di quelle in cemento, anche con cancellate che devono garantire la trasparenza;
- la ristrutturazione degli edifici funzionali all' esercizio dell' attività agricola;
- la costruzione di depositi e ricoveri per attrezzi con if max = 0,025 mc/mq.

Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell' assetto della viabilità poderale e interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni nonché delle opere di protezione dei terreni, dei marginamenti e simili realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e dotati di eventuali percorsi pedonali nell' ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

I manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e a ristrutturazione edilizia.

Strumento esecutivo:

I.D.

Art. 74. Zona C*

E' costituita dalle aree interessate da piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione per l'edilizia residenziale.

Fino alla completa realizzazione dei piani e/o programmi e fino alla loro vigenza si applicano le norme già in vigore.

Art. 75. Orto urbano

Nelle aree verdi private nel contesto urbano, ad eccezione di quelle dei giardini storici, è consentita l'attività di orto urbano.

Può essere gestito sia da singolo imprenditore agricolo, sia da consorzio di operatori - gestione diretta e/o da cedere a cooperative, eventuale accordo pubblico - privato - Nell'ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere gli individui nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, il PUC prevede che alcuni appezzamenti di terreno, di grande valore ecologico in ambito urbano, possano essere destinati ad orto urbano:

Coltivazione di specie ortoflorofrutticole, aree per attività didattico-educative-divulgative per i ragazzi di scuole di ogni ordine e grado, aree destinate per trovare nuove soluzioni al problema degli anziani dove si possano effettuare attività motorie all'aria aperta con occupazione del tempo libero, attività produttive, relazioni sociali, attività di giardinaggio e orticoltura, raccolta dei prodotti diretta da parte di avventori, pesatura dei prodotti, eventuale attività in loco di trasformazione e vendita (marmellate, sottolio, passate di pomodoro, frutta secca,...).

La destinazione ad orto urbano consente la realizzazione di un chiosco con struttura in legno ancorata al terreno della dimensione di 20 mq per ogni 1000 mq di area destinata ad orto urbano. Per dimensioni maggiori di 1000 mq, la superficie coperta del chiosco può aumentare in proporzione. Ogni area destinata a orto urbano deve riservare una superficie a parcheggio per accogliere contemporaneamente almeno tre autoveicoli di dimensione media.

Art. 76. Ulteriori norme per tutte le zone C

Le distanze dalle strade e tra i fabbricati sono stabilite dai piani attuativi nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 9, punto 3, del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e dal Codice della Strada.

All'attuazione delle zone C si può provvedere mediante perequazione per comparti di cui all'art. 33 della l.r. n. 16/2004. L'indice di fabbricabilità territoriale (It), applicato all'intera superficie territoriale (St), attribuisce uguali diritti edificatori a tutti i proprietari e/o aventi titolo. Gli stessi cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti esecutivi.

Le operazioni di trasferimento volumetrico sono ammesse anche tra ambiti diversi delle sottozone C2, C3 e C4 purchè nel rispetto degli indici e dei parametri nonchè delle superfici minime da destinare all'uso pubblico come sopra specificati.

Sono anche ammessi reciproci scambi compensativi, sia mediante trasferimento di diritti edificatori che mediante cessione al Comune di aree da destinare all'uso pubblico, tra le sottozone C1 e C2, C3, C4, onde consentire l'attuazione unitaria di ambiti integrati.

Gli eventuali edifici preesistenti nelle singole zone C interessate dai Pua vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale (It). Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o l'incremento volumetrico fino al conseguimento dei parametri massimi prescritti per le singole zone.

Ai fini della determinazione, nell'ambito di ciascun Pua, degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, la quota di superficie da cedere gratuitamente al Comune è pari al

35% complessivamente e al 20% al netto degli spazi di circolazione e sosta. Le superfici delle attrezzature pubbliche per standards devono essere accorpate per estensioni unitarie di almeno 500 mq.

La ripartizione della superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche va operata per ciascun Pua nel virtuale rispetto di quella generale di normativa ai soli fini della determinazione degli oneri di convenzione. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle destinazioni di standard

Art. 77. Impianti di distribuzione carburanti.

Nelle Zone omogenee A e B non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla L.R. Campania n. 8 del 30.07.2013 "NORME PER LA QUALIFICAZIONE E L'AMMODERNAMENTO DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO DEI CARBURANTI"

CAPO IV ZONE PRODUTTIVE

Art. 78. Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.

Comprende le aree utilizzate dagli impianti per le attività esistenti elencate nella denominazione.

Gli edifici e le attività che in essi si svolgono devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mq/mq). E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Destinazioni compatibili: industria, artigianato, commercio, pubblici esercizi, alberghi, strutture di accoglienza, strutture del settore terziario in genere.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

Ove il valore di Rcf sia inferiore a 0,50 mq/mq, le eventuali superfici libere eccedenti la quantità da asservire ai volumi esistenti per conseguire il detto valore di Rcf possono essere utilizzate, per una sola volta, applicando alle stesse la normativa della zona D2.H max = mt. 12,00.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA, degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Strumento esecutivo:

I.D.

Art. 79. Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Di progetto

La zona è destinata esclusivamente agli edifici e alle attrezzature per attività industriali, artigianali e commerciali (produzione di beni e servizi).

E' consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché, per ciascun complesso, l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognari senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq o all'intera superficie se inferiore a mq. 20.000. Rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e H max = mt.10,00.

Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta, nonché l'ulteriore dotazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie):

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati al commercio al dettaglio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- di almeno 150 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per la grande distribuzione commerciale.

Nelle more dell'approvazione del P.I.P. l'area ha destinazione agricola.

Strumenti esecutivi: PUA del tipo P.I.P. e/o P.E.C.

Art. 80. Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.

E' destinata all'artigianato di servizio, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata; allo sviluppo delle imprese e alla formazione.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 1,2; If = mc/mq 1,5; Rcf = mq/mq 0,50; Uf = mq/mq 1;

H max = mt 8; Dc = 0,5 H; Ds = H.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

In relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68, mentre all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 90, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Strumenti esecutivi: PUA del tipo P.I.P. e/o P.E.C.

Art. 81. Zona D3. Produzione di beni della piccola industria e dell'artigianato. Attività terziarie e commerciali di nuovo impianto.

E' distinta nelle sottozone D3.1, destinata allo stoccaggio e trasformazione dei prodotti ortofrutticoli, e D3.2, destinata al commercio all'ingrosso e di qualità, alle esposizioni e alle attività culturali e del tempo libero.

La sottozona D3 è anche destinata all'eventuale trasferimento delle attività della piccola industria, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso o specializzato e dei depositi compresi nella Zona D. Al fine di incentivare le delocalizzazioni suddette, l'Amministrazione comunale provvede ad agevolare i trasferimenti volumetrici con vantaggi procedurali e/o fiscali e/o con la riduzione o l'eliminazione degli oneri per l'assegnazione delle aree in zona D3.

In entrambe le sottozone possono essere localizzati: laboratori per la ricerca applicata; sedi di imprese; servizi alle imprese; attività di formazione; esercizi ricettivi alberghieri e servizi complementari.

Per l'intera Zona D3 sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$ 0,8; $I_f = mc/mq$ 1,2; $R_{cf} = mq/mq$ 0,50; $H_{max} = m$ 9,00; $U_f = mq/mq$ 1.Dc = 0,5 H; $D_s = H$. Lotto minimo: mq 1000.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Le sottozone D3.1 e D3.2 devono essere dotate degli impianti per il trattamento dei residui delle lavorazioni nel rispetto della vigente legislazione.

Nei singoli impianti della zona D3 sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 90, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

In relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68, mentre all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto, che dovranno essere prescritte dallo strumento urbanistico attuativo e alle quali si conformerà il progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti. Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumento esecutivo : P.I.P.

Art. 82. Attuazione degli interventi nelle Zone D1, D2 e D3.

L'attuazione del P.I.P., oltre che a totale carico del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana o con diversa ragione sociale, ovvero mediante finanza di progetto.

Il concessionario aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiari ai richiedenti previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonchè gli oneri delle rispettive parti.

Si riporta integralmente l'art. 27 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.:

1. I Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- a) *dal comune;*
- b) *dalle società di trasformazione urbana di cui all'art. 36;*
- c) *dai proprietari, con oneri a proprio carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.*
- d) *dal comune, se i privati, tenuti alla redazione del Pua a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione del Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.*

2. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Gli interventi per il recupero, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti, ubicati nell'ambito di complessi industriali e produttivi dismessi, da effettuarsi in aree territoriali che sono sottoposte a vincoli derivanti da norme nazionali e regionali, ed in particolare, anche a vincoli di natura ambientale e paesaggistica, sono autorizzabili da parte dei comuni subordinatamente all'acquisizione dei preventivi pareri favorevoli da richiedersi ai competenti organismi in base a quanto previsto dalle vigenti norme che impongono tali vincoli.".
(L.R. n. 16/2014)

Art. 83. Zona D4. Centro commerciale e attività terziarie integrate.

E' la zona interessata dall'Accordo di programma in itinere.

Gli interventi si attuano in conformità al progetto generale che forma parte integrante del suddetto Accordo.

CAPO V ZONE AGRICOLE

Art. 84. Zona E. Agricola ordinaria.

E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. E' consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti.

Il Piano si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente al proprietario "Imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.L 27 maggio 2005, n.101, ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione di opere.

Ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc...) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale.

L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 10.000 mq.

Per il richiedente "Imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.L 27 maggio 2005, n.101 é consentito che la consistenza complessiva di 10.000 mq si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui, purché il lotto da edificare abbia estensione non inferiore a 5.000 mq.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli necessari per la conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

Per tali realizzazioni é consentito l' indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, pari a 0,10 mc./mq.; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

Rapporto di copertura (Rcf): 0,05; distanza minima dai confini (Dc): mt. 20.

Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

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

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le aree franose individuate nelle Indagini geologico-tecniche, che formano parte integrante del P.U.C., se interessate da fenomeni in atto o potenziali, sono inedificabili.

Non sono ammessi, se non per motivate e indifferibili esigenze, gli interventi che modifichino gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

La distanza dal ciglio delle strade per la messa a dimora di alberi non deve essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza ad avvenuto completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri. E' obbligatorio il rispetto del sesto di impianto delle singole specie impiegate.

La distanza dal ciglio delle strade per l' impianto laterale di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 metro sul terreno, non deve essere inferiore a 1 metro. Per le siepi vive o per le piantagioni che superano il metro di altezza sul terreno, la distanza dal ciglio delle strade non deve essere inferiore a 3 metri.

Gli edifici rurali tradizionali devono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a risanamento conservativo. La destinazione ad impianti agrituristici e gli incrementi volumetrici per adeguamento igienico-sanitario di cui alla L.R. n. 14/82 non devono alterare i caratteri architettonici.

Ai fini dell' edificabilità fondiaria secondo i limiti di densità stabiliti dall' art. 1.8 Titolo II dell' Allegato alla L.R. n. 14/82 e dai successivi artt. 27 e segg. è prescritto il lotto minimo di mq 5.000.

Art. 85. Zona E1. Agricola e naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico.

E' soggetta alla conservazione finalizzata al mantenimento dell'assetto paesaggistico e naturalistico.

Sono vietate le trasformazioni colturali.

Sono ammessi:

- gli interventi per la conservazione e il miglioramento del verde e delle zone boscate;
- nelle aree incolte, gli interventi di ricostituzione dei coltivi e gli impianti arborei tradizionali;
- le sistemazioni di aree per uso sportivo e ricreativo che non comportino l'alterazione dell'andamento naturale dei terreni né il taglio di vegetazione arborea o arbustiva né opere murarie;
- la realizzazione di aree di parcheggio che non comportino il livellamento del terreno, muri di sostegno, taglio di vegetazione o pavimentazioni;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti; il restauro e risanamento conservativo degli edifici realizzati fino al 1955 e la ristrutturazione edilizia di quelli successivi purché legittimamente costruiti o sottoposti a sanatoria;
- la realizzazione di manufatti smontabili per le attività agro-silvo-pastorali e la tutela della fauna a carattere temporaneo e che comportino l'obbligo di rilascio di autorizzazione, emergenti per non più di 2 m rispetto all'andamento del suolo.

Fino all'approvazione del Piano del Parco regionale Roccamonfina - Foce del Garigliano, è soggetta alle vigenti Misure di salvaguardia dei territori compresi nel Parco regionale Roccamonfina – Foce del Garigliano.

