

Comune di Scafati
(PROVINCIA DI SALERNO)

PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
relative alle disposizioni strutturali e programmatiche del Piano
Urbanistico Comunale (P.U.C.)
(dopo delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2014 e 01/07/2014
e n. 69 del 12/11/2014)

Sindaco: Dott. Pasquale Aliberti

Assessore Urbanistica: Dott. Giancarlo Fele

Responsabile UTC: Ing. Andrea Matrone

Redazione del Documento: Fedora Architetti Associati, Anna Mesoletta
(incaricati dall'Amm.ne Comunale)

gennaio 2015

INDICE

PREMESSA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITA'

Articolo 1 - Definizione del P.U.C. e sua articolazione

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del P.U.C.

Articolo 3 - Classificazione del territorio comunale

TITOLO II – DISPOSIZIONE STRUTTURALI: NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE, LE TRASFORMAZIONI E GLI USI DEL TERRITORIO

PARTE II – AMBITI DI TERRITORIO PREVALENTEMENTE URBANIZZATO

Articolo 4 - *Tessuto insediativo di interesse storico di conservazione, recupero e valorizzazione*

Articolo 5 - Nucleo centrale del capoluogo (quartiere Vetrai)

Articolo 6 - Insediamenti storici connessi al nucleo centrale (Area dei Mulini, insediamenti adiacenti Corso Trieste e tra via Roma e il fiume)

Articolo 7 - Complessi storico testimoniali (Nucleo storico di San Pietro)

Articolo 8 - Edifici storici isolati

Articolo 9 - Attrezzature territoriali e di quartiere

Articolo 10 - *Tessuto recente consolidato*

Articolo 11 - Ambiti prevalentemente residenziali consolidati

Articolo 12 - Ambiti consolidati industriali e artigianali

Articolo 13 - Ambiti consolidati con prevalente funzione ricettiva e commerciale

Articolo 14 - *Tessuto recente di riqualificazione e risanamento*

Articolo 15 - Ambiti speciali di riqualificazione urbana

Articolo 16 - Ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale

Articolo 17 - Ambiti industriali in corso di completamento (PIP e COPMES o casi analoghi)
(emendato a seguito di delibera di approvazione in Giunta n. 70 del 9/11/2011)

Articolo 18 - Ambiti di attività industriali esterne al tessuto consolidato

Articolo 19 - Ambiti di risanamento (insediamenti abusivi condonati L.R. 16/2004, art. 23 comma 7)

Articolo 20 - Ambiti di attività industriali incompatibili da trasferire

PARTE III–TERRITORIO RELATIVO AL SISTEMA DEL VERDE AGRICOLO E URBANO

Articolo 21 - Ambiti di territorio prevalentemente rurale

Articolo 22 - Nuclei di fabbricati rurali

Articolo 23 - Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica

Articolo 24 - Ambiti rurali ad alta redditività (L.R. 16/2004, art, 23, comma 2 h)

Articolo 25 - Ambiti rurali ordinari

(emendato a seguito di delibera di approvazione in Giunta n. 70 del 9/11/2011)

Articolo 26 - Ambiti di territorio di particolare interesse paesaggistico

Articolo 27 - Ambito di parco fluviale

Articolo 28 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale

PARTE IV - AMBITI PER LA MOBILITA'

Articolo 29 - Viabilità

Articolo 30 - Zone ferroviarie

Articolo 31- Aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante esistenti

PARTE V AMBITI SOTTOPOSTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Articolo 32 - Fasce di rispetto (stradale, ferroviaria, degli elettrodotti, cimiteriale, dei corsi d'acqua)

Articolo 32 bis - Fasce fluviali del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania centrale (PSAI)

Articolo 33 - Area cimiteriale

Articolo 34 - Siti di interesse archeologico

Articolo 35 - Servizi generali e impianti tecnologici

Articolo 36 - SIN Bacino Idrografico del fiume Sarno e siti potenzialmente inquinati

TITOLO III – DISPOSIZIONE PROGRAMMATICHE: NORME PER LA TRASFORMAZIONE FISICA E FUNZIONALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PARTE VII AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 37 - Norme per le sopraelevazioni negli ambiti residenziali

(emendato a seguito di delibera di approvazione in Giunta n. 70 del 9/11/2011)

Articolo 38 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Articolo 39 - ATR Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi

Articolo 40 - ATP Ambiti di trasformazione di attività economico/produttive

Articolo 41 - ATI Ambiti integrati di trasformazione strategica

Articolo 42 - Parcheggi

Articolo 43 - Delocalizzazione dalla zona a rischio idraulico elevato o molto elevato (punto H, Delib. C.C. n. 56 del 19. 11. 2010)

Articolo 44 - Norme di salvaguardia

(emendato a seguito di delibera di approvazione in Giunta n. 70 del 9/11/2011)

PARTE VIII - REGOLAMENTAZIONE DEI SOTTOTETTI (parte aggiunta in ottemperanza al 5° emendamento della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Articolo 45 – Sottotetti termici

Articolo 46 – Sottotetti deposito (recepimento delibera di C.C. del 30/12/2009)

Articolo 47 – Sottotetti abitabili

Allegato fotografico

PREMESSA

Il PUC di Scafati è stato impostato in base all'art. 3 della Legge Regionale 16/2004 (*Norme sul Governo del Territorio*) che articola la pianificazione territoriale e urbanistica in:

a) **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a definire l'identità fisica del territorio regionale e a individuare le linee fondamentali della sua trasformazione a lungo termine, con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo, ai rischi derivanti da calamità naturali, all'articolazione delle reti infrastrutturali di interesse regionale, ai sistemi di mobilità di livello regionale e al coordinamento di questi ultimi con quelli di livello sovregionale;

b) **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.