Fino all'entrata in vigore del Piano del Parco, in detta zona è ammessa l'edificazione di case coloniche e di impianti connessi alle produzioni agricole nel rispetto dei limiti di

densità di cui alla L.R. Campania n. 14/82, in conformità agli artt. 3, 4, 5 e 6 delle citate Misure di salvaguardia.

Dall'entrata in vigore del Piano del Parco gli usi e le densità edilizie della zona dovranno essere conformi alle Norme di attuazione del Piano del Parco.

Sono ammessi gli interventi in precedenza specificati, nonché quelli di utilizzazione dei volumi esistenti per la realizzazione di aziende agrituristiche con le modalità di cui al successivo art. 88.

Art. 86. Zona E3. Costiera di notevole interesse paesistico, naturalistico e ambientale.

Comprende il tratto di costa tra il confine del Comune di Mondragone e il Garigliano, costituito prevalentemente da dune, aree incolte, a macchia, boschive e ad impianti coltivati arborati di rilevante interesse paesaggistico. E' soggetta a conservazione integrale.

In detta zona è inclusa l'area dichiarata di interesse pubblico per effetto del D.M. 28.3.1985, soggetta alle norme di tutela, ai divieti e alle limitazioni d'uso indicati nello stesso D.M.

Purché non in contrasto con la normativa richiamata, sono ammessi:

- la riqualificazione delle attività agricole e forestali, cioè di utilizzazione delle risorse esistenti con la manutenzione del paesaggio agricolo e forestale e del relativo patrimonio culturale;
- il restauro e risanamento conservativo degli edifici realizzati fino al 1955; la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici realizzati successivamente al 1955;
- la realizzazione di manufatti smontabili per le attività agro-silvo-pastorali e la tutela della fauna a carattere temporaneo e che comportino l'obbligo di rilascio di autorizzazione, emergenti per non più di 2 m rispetto all'andamento del suolo.

Art. 87. Zona E4. Fasce delle incisioni idrografiche.

Comprende i valloni e le incisioni naturali del terreno con fasce di profondità variabile sui due lati.

E' vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono ammessi i soli interventi a salvaguardia del rischio di alluvioni in conformità alle prescrizioni del vigente piano straordinario dell'Autorità di Bacino Interregionale Liri Garigliano in data 05.04.2006.

Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

E' prescritta, in ogni caso, una fascia di rispetto di dieci metri dalle sponde (corridoi ecologici), la cui manutenzione deve prevedere esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica nel rispetto della compatibilità idraulica.

Art. 88. Iniziative agrituristiche.

Al fine di favorire le iniziative di valorizzazione dell'edilizia rurale, anche in relazione all'incremento del turismo, sono ammessi gli interventi a favore dell'agriturismo di cui alla L.R. Campania n. 15 del 06.11.2008, mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti .

Per la sola Zona E1, in relazione ai limiti di densità di cui al precedente art. 85, ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è assegnato un ulteriore indice fondiario riservato a detta funzione e da utilizzarsi, comunque, nelle immediate adiacenze della edificazione rurale (nel raggio di non oltre m 50,00 da questa), nella misura di 0,01 mc/mq.

Tale incremento può essere finalizzato:

- al conseguimento della capacità ricettiva prevista;
- alla realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro, per depositi, lavanderie, stiratorie, etc;
- all'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

Le distanze minime dai confini sono quelle di cui all'art. 1.8. dell' Allegato alla L.R. Campania n. 14/82.

Nell'ambito del verde esistente e con salvezza delle alberature, la capacità ricettiva massima dei complessi agrituristici può essere raggiunta, laddove non conseguibile mediante l'ampliamento suddetto, a mezzo di capanni in legno, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio.

Per la realizzazione di stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione, vendita e consumo dei prodotti agricoli e artigianali tipici, per le parti comuni della struttura agriricettiva si applicano l'indice di fabbricabilità, il rapporto di copertura e la distanza minima dai confini fissati dall'art. 1.8, 6° comma, dell' Allegato alla L.R. 14/82.

I complessi agrituristici possono essere dotati di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte. Le suddette aree attrezzate possono essere coperte con strutture smontabili leggere, aperte su tutti i lati, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio per le aree ricadenti in zona a vincolo paesistico.

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente, almeno al piano terra.

Art. 89 Riuso delle rovine

Nei manufatti rurali sparsi, ove si sono verificati crolli, sono consentiti interventi di riuso finalizzati ad attività agricole, ricettive, abitative.

Il riuso potrà avvenire ricomponendo, nelle parti mancanti, la sagoma dell'originario edificio riscontrabile dal sedime dei muri crollati.

Va eseguito un rigoroso rilievo plano altimetrico dell'area di pertinenza e, in adeguata scala grafica (1/50 – 1/20), il rilievo (pianta, prospetti, sezioni) dello stato dei luoghi pre intervento con relativa documentazione fotografica. La soluzione di progetto va raffrontata con quella dello stato dei luoghi.

Eventuali ruderi che non vengano utilizzati dovranno essere conservati nella sistemazione degli spazi aperti nella qualità di documenti della storia del luogo.

Il progetto di riuso, corredato da rigoroso rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi nonché dagli elaborati grafici e descrittivi prescritti dal RUEC, deve, in ogni caso, riguardare l'intero complesso.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 90. Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico.

Sono le zone, esistenti e/o di progetto, destinate ai servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale:

F1 - Istruzione superiore; F2 - Uffici amministrativi (comunali); F3 - Sanità (ASL, ospedale); F4 - Ordine pubblico e sicurezza; F5 - Giustizia; F6 - Annona; F7 - Pubblici servizi (energia, telecomunicazioni); F8 - Impianti sportivi e Centri polisportivi; F9 - Cimitero; F10 - Nodi e scambiatori del trasporto pubblico; F11 - Impianti speciali; F12 - Centro Diocesano -Attrezzature religiose - culturali; F13 Parco archeologico; F14 Parco fluviale del Garigliano; F15 Parco del Monte Ofelio; F16 Parco delle Toraglie; F17 Impianti speciali: Centrale elettrica; F18 Impianti speciali: Centrale elettrica fotovoltaica; F19 Area di servizio - Carburanti.

In tutte le zone F, ad eccezione di quelle esistenti che manchino della superficie necessaria, quando non diversamente previsto dai grafici di piano o dagli specifici progetti eventualmente già approvati, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde.

Per le attrezzature e i servizi esistenti ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti, ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento volumetrico strettamente necessario nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle distanze.

Art.91 Zone F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7

Trattasi di attività esistenti. Per i manufatti edilizi che ospitano tali attrezzature/attività, con intervento diretto, sono consentite manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Per le attrezzature e i servizi esistenti ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti, ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle distanze.

Art.92 Zona F8 Impianti sportivi

Nel centro polisportivo accessibile dalla SP 320, nota come Sessa - Fasani, devono essere distribuiti: una piscina coperta, palestre, campi da gioco per il calcio, il calcetto, il basket, la pallavolo e l'eventuale palazzetto dello sport nonché i locali per l'amministrazione, un alloggio per la custodia di superficie utile massima pari a 100 mq e i locali destinabili a spogliatoi, bar e ristorante.

E' in corso di realizzazione il nuovo stadio per ospitare eventi sportivi, tra i quali è preminente il gioco del calcio, cui deve essere riservato un rettangolo di gioco, adeguatamente drenato e sistemato a prato, delle dimensioni di m 105 x 70. L'impianto deve essere dotato di tribune a gradoni per gli spettatori, di spogliatoi e servizi igienici per i giocatori, separati per squadra, per gli arbitri e i giudici sportivi, magazzini, deposito

attrezzi, servizi per il pubblico e quant'altro necessario. L'impianto può essere realizzato anche da privati mediante finanza di progetto. In tal caso una convenzione stabilirà le modalità di uso pubblico del complesso. Le aree non interessate dal sedime dell'impianto e dalla viabilità devono essere sistemate a parcheggio alberato, percorsi pedonali, arredo urbano. Per le attrezzature complementari previste dallo strumento attuativo è consentita la realizzazione di volumetrie con $It\ max = 0,15\ mc/mq$ e residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania.

L'area è destinata, altresì, alle necessità della Protezione Civile nei casi di emergenza.

Il Pua deve interessare l'intera superficie della zona F8 o parti di questa non minori di 20.000 mq.

Le volumetrie consentite per strutture sportive coperte, spogliatoi, servizi e pubblici esercizi possono essere realizzate applicando all'area dell'intera zona l' $It\ max = 0,15\ mc/mq$. Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e impianti deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro. E' consentita la realizzazione di residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania.

Art. 93 Zona F9 Cimiteri

Il PUC individua le aree cimiteriali con la relativa fascia di rispetto. Il Piano Cimiteriale precisa la delimitazione dell'area cimiteriale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico - culturali. Il PUC recepisce i contenuti del Piano Cimiteriale e li coordina col complessivo assetto urbanistico.

Art. 91 Zona F10 Approdo fluviale – Nodi e scambiatori di trasporto pubblico

Per l'approdo fluviale vedasi art. 98 in quanto inserito in un progetto obiettivo.

Per la stazione ferroviaria sulla linea costiera Napoli – Roma sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.3 del DPR n. 380/2001, ivi compresa la ristrutturazione urbanistica su progetto dell'Ente gestore.

Art. 92 Zone F11 – F17 – F18

Trattasi della centrale nucleare dismessa, della centrale elettrica, delle cabine elettriche esistenti, delle centrali elettriche fotovoltaiche esistenti, di cui il PUC prende atto consentendo, previa comunicazione, gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza ritenuti necessari dagli enti gestori. Eventuali nuovi insediamenti di impianti fotovoltaici potranno essere consentiti esclusivamente in aree di scarso pregio agricolo e su manufatti esistenti – in particolare su opifici industriali artigianali – previa autorizzazione del Comune.

Art. 93 Zona F12 Centro Diocesano – Religiose – Culturali

Per l'edificio adibito a Centro Diocesano sono consentiti, con intervento diretto, gli interventi di cui alle lettere a), b), c.), d) di cui al DPR 380/2001. Per le attrezzature e i servizi esistenti ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti, ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle distanze. E',

altresì, consentita, sulla scorta di progetto esecutivo, la riconversione parziale o totale dell'edificio per destinazioni di accoglienza, culturali e didattiche con ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle distanze. Per le Chiese e altre strutture esistenti nel territorio, oltre alla manutenzione, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 94 Zona F19 Area di servizio - Carburanti

Nelle aree di servizio esistenti sono ammessi interventi di qualificazione e ammodernamento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 8 del 30.07.2013. La disciplina urbanistica di tali impianti è oggetto dell'art. 17 della richiamata legge regionale di settore.

CAPO VII

COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE – PROGETTI OBIETTIVO

Progetti obiettivo

Il PUC propone azioni di speciale rilievo ai fini della riqualificazione urbana e ambientale che assumono un significativo profilo strategico e si concretizzano nella proposta di alcuni “**progetti obiettivo**” che hanno finalità prevalentemente programmatica. Il PUC individua tra i progetti obiettivo “la porta della città” e le zone F10 – relativamente all'approdo fluviale, F13, F14, F15 e F16, nonché il comparto di Levagnole monte, il Parco termale di Levagnole, le aree di recupero di insediamenti prevalentemente abusivi a monte della SS. Domuziana e della S.P 104, ivi compresa la località di San Sebastiano, le aree di recupero e riqualificazione insediativa di complessi turistico – residenziali della fascia costiera: Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro, Levagnole lato mare. (Ambiti 95 – 96 – 97), l'ambito portuale Foce Garigliano, con il polo nautico e il parco fluviale (ambito 100), la fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia (ambito 99),) il Parco Archeologico di Ponte Ronaco (Ambito 103), il Parco Archeologico del Teatro Romano (Ambito 103b), il Parco di Monte Ofelio (Ambito 104), il Parco delle Toraglie (Ambito 105).

Art. 96 “La Porta della Città” (ambito 91)

All'incrocio tra la SS. Domitiana e la SP 104 (che attraversa le frazioni di Piedimonte e Carano e si innesta sulla SS. n. 7 bis Appia), il PUC prevede che venga realizzata una grande rotatoria con significato prevalentemente urbanistico, oltre che trasportistico.

L'area interessata è rappresentata sugli elaborati prescrittivi del PUC con apposita simbologia grafica e con l'identificativo 91.

E' prescritto un intervento unitario da realizzarsi con progetti esecutivi da redigere secondo le indicazioni di un PUA corredato da planovolumetrico esemplificativo esteso all'intero ambito individuato come “Porta della città”.

Il PUA, di iniziativa pubblica, privata o mista pubblica – privata, con controllo pubblico, dovrà interessare l'intero comparto identificato con il n. 91, i cui dati metrici, alla data di redazione della presente normativa (febbraio 2016) sono:

- Superficie territoriale mq. 304.821
- Superficie coperta mq. 2.626

- Volumetria esistente	mc. 8.764
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,01
- It	mc/mq 0,03

Il PUC, per il comparto, costituente progetto obiettivo “la porta della città” prevede diverse destinazioni:

- **G2 Fascia attrezzata;**
- **G6 Impianti ricettivi a rotazione d’uso: alberghi, pensioni, residenze turistico – alberghiere.**
- **G7 Impianti ricettivi: villaggi albergo;**
- **G9 Parchi a tema – ludico didattici – golf – campeggi.**

le cui norme sono riportate negli artt. 107, 111, 112, 115 della presente Normativa.

I dati metrici da porre a base del PUA sono di seguito riportati:

it riferito all’intera superficie del comparto, comprensivo della volumetria esistente, eventualmente da riconvertire, non superiore al valore di 0,2 mc/mq.

Ne risulta una volumetria additiva di mq. $304.821 \times 0,2 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 60.964 - \text{mc. } 8.764 = \text{mc. } 52.200$ che, di norma, potrà così essere ripartita:

- il 40% alla zona G6;
- il 30% alla zona G7;
- il 25% alla zona G 9,
- il 5% alla zona G2.

Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito. Potenzialmente mq. 12528 di attrezzature standards preferenziando verde pubblico e parcheggi.

L’impostazione planovolumetrica dovrà prevedere la viabilità e le aree di sosta alberate interne al comparto, con particolare attenzione all’asse che origina dalla “porta” e prosegue verso il Rio D’Auria. La rotatoria tra la SS. quater Domitiana e la SP 104 dovrà avere un diametro non inferiore a mt. 80,00, dal quale origina il boulevard che, circumvallando le frazioni Piedimonte e Carano, perviene sull’Appia in prossimità dell’istituendo Parco Archeologico del Ponte Ronaco e poi a Sessa Aurunca. All’interno della rotatoria, nella quale prevarranno il verde e giochi d’acqua, saranno allocati box per informazioni turistiche e installazioni multimediali che illustreranno la storia e i monumenti di Sessa Aurunca e informazioni su eventi e manifestazioni.

In tutto il comparto non meno del 30% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi sarà piantumata con essenze autoctone, sulla scorta di un progetto botanico parte integrante degli elaborati del PUA.

Percorsi pedonali, aree di sosta attrezzate anche per pic nic, chioschi, porticati, giochi per bambini, campi da bocce, tennis, calcetto, piscine interesseranno parte delle aree libere da viabilità e manufatti edilizi.

Il PUA deve anche prevedere un programma di gestione delle opere e schemi di convenzione per eventuali iniziative di privati e/o miste pubblico - private.

Art.97. Le aree di recupero e riqualificazione insediativa di complessi turistico – residenziali della fascia costiera: Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro, Levagnole lato mare. (Ambiti 95 – 96 – 97)

Ai sensi dell'art.20 delle Norme Tecniche del PTCP di Caserta “ *le aree costiere della provincia presentano la morfologia tipica delle coste basse sabbiose tirreniche, con la presenza di ambienti ed ecosistemi di rilevante valore ambientale,...*”

Le norme garantiscono la salvaguardia della integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale di tali ambiti. Il PUC di Sessa Aurunca, nel recepire tale norma, prescrive per gli arenili, le dune e le aree retrodunali esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla rigenerazione e alla pulizia di tali ambiti e alla contestuale possibilità di fruizione con l'utilizzo di passerelle e ponticelli in legno di buon disegno in grado di consentire il passaggio delle persone dalle zone retrodunali alla spiaggia con percorsi stabiliti e opportunamente distanziati.

Il PUC prescrive il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela e delle aree di pertinenza con la definizione delle destinazioni che privilegino le attività per il tempo libero, lo sport e la cultura.

Gli stabilimenti balneari devono essere organizzati sulla scorta di un piano degli arenili esteso a tutta fascia costiera del comune di Sessa Aurunca. Per le strutture di balneazione esistenti va perseguita la razionalizzazione anche mediante operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea di battigia. Tracciati carrabili arretrati il più possibile dalla linea di costa, anche di nuova realizzazione, daranno accesso ad aree di parcheggio alberate, dalle quali con percorsi pedonali, eventualmente assistiti e/o con mezzi di locomozione pubblici a trazione ecologica si potrà pervenire all'arenile.

Per quanto attiene agli insediamenti turistico – residenziali costieri, nelle more della costituzione di una STU per la gestione integrata della costa, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente, con intervento diretto, la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente, adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, l'accorpamento di due o più edifici senza aumento della volumetria complessiva a condizione che detto intervento determini una visuale libera del fronte mare più ampia di quella preesistente.

Con iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblico – privata è consentita la redazione di piani attuativi di porzioni di territorio dei complessi turistico – residenziali di Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro e Levagnole lato mare, previa individuazione dei limiti delle stesse con delibera del Consiglio Comunale, proponendo anche interventi di ristrutturazione urbanistica, creazione di spazi liberi e adeguamento delle attrezzature collettive, segnatamente dei parcheggi. La delibera di Consiglio Comunale definisce le aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale di tutto il comparto nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali del contesto.

Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito.

Art. 98L'ambito portuale Foce Garigliano, con il polo nautico e il parco fluviale (ambito 100) – La fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia (ambito 99)

Ambito 100 –

Dati metrici alla data di redazione della presente normativa (febbraio 2016):

- Superficie territoriale mq. 2.170.380
- Superficie coperta mq. 55.437
- Volumetria esistente mc. 231.115
- Rapp. cop. mq/mq. 0,03

- It mc/mq 0,11

L'ambito è prospiciente la SS. quater Domiziana dalla quale si accede alla zona industriale parzialmente dismessa, confina con il fiume Garigliano e con il Rio Trave.

Per quanto attiene alla zona industriale si applicano le norme della zona D, con riconversione delle strutture per l'industria della nautica da diporto, degli accessori e quant'altro possa interessare la nautica.

Il PUC recepisce integralmente il progetto del bacino portuale redatto dal Comune di Sessa Aurunca con le relative aree di pertinenza che dovranno essere sistemate per la viabilità di accesso, per le aree di sosta alberate, per le strutture di supporto al bacino portuale: uffici, officine, distributori di carburante, pubblici esercizi (ristoranti e bar), centro commerciale, chioschi per il ristoro, edicole, servizi igienici.

Nell'ambito 100, di concerto con l'Ente Parco Regionale di Roccamonfina e foce del Garigliano, viene istituito il parco fluviale, da realizzarsi sulla base di progetti specialistici; è destinato alle attività compatibili per il tempo libero all'aria aperta.

Il progetto deve prevedere:

- la cura del verde esistente e le ulteriori sistemazioni a verde con essenze idonee compatibili sulla scorta di specifico progetto botanico;
- gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili con esclusione di superfici impermeabili;
- gli elementi di arredo in legno (panche, gioco bambini) e la realizzazione di volumi smontabili per la manutenzione (depositi attrezzi);
- eventuali chioschi per il ristoro secondo un progetto tipo, concordato con l'UTC; di superficie coperta massima mq 16 e altezza totale m 2,80;
- eventuali percorsi pedonali protetti per il guado del fiume;
- postazioni attrezzate per la pesca;
- l'approdo di imbarcazioni a remi o a motore di lunghezza e potenza limitata in relazione a criteri che garantiscano la salvaguardia della naturalità dei luoghi e gli equilibri biologici e vegetazionali lungo le sponde fluviali.

E' prescritta la redazione di un piano volumetrico indicativo da parte di soggetti pubblici e privati di cui all'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

L'attuazione di quanto previsto nell'ambito 100 può avvenire mediante PUA esteso all'intero ambito o a parte non inferiore a mq. 50.000; per l'area del porto e della zona D/G1 le superfici coperte e le volumetrie sono quelle previste rispettivamente da progetto del porto e per la zona D/G1 di cui all'art. 106.

Per l'intero ambito, oltre le superfici e volumetrie dell'area portuale e della zona D/G1, sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,2 If = mc/mq 2,00; H max = m.10,50 (n. piani max = 3); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100mc di costruito.

L'attuazione può avvenire anche mediante specifico Accordo di Programma.

Strumenti esecutivi: per gli edifici ed impianti esistenti: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia: I.D.;

per le zone di progetto: piani e progetti esecutivi (Pua) redatti a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti ovvero da privati mediante finanza di progetto, ovvero ancora da

società miste anche sotto la forma di STU (Società di Trasformazione Urbana). E' anche ammesso il ricorso alle procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero il P.E.C.

Ambito 99 La fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia

Dati metrici alla data di redazione della presente normativa (febbraio 2016):

- Superficie territoriale mq. 965.000 ripartita in:
- 99.1 mq.125.670
- 99.2 mq.357.735
- 99.3 mq.389.495
- 99.4 mq. 92.315

L'ambito è caratterizzato dalla spiaggia di sabbia finissima, con problemi di erosione, dalle dune del litorale con vegetazione di macchia a sclerofille sempre verdi, da una pineta artificiale con qualche presenza di sottobosco, da un prato arido con inizio di riforestazione. L'intera area, parte del Parco Regionale di Roccamonfina e foce del Garigliano, è soggetta a tutela quale "Area A" per quanto concerne la spiaggia, le dune e la pineta, come "Area C" per quanto concerne il retrostante prato arido. In prossimità della foce frequenti sono i fenomeni di abusivismo e di degrado che interessano in particolare l'area occupata dal camping "La Pineta". Numerose altre criticità sono riscontrabili nel contesto territoriale "Ambito 99" quali l'abbandono di rifiuti, il degrado delle dune dovuto ad interventi antropici abusivi, la presenza di discariche abusive,...

Il progetto obiettivo del PUC è quello di creare un polo di turismo ecocompatibile in grado di "fare sistema" con le altre opportunità che offre sia il territorio di Sessa Aurunca sia quello dell'alto casertano: porto, navigabilità del Garigliano con battelli ecologici, con la rete di approdi lungo le sponde, gli impianti termali previsti dal PUC e quelli presenti a Suio sull'altra sponda del fiume, il previsto "Parco delle Toraglie", il parco di Roccamonfina e la rete dei sentieri, il centro storico di Sessa Aurunca e quelli minori, ma importanti di tante frazioni, le risorse enogastronomiche e dei prodotti agricoli del contesto territoriale. In tale prospettiva il PUC, con l'intento di creare un legame tra il mare e l'entroterra e vincere la separatezza che caratterizza aree dello stesso territorio propone una normativa che, nel rispetto di precisi parametri, consente libertà progettuale.

Il PUC, al fine di perseguire il recupero e la valorizzazione delle risorse esistenti, con le presenti norme intende garantire la salvaguardia della integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale di tale ambito. Prescrive per gli arenili, le dune e le aree retrodunali esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla rigenerazione e alla pulizia di tali ambiti e alla contestuale possibilità di fruizione con l'utilizzo di passerelle e ponticelli in legno di buon disegno sopraelevati in grado di consentire il passaggio delle persone dalle zone retrodunali alla spiaggia con percorsi stabiliti e opportunamente distanziati. Realizzazione di staccionate in castagno al fine di recintare e rendere inaccessibile le dune. Bassa frequentazione della spiaggia con la predisposizione di apposito piano di utilizzo dell'arenile che non preveda la realizzazione di strutture fisse. La pineta potrà essere attraversata esclusivamente mediante le citate passerelle distanziate l'una dall'altra di almeno 100 metri. All'interno della pineta potranno essere collocati piccoli moduli abitativi prefabbricati in materiali ecologici tra gli alberi al fine di non compattare il suolo. Nell'area accessibile dalla SP 272 definita prato arido è consentito il posizionamento temporaneo di piccole unità abitative su ruote, la

realizzazione di servizi di ristoro e igienici e di un maneggio. E' esclusa in tale area la circolazione di veicoli a motore. Nel bosco di nuova formazione alle spalle della pineta attività didattiche e sportive e di strutture atte a fruire il bosco verticale, il tutto da realizzare esclusivamente con le tecniche e i materiali della ingegneria naturalistica. Per l'area attualmente occupata dal camping "La Pineta" è prescritto un intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda la sostituzione delle precarie e degradate strutture esistenti con manufatti di buon disegno con tecniche e materiali ecocompatibili.

L'ambito è suddiviso nei seguenti sub ambiti, per ciascuno dei quali si riportano i limiti massimi di utilizzazione con manufatti leggeri prefabbricati su ruote e passerelle e recinzioni in legno:

sub ambito 99.1 sup. sentieri max mq. 500; rapp. cop. manufatti 0,007mq/mq.

sub ambito 99.2 rapp. cop. manufatti 0,025 mq/mq

sub ambito 99.3 rapp. cop. manufatti 0,004 mq/mq

sub ambito 99.4 rapp. cop. manufatti 0,015 mq/mq

Area campeggio mq. 50.000 rapp. cop. manufatti 0,05 mq/mq

Attrezzature collettive 24mq/100 mc di manufatti prefabbricati in materiali ecologici.

Strumenti esecutivi: piani e progetti esecutivi (Pua) redatti a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti ovvero da privati e da società miste pubblico - privati anche sotto la forma di STU (Società di Trasformazione Urbana). E' anche ammesso il ricorso alle procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero il P.E.C.

Art. 99 (Zona F13) Il Parco Archeologico di Ponte Ronaco (Ambito 103) Il Parco Archeologico del Teatro Romano (Ambito 103b)

Il PUC individua nel territorio di Sessa Aurunca aree archeologiche di eccezionale valore. Per il Ponte Ronaco e il Teatro Romano, il PUC propone progetti obiettivo in grado di valorizzare e rendere facilmente visitabili i siti di queste due emergenze, sì da creare, in entrambi i casi, un parco archeologico che comprenda nella sua perimetrazione aree circostanti i beni archeologici.

Le Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania, prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Il Ponte Ronaco o Ponte degli Aurunci è tra le testimonianze archeologiche di maggiore evidenza presenti a Sessa Aurunca. Fu costruito attorno al II secolo d. C. per collegare Suessa con l'Appia superando l'ampio vallone in cui scorre il Rio Travata. E' un ponte costituito da ventuno archi poggianti su pilastri in muratura rivestita da mattoni. La pavimentazione è in basoli di grandi dimensioni. Nello immediato intorno vi sono stati molti rinvenimenti, oggi, in parte inglobati in fabbricati realizzati nel corso degli anni.

Il Teatro romano di Sessa Aurunca, edificato sotto l'impero di Augusto, nel I secolo d.C., fu ristrutturato ed ampliato nel II secolo d.C., sotto Antonino Pio e restaurato tra il 1999 ed il 2003. E' sicuramente uno degli edifici pubblici di età romana più imponenti scoperti sinora in Campania e testimonia l'interesse che Roma nutriva per Suessa. Comprende una cavea di m 110 di diametro, scavata nella collina e superiormente impostata su gallerie, con tre ordini di gradinate in calcare di che potevano ospitare da 7000 a 10000 spettatori.. La scena costituiva un vero e proprio museo a cielo aperto dove gli artisti e gli scalpellini romani usarono molte qualità di marmi per realizzare le decorazioni architettoniche, costituite da fregi, architravi e

capitelli. Una serie di reperti è altresì costituita da iscrizioni dedicatorie e commemorative, come anche dai moltissimi frammenti delle sculture che decoravano il teatro, in parte, oggi, esposte nel Museo civico., A poca distanza dal teatro vi è il criptoportico, edificio probabilmente ad uso pubblico che si affacciava su un'area scoperta dove si ipotizza sorgesse un sacello.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni e alla valorizzazione degli stessi con la creazione di due distinti parchi archeologici, la cui area di pertinenza è riportata con apposita simbologia grafica sugli elaborati del PUC. La realizzazione del parco archeologico consentirà, peraltro, di riportare alla luce strutture e reperti esistenti nell'immediato circondario dei beni già fruibili.

In particolare per il parco del Ponte Ronaco, il PUC prevede un accesso dalla SS. n. 7 Appia di fronte al bivio dell'attuale SP 104 che per la proposta di PUC assume le caratteristiche di "boulevard" che connette la SS. n. 7 quater Domitiana con l'Appia e perviene a Sessa Aurunca circumvallando le frazioni Piedimonte e Carano. All'interno del parco archeologico, con la regia e l'alta sorveglianza della competente Soprintendenza, uno o più corpi di fabbrica sono destinati a biglietteria, uffici, ristoro, shop e servizi igienici. La superficie coperta di tali edifici ad un solo livello fuori terra dovrà essere contenuta in trecento metri quadri. Il Parco Archeologico si riconnette al nucleo urbano di Sessa Aurunca attraverso la Via Trieste che diviene una passeggiata archeologica. Oltre ai lavori di scavo per riportare alla luce altri reperti, il progetto dovrà prevedere, ove ancora esistente, il ripristino del basolato romano parzialmente ricoperto dall'asfalto.

Le previsioni della proposta di PUC in termini di viabilità e parcheggi interrati costituiscono i presupposti per la creazione del Parco del Teatro Romano e del limitrofo criptoportico. Nelle more della realizzazione del previsto intervento infrastrutturale, l'area riportata sugli elaborati prescrittivi del PUC con apposita grafia assume destinazione di Parco Archeologico ove le misure di tutela e valorizzazione dovranno prevedere sistemazione dei percorsi e del verde tali da consentire un agevole accesso ai visitatori non solo in occasione degli spettacoli. E' consentita, nelle more della realizzazione degli interventi infrastrutturali, la realizzazione di piccoli chioschi in legno per biglietteria, uffici, ristoro e servizi igienici per una superficie coperta complessiva non superiore a mq. duecentocinquanta.

PER ENTRAMBI I PARCHI ARCHEOLOGICI

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dell'area del Parco, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici e/o misti pubblico - privati di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica.

Art. 100 (Zona F15) Il Parco di Monte Ofelio (Ambito 104)

Ad ovest del centro storico della città di Sessa Aurunca vi è l'emergenza morfologica di Monte Ofelio, porzione di territorio sostanzialmente incontaminata con pochi e radi insediamenti antropici. Monte Ofelio è area tutelata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004 e fa parte del Parco Regionale di Roccamonfina e foce del Garigliano. E' accessibile dal nucleo urbano di Sessa Aurunca. Il PUC ne prevede una fruizione prevalentemente pedonale e/o ciclopedonale.

Il parco, da realizzarsi sulla base di progetto esecutivo specialistico, è destinato alle attività compatibili per il tempo libero e lo sport all'aria aperta.

Il progetto deve prevedere:

- la cura del verde esistente e le ulteriori sistemazioni a verde con essenze idonee compatibili;
- gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili con l'esclusione di superfici impermeabili;
- gli elementi di arredo in legno (panche, tavoli, insegne, gioco bambini) e la realizzazione di volumi smontabili per la manutenzione (depositi attrezzi);
- eventuali chioschi per il ristoro e i servizi igienici secondo un progetto tipo facente parte del progetto esecutivo del parco di superficie coperta massima mq 16 e altezza totale m 2,80.

Il PUC prevede premialità per i privati proprietari di terreni e di volumi ricadenti nell'area del Parco di Monte Ofelio che contribuiscono ad arricchire la dotazione di verde oggi esistente in ragione di:

- premio volumetrico di cinquanta mc per messa a dimora di venti alberi di medio fusto delle essenze indicate dallo studio botanico a corredo del progetto del parco. Tale premio che, in ogni caso, non potrà superare centocinquanta mc. può essere utilizzato in loco su manufatti esistenti, ovvero trasferito nell'ambito del territorio comunale nel rispetto dei parametri della zona in cui può essere utilizzato.

- i proprietari di immobili: terreni e case ubicate nell'area del Parco di Monte Ofelio che intendano intraprendere attività agrituristiche di accoglienza, ristoro, predisposizione di aree per pic nic sulla scorta di appositi progetti da convenzionare con il Comune e/o con ente gestore del parco potranno fruire di premi volumetrici additivi in misura del 20% della volumetria esistente.

- ulteriori premialità potranno essere concordate con l'ente gestore del Parco di Monte Ofelio in base allo statuto, nel rispetto delle norme urbanistiche.

Strumenti esecutivi:

Per gli edifici ed impianti esistenti: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia: I.D.;

per la configurazione del Parco di Monte Ofelio: piani(Pua) e progetti esecutivi redatti a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti ovvero da privati mediante finanza di progetto, ovvero ancora da società miste anche sotto la forma di STU (Società di Trasformazione Urbana). E' anche ammesso il ricorso alle procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero il P.E.C.

Art. 101 (Zona F16) Il Parco delle Toraglie (Ambito 105)

L'area individuata con apposita grafia e con la sigla F16 comprendente le frazioni: San Carlo, Le Conche, Cescheto, Canale, Le Vigne, S. Maria a Valogno, Zelloni fa parte del Parco Regionale di Roccamonfina e foce del Garigliano ed è destinata ad area "Parco delle Toraglie" dal PUC della città di Sessa Aurunca. Prevalente è la funzione naturalistica del verde in tutto il contesto con una cospicua presenza di uliveti dai quali si produce olio di prima qualità.

La realizzazione del Parco delle Toraglie intende mettere in relazione le risorse paesaggistiche e il sistema insediativo dei centri abitati al fine di individuare un sistema

che si caratterizza con i prodotti enogastronomici dell'area e tende a rivitalizzare i nuclei abitati, ove nei centri storici è palese il fenomeno dello spopolamento. Il Parco dovrà esaltare le aree di pregio naturalistico e contribuire al recupero e rifunzionalizzazione dei nuclei abitati, che possono diventare "paesi albergo".

Il parco, da realizzarsi sulla base di progetto esecutivo specialistico deve prevedere:
la realizzazione di sentieri pedonali e ciclopedonali;
la segnaletica verso luoghi dello stesso Parco delle Toraglie e verso le aree, i sentieri, le emergenze significative della cultura contadina del contesto collinare – montano del Roccamonfina;

- gli elementi di arredo in legno (panche, tavoli, insegne, gioco bambini) e la realizzazione di volumi smontabili per la manutenzione (depositi attrezzi);
- eventuali chioschi per il ristoro e i servizi igienici secondo un progetto tipo facente parte del progetto esecutivo del parco di superficie coperta massima mq 16 e altezza totale m 2,80.

Per la riconversione del patrimonio di edilizia residenziale verso forme di accoglienza: agriturismo, B&B, country house, affittacamere, ristoranti, trattorie, locande, bar, locali per lo spettacolo e la cultura, impianti sportivi, aree attrezzate per pic nic, parcheggi alberati di gestione privata, ma di uso pubblico è prevista una premialità in termini di volumetria additiva in misura del 20% di quella esistente nel rispetto dei parametri della ZTO in cui ricade l'intervento.

Ulteriori premialità potranno essere concordate con l'ente gestore del Parco delle Toraglie in base allo statuto e nel rispetto delle norme urbanistiche.

Nell'area del Parco delle Toraglie non sono consentiti progetti e interventi che comportano:

- realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Sono ammessi i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di fitodepurazione;
- nuove attività estrattive e ampliamenti;
- rimozione/trasformazione della vegetazione naturale con esclusione degli interventi finalizzati alla gestione forestale naturalistica;
- eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario di valore ecologico e paesaggistico: muretti a secco, terrazzamenti, lavatoi, cappelle votive, cisterne, frantoi, mulini, fontane, siepi, filari alberati, pascoli e delle acquesorgive.

Art. 102 Levagnole monte (ambito 92)

Dati metrici:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale | mq. 183.392 |
| - Superficie coperta | mq. 8.199 |
| - Volumetria esistente | mc. 45.896 |
| - Rapp. cop. | mq/mq. 0,04 |
| - It | mc/mq 0,25 |

Trattasi di un insediamento a monte della SS. 7 quater Domiziana sostanzialmente privo di attrezzature in area archeologica dell'antica Sinuessa, caratterizzato per la presenza di ampie aree classificate R4 dall'A.d.B. Liri, Garigliano, Volturno. Il PUC prescrive piano di recupero dell'intero ambito, di concerto con la Soprintendenza archeologica e con la competente Autorità di Bacino, per dotare il complesso residenziale di infrastrutture e delle attrezzature collettive di cui al D.I. 02.04.1968 n.1444. Sugli edifici esistenti, nelle more dell'approvazione del piano di recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito.

Art. 103 Ambito 92.1 Parco Termale di Levagnole monte

Dati metrici:

- Superficie territoriale	mq. 75.945
- Superficie coperta	mq. 763
- Volumetria esistente	mc. 2.782
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,01
- It	mc/mq 0,04

L'area, a confine con il comune di Mondragone, ricca di sorgenti termali, è destinata, previa specifica autorizzazione regionale, alla realizzazione di un parco termale.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. Campania n. 8 del 22.07.2009: *“La regione Campania promuove l'istituzione di Parchi delle acque minerali con finalità di tutela ambientale e paesistica, con particolare riferimento alla tutela e promozione delle acque. Tali parchi sono gestiti secondo le forme associative previste dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 e successive modifiche, ricadendo ogni onere in capo ai soggetti associati.”*

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,3 If = mc/mq 1,5; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100mc di costruito.

Strumenti esecutivi:

per gli edifici e impianti esistenti: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia: I.D.;

per la configurazione del Parco Termale: piani(Pua) e progetti esecutivi redatti a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti ovvero da privati mediante finanza di progetto, ovvero ancora da società miste anche sotto la forma di STU (Società di Trasformazione Urbana). E' anche ammesso il ricorso alle procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero il P.E.C.

Art. 104 Ambiti 93.1 – 93.6 Piani di recupero dei contesti con presenza di edifici abusivi.

Trattasi di aree insediate con carenza/assenza di infrastrutture e attrezzature collettive.

Ambito 93.1 ubicato a monte della SS. Domitiana sulle prime pendici del Monte Massico

Dati metrici:

- Superficie territoriale	mq. 229.892
- Superficie coperta	mq. 10.696
- Volumetria esistente	mc. 37.781
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,05
- It	mc/mq 0,16

Nell'ambito numerose aree sono classificate R4 rischio frana molto elevato. E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino alla sussistenza della classificazione R4 e fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,2 If = mc/mq 1,00; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Ambito 93.2 ubicato a monte della SP. 104 sulle prime pendici del Monte Massico

Dati metrici:

- Superficie territoriale	mq. 171.677
- Superficie coperta	mq. 11.007
- Volumetria esistente	mc. 42.807
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,06
- It	mc/mq 0,25

Nell'ambito numerose aree sono classificate R4 rischio frana molto elevato. E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino alla sussistenza della classificazione R4 e fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,3 If = mc/mq 1,2; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,3; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Ambito 93.3 ubicato a valle della SP. 104

Dati metrici:

- Superficie territoriale	mq. 169.985
- Superficie coperta	mq. 8.749
- Volumetria esistente	mc. 27.825
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,05

- It mc/mq 0,16

E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,2 If = mc/mq 1,00; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Ambito 93.4 ubicato a monte della SP. 104 località San Sebastiano

Dati metrici:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale | mq. 176.627 |
| - Superficie coperta | mq. 5.189 |
| - Volumetria esistente | mc. 18.647 |
| - Rapp. cop. | mq/mq. 0,03 |
| - It | mc/mq 0,11 |

E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,13 If = mc/mq 0,8; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Ambito 93.5 ubicato a monte della SP. 104 località San Sebastiano

Dati metrici:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale | mq. 704.655 |
| - Superficie coperta | mq. 29.792 |
| - Volumetria esistente | mc. 111.947 |
| - Rapp. cop. | mq/mq. 0,04 |
| - It | mc/mq 0,16 |

Nell'ambito numerose aree sono classificate R4 rischio frana molto elevato. E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino alla sussistenza della classificazione R4 e fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,18 If = mc/mq 1,2; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Ambito 93.6 ubicato a monte della SP. 104

Dati metrici:

- Superficie territoriale	mq. 115.110
- Superficie coperta	mq. 3.552
- Volumetria esistente	mc. 9.794
- Rapp. cop.	mq/mq. 0,08
- It	mc/mq 0,09

Nell'ambito numerose aree sono classificate R4 rischio frana molto elevato. E' prescritto piano di recupero esteso all'intero ambito e/o a parte di questo di superficie minima pari a 10.000 mq. Qualsiasi intervento su singolo corpo di fabbrica, ad eccezione di quelli di manutenzione, risanamento conservativo e messa in sicurezza, è vietato fino alla sussistenza della classificazione R4 e fino all'approvazione del piano di recupero.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = mc/mq 0,12 If = mc/mq 1,00; H max = m.7,50 (n. piani max = 2); Rcf = mq/mq 0,2; Distanza dai confini (Dc) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza = H/2 con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati (Df) = H del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

Art. 105 Zone G

Trattasi di destinazioni specifiche previste dal PUC per rendere quanto più attrattivo il territorio di Sessa Aurunca utilizzando adeguatamente le risorse riscontrabili. Tali zone hanno le seguenti destinazioni: D/G1 Recupero aree e manufatti dismessi e riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali; G2 fascia attrezzata; G3 Polo fieristico – congressuale – ricettivo; G4 Polo termale; G5 Complessi polifunzionali; G6 Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residence turistico – alberghiere; G7 Impianti ricettivi: villaggi albergo; G8 Parco scientifico agricolo; G9 Parchi a tema ludico – didattici, golf, campeggi; G10 Polo della logistica; G11 Parco della sicurezza stradale.

Art. 106. Zona D/G1. Recupero aree e manufatti dismessi e riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali.

Trattasi dell'area industriale parzialmente dismessa in prossimità del Garigliano. Sui manufatti esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 con adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti. Ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze dalla strada, dai confini, da altri corpi di fabbrica.

L'area è destinata alla cantieristica per la produzione e la riparazione delle imbarcazioni piccole e medie prevalentemente per la navigazione fluviale e ai servizi connessi, ivi compresi la rivendita di ricambi, di arredi e suppellettili per la nautica professionale e da

diporto, locali di esposizione, bar e ristorazione. Sui suoli liberi e/o in caso di demolizione e ricostruzione sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$It = 0,8 \text{ mc/mq}$; $If = \text{mc/mq } 1,2$; $Rcf = 0,40 \text{ mq/mq}$; $H \text{ max: } 10,00 \text{ m}$.

L'Amministrazione comunale, anche in regime di convenzione con i soggetti interessati, predispone il piano delle opere di sistemazione, di contenimento e di urbanizzazione e, al fine di garantire l'unitarietà delle soluzioni architettoniche, il planovolumetrico di insieme della zona.

Attrezzature collettive in conformità all'art. 5 D.I. 02.04.1968 n.1444

Strumento esecutivo: P.E.C. conforme al planovolumetrico predisposto dal Comune mediante Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) relativo all'intera zona o a ciascuno degli ambiti in cui è suddivisa.

Art. 107. Zona G2. Fascia attrezzata.

Interessa parte dell'area a valle della SS. n. 7 quater "Domitiana" destinata ad accogliere

- chioschi in legno per la vendita di bibite e giornali;
- uffici informazioni;
- aree attrezzate per pic nic, servizi igienici, aree alberate per la sosta degli autoveicoli, alberature di medio ed alto fusto.

L'attuazione avviene mediante specifici progetti esecutivi.

$Rc = 0,05$; $H \text{ max} = 3,00 \text{ m}$.

Strumento esecutivo: P.E.C.

Art. 108. Zona G3. Polo fieristico – congressuale-ricettivo.

E' destinata alla realizzazione di un complesso fieristico-congressuale-ricettivo finalizzato prevalentemente al turismo culturale e di affari.

E' prescritta la redazione del Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) da attuarsi da parte dei soggetti di cui all'art. 27 della L.R. n. 16/2004, con le modalità di cui all'art. 33 della stessa legge che detta norme per l'attuazione dei comparti edificatori.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$It \text{ max} = 0,70 \text{ mc/mq}$; $If \text{ max} = 2,00 \text{ mc/mq}$; $Rcf \text{ max} = 0,33 \text{ mq/mq}$; $H \text{ max} = \text{m } 13,50$.

Superficie minima per il Pua: 20.000 mq.

La volumetria realizzabile è ripartita, di norma, come segue:

- 40 % per gli spazi destinati al polo fieristico;
- 30% per la costruzione di alberghi e residenze a rotazione di uso;
- 10% per le strutture congressuali;
- 5% per i pubblici esercizi e i centri commerciali;
- 10% alle strutture sportive coperte (palazzetto dello sport, piscine, palestre);
- 5% per uffici amministrativi, servizi bancari e residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiana.

La superficie scoperta non impegnata dalla viabilità carrabile è riservata a parcheggi alberati per una aliquota non inferiore al 25%; la residua area è sistemata a verde e prato con indice di piantumazione non inferiore a 250 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Le superfici scoperte di pertinenza degli alberghi, sulla scorta di progetti esecutivi, devono essere sistemate a verde attrezzato; in dette pertinenze, in aggiunta alle superfici di attrezzature collettive come innanzi stabilite, devono essere previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto alberghiero.

L'Amministrazione comunale, anche in regime di convenzione con i soggetti interessati, predispone il piano delle opere di sistemazione, di contenimento e di urbanizzazione e, al

fine di garantire l'unitarietà delle soluzioni architettoniche, il planovolumetrico di insieme della zona.

Strumento esecutivo: P.E.C. conforme al planovolumetrico predisposto dal Comune mediante Pua con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) relativo all'intera zona o a parte di questa non inferiore a mq. 20.000.

Art. 109. Zona G4. Polo termale. (Ambito 102)

E' destinata alle attività del settore sanitario e turistico ricettivo strettamente connesse al termalismo.

Per le parti che ricadono nella loro perimetrazione valgono rispettivamente le Norme di salvaguardia del Parco Regionale del Roccamonfina - foce Garigliano le norme per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Alcune aree sono classificate a rischio frana molto elevato (R4). Fino alla sussistenza del rischio si applicano le Norme del PSAI di inedificabilità. Alla eventuale completa rimozione del rischio documentata dall'AdB Liri, Garigliano, Volturno, sulla scorta di collaudo delle opere di messa in sicurezza, potranno applicarsi le Norme del PUC.

Sono ammessi:

- le attività agricole;
- la manutenzione della sponda e degli argini secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica ed escludendo l'impiego di manufatti in c.a.;
- la manutenzione straordinaria delle opere idrauliche esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di manufatti esistenti;
- la realizzazione di piccole aree attrezzate non pavimentate con manufatti di servizio in legno, ciascuno di superficie utile netta massima di 10 mq ed altezza massima 3 m a distanza non inferiore fra loro di 100 m;
- la realizzazione dei sondaggi per la localizzazione delle risorse idrotermali nel solo ambito dell'area perimetrata dal permesso di ricerca "Terme di Sessa Aurunca", richiesto alla Regione Campania dal Comune di Sessa A., che, a concessione ottenuta, assumerà il ruolo di unico Concessionario con diritto di affidamento in sub-concessioni.
- la realizzazione di piazzali, parzialmente pavimentati al fine di garantire una buona permeabilità del terreno, a servizio delle attività alberghiere: la realizzazione e sistemazione di aree verdi e la messa a dimora di alberature.

Con esclusione di quelli previsti dal presente piano e da eventuali piani attuativi, sono vietati:

- qualsiasi edificazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di m 150;
- la modifica del tracciato del corso d'acqua e del perimetro della sponda;
- la modifica delle canalizzazioni di bonifica con esclusione delle opere di ingegneria naturalistica per la protezione idrogeologica del sito che non comportino alterazioni sostanziali del percorso fluviale e delle sponde;
- i movimenti di terra, scavi e livellamento del terreno;
- l'abbattimento di piante d'alto fusto; espianto di essenze arboree ed arbustive di qualsiasi tipo;
- la modifica dei tracciati esistenti;
- le perforazioni per ricerche idriche e minerarie;

- l'attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri. In conformità alla vigente legislazione, non sono consentiti scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione.

Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per carico e scarico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con specie autoctone. L'inserimento ambientale dei corpi di fabbrica deve assicurare un equilibrato rapporto tra costruito e ambiente naturale. Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze e comunque fino al limite del Rc. Ai fini della ricomposizione ambientale ed urbanistica sono altresì ammessi interventi di accorpamento in un unico corpo di fabbrica di volumi già esistenti, senza incremento della volumetria complessiva. Tali interventi si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli insediamenti devono essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

E' ammessa la realizzazione di un attracco fluviale con sviluppo lineare massimo di 250 m, da realizzare esclusivamente con materiali ecocompatibili e comunque con l'esclusione di opere in c.a. e/o ferro.

Sono prescritte le seguenti distanze e norme generali:

Dc = m 7,00; Df = m 10,00; Ds = m 10,00. Le superfici delle piscine concorrono alla formazione del rapporto di copertura. Non sono ammesse coperture a terrazzo.

Per le singole Zone territoriali omogenee valgono le seguenti prescrizioni:

Zona 1 – Termalismo alberghiero

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione, anche di strutture per l'utilizzazione delle risorse termali (fango-balneo-terapia, beauty-farm, etc), nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc max: 0,30 mq/mq; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% e comunque entro 0,30 mq/mq.

H max = m 10,50; N max piani f.t.: 2 + copertura (sottotetto eventualmente abitabile); Lotto minimo: mq 5000

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Zona 2 – Area Bungalow

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione di bungalow e relative strutture di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc max: 0,30 mq/mq; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% e comunque entro 0,30 mq/mq.

H max = m 6,00; N max piani f.t.: 1 + copertura (sottotetto eventualmente abitabile); Lotto minimo: mq 5000.

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Zona 3 – Area Maneggio – Termalismo giornaliero – Attrezzature Sportive.

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per le attività della zona nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc max: 0,10 mq/mq; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% e comunque entro 0,10 mq/mq
Rc max per il maneggio: 0,05 mq/mq; Rc max per le attrezzature sportive che non prevedono volume: 0,40 mq/mq.
H max = m 4,5; N max piani f.t.: 1 + copertura; Lotto minimo: 10.000 mq.
Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Zona 4 – Area Servizi

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per le attività della zona nel rispetto dei parametri:

Rc max: 0,30 mq/mq; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% e comunque entro 0,30 mq/mq.

H max: m 6,00; N max piani f.t.: 1 + copertura (sottotetto eventualmente abitabile);Lotto minimo: mq 5000.

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Stumenti esecutivi:

Per gli edifici ed impianti esistenti: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia: I.D.;

per la configurazione del Parco Termale: piani(Pua) e progetti esecutivi redatti a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti ovvero da privati mediante finanza di progetto, ovvero ancora da società miste anche sotto la forma di STU (Società di Trasformazione Urbana). E' anche ammesso il ricorso alle procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero il P.E.C.

Art. 110. Zona G5. Complessi polifunzionali – convegnoistica.

E' destinata ai complessi polifunzionali per la convegnoistica, le attività scientifiche, didattiche e culturali; formazione, spettacolo, musei ed esposizioni, centri di documentazione e mediateche.

I singoli complessi possono essere destinati a una o più delle funzioni indicate.

Nei suddetti complessi, i locali aperti al pubblico e quelli destinati a riunioni e alla permanenza di collettività devono essere adeguati alle vigenti normative di sicurezza, di illuminazione e di aerazione.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It = 0,5 mc/mq; If = 1,5 mc/mq; Rc max = 0,25 mq/mq; H max = 8,00 m.

I locali destinati allo spettacolo devono essere dotati, anche a quota interrata, di aree di parcheggio commisurate a 1 posto auto per ogni 6 posti a sedere.

Strumento esecutivo: P.E.C. o progetti da approvare con le procedure della concertazione.

Art. 111. Zona G6. Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residenze turistico – alberghiere.

La zona é destinata ai complessi ricettivi definiti dall'art. 2 della L.R. Campania n. 15/84 ("Nuova normativa per la classificazione delle aziende ricettive alberghiere ed all'aria

aperta”) e dall’art. 1 della L.R. n. 17/01 (“Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”), con esclusione dei villaggi-albergo, nonché alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi. VEDASI ANCHE L R 18 del 08.08.2014

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,70$ mc/mq; $I_f = 2,00$ mc/mq; $R_c \text{ max} = 0,25$ mq/mq; $H \text{ max} = 13,50$ m. .

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Strumento esecutivo: P.E.C. per ciascuno degli ambiti interi individuati negli specifici elaborati grafici.

Art. 112. Zona G7. Impianti ricettivi: villaggi albergo.

La zona é destinata, in alternativa, alle due tipologie di complessi ricettivi indicati nel titolo, così come definiti dagli artt. 2 e 3 della L.R. Campania n. 15/84 e dall’art. 1 lett. e) della L.R. n. 17/01, con relative aree verdi e parcheggi. VEDASI ANCHE L R 18 del 08.08.2014

Villaggi-albergo. Sono caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi (ricezione, ristorante, sale riunioni, negozi, infermeria, lavanderia-stiratoria, depositi, ecc.) rispetto alle camere, che sono di norma distribuite in più volumi.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,50$ mc/mq; $I_f = 1,50$ mc/mq; $R_c \text{ max} = 0,25$ mq/mq; $H \text{ max} = 8,00$ m.

Alberghi e pensioni. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,70$ mc/mq; $I_f = 2,00$ mc/mq; $R_c \text{ max} = 0,30$ mq/mq; $H_a \text{ max}: 13,50$ m.

Gli alberghi e le pensioni, da realizzarsi in conformità alle normative generali e locali vigenti, possono comprendere all’eventuale piano interrato e al piano terra, oltre ai locali di servizio quali depositi, lavanderie e stiratorie, alla hall e alla ricezione e, al solo piano interrato, eventuali garage in aggiunta ai parcheggi di seguito prescritti. La superficie complessivamente destinata ai servizi citati deve corrispondere almeno al 40% della superficie utile complessiva di ciascun impianto.

I volumi esistenti compresi nella zona G7 possono essere sottoposti al cambio di destinazione d’uso per villaggi-albergo, alberghi, pensioni e residenze turistico-alberghiere mediante ristrutturazione edilizia nel rispetto dell’altezza preesistente, con l’eventuale aumento della superficie coperta fino al conseguimento dell’incremento volumetrico massimo del 30% e comunque nel rispetto degli indici e parametri stabiliti nel presente articolo. Le strutture ricettive risultanti dai predetti interventi devono essere conformi alle normative vigenti per l’edilizia alberghiera e alle LL.RR. Campania n. 15/84, 17/01 e 5/01. In alternativa alla ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione come sopra specificata, i volumi esistenti possono essere sottoposti a demolizione e ricostruzione (ristrutturazione urbanistica) nell’ambito delle lottizzazioni conformi al planovolumetrico di cui al 4° comma e nel rispetto degli indici e parametri stabiliti nel presente articolo.

Sistemazioni della superficie fondiaria (Sf): in conformità all’art. 1.9 della L.R. Campania n. 14/82, l’area scoperta di pertinenza di ciascun impianto deve essere destinata almeno per il 70% a verde e per la rimanente parte a parcheggi con relativi percorsi di ingresso e uscita. Le sistemazioni a verde devono comprendere le schermature degli edifici con essenze di altezza idonea per la mitigazione dell’impatto visivo. Le aree di parcheggio devono avere almeno l’estensione derivante dall’attribuzione di mq 8 per posto letto.

Strumento esecutivo: P.E.C. per ciascuno degli ambiti interi individuati negli specifici elaborati grafici, ad eccezione delle aree dotate di opere di urbanizzazione anche di estensione inferiore a mq 10.000. La zona é destinata alle due tipologie di complessi ricettivi indicati nel titolo, così come definiti dagli artt. 2 e 3 della L.R. Campania n. 15/84 e dalla L.R. n. 17/01, con relative aree verdi e parcheggi.

Art. 113. Ulteriori norme per le Zone G3, G4, G5, G6 e G7.

Nell'ambito di ciascuna lottizzazione, gli aventi titolo cedono pro quota al Comune il 35% della superficie interessata dall'intervento (St) nel caso della tipologia del villaggio-albergo e il 40% nel caso degli alberghi e pensioni. Tali aree sono destinate, oltre che alle strade e piazze pubbliche, alle sistemazioni a verde decorativo e per il gioco e lo sport, ai parcheggi pubblici, a chioschi, edicole, sistemazioni per spettacoli all'aperto.

Ciascuna lottizzazione può essere attuata mediante meccanismi perequativi nella ripartizione dei diritti edificatori e delle quantità di superficie da cedere al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici.

I lottizzanti concorrono alla sistemazione delle aree pubbliche predette - la cui progettazione è compresa nei singoli piani di lottizzazione - per estensioni da concordare per ciascun piano. La superficie da destinare a strade pubbliche è, in ogni caso, pari almeno al 10% della St.

Art. 114. Zona G8 Parco scientifico – agricolo. (Ambito 101)

La zona è destinata al "parco agricolo" per coltivazioni sperimentali, serre, strutture trasparenti sostenute da tralicci cablati (energia motrice e termica, innaffiamento, concimazione, carrelli aerei per la manutenzione), locali per la ristorazione, per la didattica, laboratori di ricerca, ricettività alberghiera, cantine, capannoni per la commercializzazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti. Il parco, nella sua accezione materiale e immateriale, promuove ricerca e sperimentazione, consente al fruitore anche di provenienza esterna di raccogliere e consumare i prodotti agricoli in loco, ovvero di raccogliarli, pesarli, pagarli e portarli via; ha anche carattere ludico-pedagogico per le scolaresche. All'interno dell'area possono essere ospitati fiere e mercati agricoli e zootecnici.

La zona conserva i caratteri della zona agricola E; un'aliquota pari al 50% dell'intera zona G8 è destinata esclusivamente alle coltivazioni in terra e in serra; per l'insediamento delle strutture del parco sulla residua superficie della zona è consentita una volumetria additiva realizzabile con l'applicazione di $I_t \max = 0,25 \text{ mc/mq}$ riferita all'intera zona G8. L'attuazione degli interventi è disciplinata in conformità all'art. 33 della L.R. n. 16/2004. Possono essere attuati dai soggetti di cui all'art. 27 della stessa legge.

Il PUC prevede l'attuazione mediante strumentazione esecutiva costituita da: planovolumetrico quadro, quale riferimento indicativo per l'elaborazione dei singoli PUA con valore e significato di PIP, che comprendono l'individuazione dei subcomparti

Il Pua, correlato al Planovolumetrico indicativo finalizzato ad accogliere le destinazioni compatibili del parco scientifico per superfici minime di intervento da assoggettare a piano attuativo non inferiori a mq. 30.000, prevede che la volumetria realizzabile in ciascun sub-comparto con $I_t = 0,70 \text{ mc/mq}$; $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$, di norma, venga così ripartita:

- laboratori di ricerca, manufatti per stoccaggio, commercializzazione e strutture di vendita, trasformazione dei prodotti: 35%;
- ricettività alberghiera: 20%;
- foresteria: 10%;
- cantine: 15%;

- ristorazione: 10%;
- residenze per la gestione del parco e delle attività connesse: 10%.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde attrezzato con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Art. 115. Zona G9. Parchi a tema – ludico didattici – golf –campeggi.

In conformità alle destinazioni, sono ammessi interventi di nuova edificazione attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento in conformità alla legislazione vigente.

E' consentita oltre alla realizzazione del campeggio quella dei manufatti di servizio ad esso connessi: servizi igienici, mensa, bar, un alloggio per il custode, portineria, impianti sportivi ed ogni altra attrezzatura utile alla loro migliore classificazione.

Sono prescritti i seguenti parametri:

Per i campeggi:

Rc max: 0,05 mq/mq ; Lotto minimo: mq 5000.

Per il camping village Baia Domizia sono consentiti ampliamenti per adeguamenti funzionali e igienico sanitari nella misura del dieci per cento additivo alla volumetria esistente.

Per le strutture di servizio:

Rc max: 0.03 mq/mq ; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% e comunque entro 0,03 mq/mq

H max: m 4.50;N max piani f.t.: 1 + copertura

Per gli impianti sportivi senza volumi:

Rc max: 0,20 mq/mq; Lotto minimo: mq 5.000

La zona è assegnata alla fruizione pubblica secondo un Pua a cura ed iniziativa pubblica o privata o di società miste, anche di trasformazione urbana.

La zona è destinata ad accogliere impianti sportivi da realizzare sulla scorta di progetti esecutivi.

Sono ammessi i seguenti impianti scoperti:

- campi da tennis;
- basket e pallavolo;
- pattinaggio;
- bocce;
- piscina;
- calcetto,

nonché parchi attrezzati ludico – didattici, parchi a tema, parchi acquatici, aree attrezzate per il campeggio con tende, roulottes, campers, autocaravan.

Il progetto deve interessare l'intera superficie della singola zona G9 o porzione di questa non minori di 20.000 mq.

Le volumetrie consentite per strutture sportive coperte, spogliatoi, servizi, pubblici esercizi (*ristoranti, bar, con esclusione degli alberghi*) possono essere realizzate applicando all'area dell'intera singola Zona It max = 0,15 mc/mq; If max = 1,00 mc/mq.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e impianti deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro. E' consentita la realizzazione di residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

Art. 116. Zona G10. Polo della logistica

E' destinata ai servizi propri della logistica: stoccaggio e trasporto merci in tempi certi e con modalità efficienti. Sui fabbricati esistenti, se legittimamente realizzati alla data di adozione del PUC, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze.

Strumento esecutivo: I.D.

E' consentito l' intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblico - privata (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e H max = mt.10,00.

Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta, nonché l'ulteriore dotazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie):

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Strumento esecutivo: PUA con valore di PIP

Art. 117 Zona G11 - Parco della sicurezza stradale (Ambito 106)

Il PUC recepisce integralmente l'iniziativa in corso di realizzazione, prospiciente la SS. n. 7 Appia, in località Casamare

CAPO VIII INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 118. Interventi ammessi

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria. S'intende qui riportata integralmente la definizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) In relazione alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) In relazione agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici di riscaldamento di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

Manutenzione straordinaria. S'intende qui riportata integralmente l'art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 ,

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno e ripartizione dei carichi protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonchè qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo. Si riporta testualmente la definizione di **restauro** di cui all'art. 29 comma 4 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 : *Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.* Si richiama, altresì, integralmente l'art.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/78.

Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Detti interventi comprendono:

a) il ripristino delle parti quali:

- il ripristino delle fronti esterne ed interne.
- Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;

b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

c) La eliminazione delle superfetazioni.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Risanamento conservativo. Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i

caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni ;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Ristrutturazione edilizia. Si richiama integralmente l'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/1978.

Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. Non sono consentiti aumenti di volumetria. E' consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. E' consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. E' consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non diversamente specificato, sono compresi anche quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume, area di sedime a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti sismici.

Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione. E' riservata agli edifici compresi nella sub-zona omogenea A2 che hanno subito alterazioni irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari. Consiste in un complesso di opere che devono garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi: balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80; parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali; infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano; sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda. Gli infissi devono essere in legno o in profilato plastico o metallico di larghezza tradizionale e dipinti nei colori tradizionali. Gli intonaci devono essere lisci, con esclusione di quelli plastici, graffiati etc.

- Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore.
- le persiane scorrevoli; le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo.
- Non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno verniciato con colori opachi verde o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio. Non sono consentiti serramenti in alluminio e in materiali plastici.
- Le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro. Non sono consentite inferriate sporgenti dal filo della facciata. Vanno altresì vietate inferriate a disegni troppo complessi o ad imitazione di disegno antico.
- Pluviali, gronde e sottogronde. I pluviali e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare. E' consentito, altresì, l'uso della lamiera in colore grigio e/o marrone. I colori grigio e/o marrone possono essere utilizzati anche in caso di riverniciatura dei pluviali. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità.
- Insegne Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:
 - sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
 - sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
 - l'uso della plastica e del neon va evitato;
 - le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse.
 - sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
 - l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
 - in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;

- - vanno conservate le vecchie insegne “storiche” dipinte sulle facciate.
- Targhe L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali.

Ristrutturazione urbanistica. Si richiama integralmente l'art.3 lettera e) della legge 457/78 e l'art.3 lett. f) del D.P.R. 380/2001 che descrivono:

- *interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.*

Nuova costruzione. Si richiama l'art.3 lettera e) del D.P.R. 380/2001:

Sono da considerarsi tali gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle lettere A), B), C), D), E), F), G), H), I), L) del presente articolo ed inoltre:

- la costruzione di nuovi edifici entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno del sedime;
- urbanizzazione primaria e secondaria;
- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato;
- installazione di tralicci e torri per impianti ricetrasmittenti;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture quali roulotte, campers, case mobili, ecc, che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi in maniera duratura;
- depositi di materiali e merci ed impianti per attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione del suolo inedificato.
- Interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Planivolumetria. Con tale termine s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di Piani attuativi (Pua) del Puc., che indica la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con i dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico.
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;
- f) parcheggi, autorimesse e box auto.

Per gli interventi che non rientrino in alcuno dei casi previsti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative

Art. 119. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Per quanto non specificato nel precedente art. 118 in merito agli interventi edilizi, si rinvia all'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380), che, in caso di dubbi interpretativi, prevale sullo stesso art. 118.

Art. 120. Sottotetti

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 che recita: c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento. La pendenza non deve superare il 35%.

Nel Centro storico (Zona A) i tetti a falde sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e devono essere rivestiti in coppi di forma e colore tradizionali.(evitando mimetismi)

Nelle Zone omogenee B devono essere rivestiti con elementi tradizionali o similari purchè del colore del cotto tradizionale.

Art. 121. Complessi ricettivi esistenti.

Gli alberghi, le pensioni e le residenze turistico alberghiere compresi nelle zone omogenee A, B ed E (Agricola ordinaria) possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico complessivo non superiore al 20% dell'esistente.

Tale incremento può essere finalizzato:

- a) alla realizzazione o all'integrazione dei locali complementari e di servizio, quali sale per convegni, hall, negozi, sportelli bancari, sale da pranzo, depositi, lavanderie, stiratorie, garage, ecc.;
- b) all'adeguamento dei servizi igienici tanto delle camere quanto delle parti comuni;
- c) alla realizzazione degli impianti tecnici (ascensori, riscaldamento, cabine elettriche) e all'adeguamento alle norme di sicurezza;
- d) all'incremento della disponibilità ricettiva (posti letto).

La realizzazione o il potenziamento dei locali di cui al punto a), ove il lotto lo consenta, possono ottenersi mediante l'ampliamento del piano terra e/o di uno o più livelli interrati; in tal caso, questi ultimi non concorrono a formare l'incremento volumetrico.

L'incremento volumetrico relativo al precedente punto d) deve essere realizzato entro l'altezza massima di due piani e, per gli edifici di due o più piani, nel rispetto dell'altezza preesistente.

Nei casi di indisponibilità dell'area necessaria per l'eventuale incremento di superficie coperta conseguente all'ampliamento, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale il rilascio della concessione in deroga.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione per il

paesaggio. Le scale di emergenza, se aperte, e le piscine scoperte non concorrono alla formazione del volume.

Nella Zona E sono consentiti gli interventi a sostegno delle attività turistico-ricettive che utilizzino fabbricati esistenti da ristrutturare e ampliare nella misura massima del 20%, anche con la realizzazione di piscine e campi da gioco, nell'ambito di programmi con finanziamento pubblico-privato europei e regionali e di strumenti concertati per lo sviluppo e la riqualificazione.

Nelle Zone B e nella sola Zona Agricola E i complessi turistici, per il tempo libero, il divertimento e lo sport dotati di aree scoperte con attrezzature e servizi connessi, possono essere potenziati, oltre che per le finalità e con i limiti già specificati per gli alberghi, mediante l'ampliamento dei campi da gioco, delle piscine esistenti o con la realizzazione di nuovi campi da gioco e piscine. Possono essere ampliati anche i volumi destinati a bar, ristoranti, dancing e relativi servizi nella misura massima del 20% dell'esistente. I campi da gioco possono anche essere coperti con sistemi smontabili e materiali leggeri previa approvazione delle relative modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio per le aree a vincolo paesistico.

I progetti da realizzarsi nelle aree a vincolo paesistico devono ottenere i pareri preventivi previsti dalla legge.

Le strutture ricettive derivanti da tutti gli interventi descritti devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania n°. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01. Si richiama anche la L.R. n.18 del 08.08.2014 "ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO IN CAMPANIA"

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 122. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.

I complessi per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali **esistenti** interclusi nelle zone B ed E, purchè non inquinanti e non rumorosi, possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia. Gli interventi descritti, nelle zone B, avvengono con salvezza dei distacchi e delle altezze massime eventualmente previsti.

In presenza della disponibilità di superficie da asservire, gli edifici **per attività produttive esistenti** di cui sopra possono essere ampliati, una sola volta, nel rispetto della normativa, dei limiti di edificabilità, di altezza e di distanza stabiliti per le zone D2, con l'asservimento di una superficie massima di mq **1000**.

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 123. Cambio di destinazione.

In tutte le zone è vietato il cambio di destinazione dei locali adibiti a funzioni ed attività non residenziali, comprese quelle ricettive, per uso residenziale.

E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale. (decreto n. 133/2014)

Art. 124. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l' edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in **zona sismica 2** per il territorio di Sessa Aurunca, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall' art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.

CAPO IX PEREQUAZIONE E COMPARTI

Art. 125. Perequazione

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 "Norme sul governo del territorio", l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione tra Pubblica amministrazione e privati e tra privati come strumento di equa distribuzione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune e/o di altri Enti pubblici.

La perequazione può applicarsi nelle seguenti forme:

- previa deliberazione e regolamentazione dell'Amministrazione comunale, negli interventi conservativi sugli edifici storici e tradizionali ovunque localizzati nel territorio comunale, mediante l'attribuzione, ai proprietari e/o aventi titolo che eseguono gli interventi, di diritti edificatori commisurati al 30% v x p del volume dei rispettivi edifici; i diritti edificatori sono utilizzabili nelle zone C nel rispetto delle relative prescrizioni attuative e sono commerciabili tra privati e/o tra privati e Pubblica amministrazione;
- nell'ambito delle Zone C, mediante la cessione al Comune del 35% delle superfici comprese nel comparto, da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e l'impiego sul rimanente 65% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale sull'intera superficie del comparto del tipo 1 di cui al successivo art. 126;
- nell'ambito delle aree destinate a standard urbanistici al servizio delle zone A e B anche derivanti da fabbisogni pregressi, mediante la cessione al Comune del 70% delle superfici comprese nel comparto, da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e l'impiego sul rimanente 30% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale sull'intera superficie del comparto del tipo 2 di cui al successivo art.126.

Art. 126. Comparti.

L'attuazione del piano, per le zone C e per le aree destinate alle attrezzature e servizi di standard di quartiere e generali di nuovo impianto, può avvenire mediante comparti in conformità all' art. 33 della legge regionale della Campania 22.12.2004 n. 16.

I comparti sono distinti nei tipi 1 (nelle Zone C) e 2 (aree di standard e per attrezzature e servizi di interesse generale).

Il perimetro dei comparti può essere modificato e ciascun comparto può essere frazionato purché la superficie complessiva del singolo comparto derivante dalla modifica o dal frazionamento non sia inferiore a mq 5.000 (cinquemila). Le modifiche descritte non costituiscono variante del PUC e vengono formalizzate nei modi di legge.

Le quote edificatorie dei singoli partecipanti sono specificate in conformità all'art. 33 della L.R. Campania n. 16/2004;

Il Comune ha l'obbligo di stabilire il termine per l'attuazione del comparto, decorso inutilmente il quale il Comune attua direttamente e/o a mezzo di una società mista, i comparti acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.

La destinazione delle aree ad attrezzature e servizi di standard e di interesse generale, da realizzarsi con lo strumento perequativo del comparto - mediante il quale dette aree

transitano direttamente nel patrimonio pubblico a mezzo di cessione volontaria da parte dei proprietari - non decade dopo la decorrenza del periodo quinquennale previsto dalla legge per i vincoli preordinati all'espropriazione.

Comparti di tipo 1. Nell'ambito di tali comparti, compresi nelle zone C, i singoli proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 35% della superficie, da destinare alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria. Le quote di aree cedute da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria di standard devono essere accorpate fino alla concorrenza minima di 500 mq.

I proprietari dei fabbricati eventualmente compresi nei comparti, che non dispongano di aree da cedere al Comune o ad altri soggetti pubblici per le finalità specificate nel precedente comma, si obbligano al pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sull'area stessa, determinabile in conformità al paragrafo CARENZE STANDARD dell'art. 69 delle presenti NTA.

I progetti planovolumetrici dei comparti devono rispettare gli indici e i parametri fissati per le singole zone omogenee nelle quali i comparti stessi sono compresi.

Comparti di tipo 2. I proprietari delle aree comprese nei singoli comparti cedono pro quota al Comune il 70% delle rispettive aree che, acquisite al patrimonio comunale nei modi di legge, sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature e servizi di standard di vicinato (scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati, parcheggi) e/o di interesse generale (Zone omogenee F) così come individuati negli elaborati grafici di piano e nelle specifiche tabelle della Relazione illustrativa.

Alle aree comprese nei comparti di tipo 2 è attribuito l'Indice di fabbricabilità territoriale (It) unico di mc/mq 0,15. Il volume edificabile entro il limite di densità specificato è concentrato sulla Superficie fondiaria (Sf) nelle Zone C5 comprese nei comparti stessi, equivalente al 30% della Superficie territoriale (St) del comparto. Nel rispetto delle soluzioni planovolumetriche di progetto, gli eventuali volumi non precari esistenti nelle aree esterne alla superficie fondiaria, legittimamente realizzati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione, possono essere trasferiti nella superficie fondiaria con l'incremento del 20% aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti.

Le destinazioni d'uso degli edifici realizzabili sono residenziali e/o terziarie (commercio e servizi).

CAPO X

ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI

ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 127. Standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'Allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n°. 14, alle zone omogenee A, B, C e D sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nelle tabelle comprese in calce delle presenti NTA.

La aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione, sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 128. Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Le destinazioni specifiche a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici stabilite nei grafici di piano non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del PUC.

Art. 129. Aree per l'istruzione fino all'obbligo

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto con i seguenti indici:

Sm pari alle norme specifiche sull'edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura; If = 2,50 mc/mq; Rcf = 0,35 mq/mq; Df = H con minimo assoluto di mt.10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 5,00.. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature scolastiche sono individuate con apposita grafia e lettera a), l'ampliamento e/o la nuova costruzione con la sigla ap).

Art. 130. Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Superficie minima in conformità alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura; If = 2,00 mc/mq; Rc = 0,4 mq/mq; Df = H con minimo assoluto di m 10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 5,00. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature di interesse comune sono individuate con apposita grafia e lettera b).

Ai sensi della L.R. 5 marzo 1990 n.9 "Riserva di standards urbanistici per attrezzature religiose", 5.000 mq di area, nell'ambito di quelle riservate ad attrezzature di interesse comune, sono destinati ad attrezzature religiose in Sessa Aurunca capoluogo a monte della Via Travata (SP 320).

Art. 131. Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la

sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 45.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq. Negli elaborati del PUC le aree per il verde pubblico attrezzato sono individuate con apposita grafia e lettera c), quelle di previsione con la sigla cp).

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

E' obbligatoria la conservazione del verde ornamentale eventualmente esistente. In tali aree il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

If = 0,10 mc/mq; Df = H; Dc = mt.10,00. Va messo a dimora un albero per ogni neonato e per ogni minore adottato.

Art. 132. Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrati

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecniche che consentano la permeabilità.

La realizzazione di parcheggi interrati, se eseguita da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata al fine di disciplinare:

- a) modalità e tecniche costruttive;
- b) prezzi di cessione ed eventuali canoni di locazione;
- c) la quota di posti auto da riservare ai privati e quella da cedere gratuitamente al comune;
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;
- e) schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti auto ove previsto.

Nei parcheggi interrati, previo convenzionamento, è consentita la realizzazione di spazi espositivi, commerciali, servizi igienici, piccole strutture di controllo e deposito di attrezzi funzionali alla gestione del servizio.

Negli elaborati del PUC le aree per i parcheggi pubblici sono individuate con apposita grafia e lettera d) quelle di previsione con la sigla dp), dpi) se trattasi di parcheggi interrati.

Art. 133. Verde privato

In tali aree è vietato ogni tipo di edificazione. Negli spazi di proprietà privata con tale destinazione è obbligatoria la manutenzione del verde esistente e la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto. E' altresì consentita, ove non trattasi di giardino storico, l'attività di orto urbano di cui all'art. 75 delle presenti norme.

Art. 134. Verde pubblico esistente.

Nelle aree a verde anche comprese nelle aree classificate F e G sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;

- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili e che rivestano più del 30% dell'intera superficie.
Per la messa a dimora di nuove specie vegetali o per la sostituzione di quelle ammalate o morte è obbligatorio l'adeguamento alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 135 Camminamenti pedonali – stradine, scale, larghi

Nella caratteristica morfologia del tessuto storico, ruolo significativo hanno i camminamenti pedonali. Particolare cura dovrà essere riservata alle pavimentazioni, ai margini, al deflusso delle acque meteoriche, alla eliminazione di superfetazioni e elementi incongrui rinvenibili lungo i percorsi, all'arredourbano: corpi illuminanti, cestini, fioriere, panche. Vanno messe a dimora essenze arboree autoctone. Ove i camminamenti interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzione, a consentirne l'uso pubblico.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I NORME TRANSITORIE

Art. 136. Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultino inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici Df e Dc.

Art. 137. Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti già edificati sui confini con la via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 138. Norme di salvaguardia

Dalla data di deposito presso la Segreteria del comune della presente proposta di Piano Urbanistico Comunale si applicano le Misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art. 139. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati (con relativa comunicazione) e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 140. Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.

Ove necessarie ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni e i permessi per gli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente assentiti o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03 e/o alle eventuali ulteriori disposizioni vigenti in materia di condono edilizio.

Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico, si applicano le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale Liri Garigliano.

TABELLA A

**SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE**

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq
supermercati e centri di vendita	150 ogni 100 mq di SU
commercio di piccola distribuzione	80 ogni 100 mq di SU
magazzini di deposito	20 ogni 100 mq di SU
cliniche private	15 % di ST
ristoranti, bar, ecc.	20 % di ST
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità
impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse Comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

N.B. Nelle zone, ove le presenti norme prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a rispettare la maggior superficie.

INDICE

COMPONENTE STRUTTURALE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. GENERALITA'

- Art. 1 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità
- Art. 2 Contenuti tematici
- Art. 3 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale
- Art. 4 Definizioni
- Art. 5 Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 6 Norme generali
- Art. 7 Finalità della disciplina urbanistica
- Art. 8 Carenze cartografiche
- Art. 9 Definizione di edificio tradizionale
- Art. 10 Definizione di volume precario e/o superfetazione
- Art. 10 Conformità del PUC alle norme di tutela e ai piani di settore sovraordinati
- Art. 11 Misure di salvaguardia
- Art. 12 Prevalenza tra contenuti

TITOLO II. SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

- Art. 13 Generalità
- Art. 14 Difesa e sicurezza del territorio
- Art. 15 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico
- Art. 16 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana
- Art. 17 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto
- Art. 18 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive
- Art. 19 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee e per il rischio idrogeologico ed erosivo costiero
- Art. 20 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Art. 21 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico

TITOLO III. TUTELA AMBIENTALE

CAPO I. OBIETTIVI

Art. 22 Obiettivi

Art. 23- Regimi di tutela

CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI

Art. 24 Siti archeologici

Art. 25 Beni culturali

Art. 26 Ambito a carattere storico da assoggettare a PUA – Centro storico – Contesti

Art. 27 Ambiti residenziali consolidati –Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Art. 28 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto
Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione

Art. 29 Ambito del territorio rurale e aperto

Art. 30 Ambito agricolo della pianura

Art. 31 Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale

Art. 32 Ambiti periurbani

Art. 33 Ambito del territorio produttivo

Art. 34 Ambiti urbani consolidati

Art. 35 Ambito della fascia costiera

Art. 36 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva

Art. 37 Ambiti e/o zone per nuova edilizia residenziale

Art. 38 Funzioni specifiche

CAPO III. SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 39 La rete cinematica

Art. 40 Viabilità

Art. 41 Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Art. 42 Distanze e distacchi

Art. 43 Fasce di rispetto

CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 44 Dotazioni ecologiche e ambientali

TITOLO IV

COMPONENTE PROGRAMMATICA

CAPO I. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 45 Attuazione degli interventi

Art. 46 Piani e strumenti di attuazione del PUC

Art. 47 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione

Art. 48 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167

Art. 49 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero
Art. 50 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Art. 51 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Lottizzazione Convenzionata

- Art. 52 Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento
- Art. 53 Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano
- Art. 54 Strumenti della concertazione conformi o in variante al PUC
- Art. 55 Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale
- Art. 56 Atti di programmazione degli interventi
- Art. 57 Indagini geologico – tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino interregionale del Liri, Garigliano, Volturno
- Art. 58 Opere di urbanizzazione
- Art. 59 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

CAPO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- Art. 60 Destinazioni di uso – Zonizzazione

CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- Art. 61 Zone residenziali
- Art. 62 Zona A. Centro storico. Nuclei originari del capoluogo e delle frazioni
- Art. 63 Zona B satura
- Art. 64 Zona B1. Di completamento
- Art. 65 Zona B2. Di completamento
- Art. 66 Zona B3. Di completamento
- Art. 67 Zona B*1 B*2 Di completamento e integrazione
- Art. 68 Zona B4 satura di edilizia pubblica e sovvenzionata
- Art. 69 Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B e B*
- Art. 70 Zone di espansione urbana
- Art. 71 Zona C Espansione urbana di iniziativa pubblica
- Art. 72 Zone C2, C3, C4 e C5. Espansione urbana di iniziativa privata
- Art. 73 Zona periurbana C 6
- Art. 74 Zona C*
- Art.75 Orto urbano
- Art. 76 Ulteriori norme per tutte le zone C
- Art. 77 Impianti di distribuzione carburanti

CAPO IV ZONE PRODUTTIVE

- Art. 78. Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.
- Art. 79. Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Di progetto
- Art. 80. Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.
- Art. 81. Zona D3. Produzione di beni della piccola industria e dell'artigianato. Attività terziarie e commerciali di nuovo impianto.
- Art. 82. Attuazione degli interventi nelle Zone D1, D2 e D3.
- Art. 83. Zona D4. Centro commerciale e attività terziarie integrate

CAPO V. ZONE AGRICOLE

- Art. 84. Zona E. Agricola ordinaria

Art. 85. Zona E1. Agricola e naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico.

Art. 86. Zona E3. Costiera di notevole interesse paesistico, naturalistico e ambientale.

Art. 87. Zona E4. Fasce delle incisioni idrografiche.

Art. 88. Iniziative agrituristiche.

Art. 89 Riuso delle rovine

CAPO VI. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art.90 Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico

Art.91 Zone F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 – F7

Art.92 Zona F8 Impianti sportivi

Art. 93 Zona F9 Cimiteri

Art. 91 Zona F10 Approdo fluviale – Nodi e scambiatori di trasporto pubblico

Art. 92 Zone F11 – F17 – F18

Art. 93 Zona F12 Centro Diocesano – Religiose – Culturali

Art. 94 Zona F19 Area di servizio - Carburanti

CAPO VII COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE – PROGETTI OBIETTIVO

Art. 95 Progetti obiettivo

Art. 96 “La Porta della Città”

Art.97. Le aree di recupero e riqualificazione insediativa di complessi turistico – residenziali della fascia costiera: Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro, Levagnole lato mare.

Art. 98 L’ambito portuale Foce Garigliano, con il polo nautico e il parco fluviale (ambito 100) – La fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia (ambito 99)

Art. 99 (Zona F13) Il Parco Archeologico di Ponte Ronaco – Il Parco Archeologico del Teatro Romano

Art. 100 (Zona F15) Il Parco di Monte Ofelio

Art. 101 (Zona F16) Il Parco delle Toraglie

Art. 102 Levagnole monte (ambito 92)

Art.103 Ambito 92.1 Parco Termale di Levagnole monte

Art.104 Ambiti 93.1 – 93.6 Piani di recupero dei contesti con presenza di edifici abusivi

Art. 105 Zone G

Art. 106. Zona D/G1. Recupero aree e manufatti dismessi e riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali.

Art. 107. Zona G2. Fascia attrezzata.

Art. 108. Zona G3. Polo fieristico – congressuale-ricettivo.

Art. 109. Zona G4. Polo termale.

Art. 110. Zona G5. Complessi polifunzionali – convegnistica

Art. 111. Zona G6. Impianti ricettivi a rotazione d’uso: alberghi, pensioni, residenze turistico – alberghiere.

Art. 112. Zona G7. Impianti ricettivi: villaggi albergo.

Art. 113. Ulteriori norme per le Zone G3, G4, G5, G6 e G7.

Art. 114. Zona G8 Parco scientifico – agricolo

Art. 115. Zona G9. Parchi a tema – ludico didattici – golf –campeggi.

Art. 116. Zona G10. Polo della logistica

Art. 117 Parco della sicurezza stradale

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 118. Interventi ammessi

Art. 119. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Art. 120. Sottotetti

Art. 121. Complessi ricettivi esistenti.

Art. 122. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.

Art. 123. Cambio di destinazione.

Art. 124. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.

CAPO IX PEREQUAZIONE E COMPARTI

Art. 125. Perequazione

Art. 126. Comparti.

CAPO X ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 127. Standard urbanistici.

Art. 128. Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Art. 129. Aree per l'istruzione fino all'obbligo

Art. 130. Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 131. Aree per il verde pubblico attrezzato

Art. 132. Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrati

Art. 133. Verde privato

Art. 134. Verde pubblico esistente.

Art. 135 Camminamenti pedonali – stradine, scale, slarghi

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I NORME TRANSITORIE

Art.136 Servizi igienici

Art. 137. Allineamento degli edifici esistenti

Art. 138. Norme di salvaguardia

Art. 139. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Art. 140. Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria

TABELLA A