Pertanto il progetto di del PUC di Scafati risponde a quanto richiesto dalla legge ed è articolato in 3 elaborati:

- 1) il progetto di piano con classificazione degli ambiti con disposizioni strutturali (ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16 del dicembre 2004) e simbologia relativa a indicazioni strategiche,
- 2) il progetto di piano con individuazione degli ambiti di disposizioni programmatiche – operative (ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16 del dicembre 2004),
- 3) gli ambiti di disposizioni programmatiche-operative con dettaglio delle soluzioni progettuali

(ambiti di trasformazione per i quali l'amministrazione ha o pensa di poter aver entro 5 anni le risorse finanziarie per l'attuazione relazionabili al programma comunale per le opere pubbliche e al bilancio comunale).

In base al PUC l'Amministrazione comunale andrà poi ad elaborare il primo o i primi Atti di Programmazione degli Interventi (API) aventi valore di programma pluriennale di attuazione (art. 25 della L.R. n. 16 del dicembre 2004)

Le norme tecniche si articolano in una parte (Titolo II) relativa alle disposizioni strutturali e all'elaborato del progetto di piano per le *disposizioni strutturali*, valido per il lungo termine, e in una parte (Titolo III) relativa alle disposizioni programmatiche e agli elaborati di progetto ad esse relativi.

Nelle *disposizioni strutturali* sono individuati gli ambiti da conservare, recuperare e valorizzare e quelli da riqualificare e risanare o quelli dove è eventualmente possibile un certo grado di trasformazione.

Nella parte programmatica operativa vi è, invece, l'effettiva previsione di tale trasformazione. In tale modo, la parte strutturale “non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà e recepisce solo i vincoli provenienti da leggi dello stato o delle Regioni a tutela di specifici interessi pubblici definibili come “ambientali”, vincoli che non scadono nel tempo e che la Corte Costituzionale ha fino ad ora riconosciuto non essere indennizzabili”¹.

¹ Federico Oliva, Paolo Galluzzi, Piergiorgio Vitillo, *Progettazione Urbanistica. Materiali e riferimenti per la costruzione del piano comunale*, Maggioli editore, 2002, pag. 25.

Sostanzialmente, dunque, le norme per la parte strutturale stabiliscono le regole per gli usi e le possibili categorie di intervento del già esistente, mentre la parte programmatica regola il progetto dei nuovi interventi di trasformazione che saranno poi attuati in base agli API.

Le presenti norme sono state modificate in base agli emendamenti della delibera di approvazione in Giunta comunale della Proposta di PUC n. 70 del 9/3/2011, ai pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e alle prescrizioni e raccomandazioni della Commissione VAS che ha espresso parere favorevole di compatibilità ambientale nella seduta dell'01/08/2013.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITA'

Articolo 1 - Definizione del P.U.C. e sua articolazione

Le presenti norme fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) del Comune di Scafati ai sensi della legge nazionale 1150/42 e della legge 10/77 e rispettive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e in particolare della legge regionale 16/2004 e succ. mod. e, in quanto compatibili, delle norme regolamentari in vigore.

Il piano e le norme si articolano in *disposizioni strutturali* e *disposizioni programmatiche* come stabilito dall'art. 3 della Legge Regionale 16/2004 (*Norme sul Governo del Territorio*).

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del P.U.C.

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati grafici:

- 1) Inquadramento territoriale
(1: 25.000)
- 2) Stralci dei piani territoriale e provinciale esistenti
- 3) Carta della mobilità
(1:10.000)
- 4) Carta delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali
(1:5000)
- 5) Carta dei vincoli
(1:5.000)
- 6) Classificazione dei territori urbanizzati e delle pertinenze ambientali
(1:5.000)
- 7) Perimetrazione del centro storico
(1:2000)
- 8) Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato
(1:5.000)
- 9) Perimetrazione degli insediamenti abusivi
(1:10000)
- 10) Analisi delle destinazioni d'uso del suolo urbano
(1:5.000)
- 11) Lettura della stratificazione storica
(1:5.000)
- 12) Territorio "marginale" o degradato
(1:10.000)
- 13) Unità di paesaggio
(1: 5000)
- 14) Progetto di piano: classificazione degli ambiti con disposizioni strutturali (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2004) e simbologia relativa a indicazioni strategiche
- 15) Compatibilità ambientale per le trasformazioni del territorio
(1:10.000)
- 16) Progetto di piano: individuazione degli ambiti di disposizioni programmatiche - operative (ai sensi dell'art. 3 della l. 16/2004)
(1:5.000)

- 17) Ambiti di disposizioni programmatiche-operative con dettaglio delle soluzioni progettuali
(1:5000)
- 18) Ambiti di disposizioni programmatiche-operative con dettaglio delle soluzioni progettuali
(1:2000)

E a seguito del parere della Sovrintendenza dei vincoli archeologici anche dei seguenti elaborati:

- 5) Carta dei vincoli (1:10.000), aggiornata in base alle prescrizioni del parere dell'Autorità di Bacino della Campania centrale (delibera n. 7 del 19/12/2011 del Comitato Istituzionale) e in base alle indicazioni della Sovrintendenza archeologica di Salerno (parere prot. N. 27437 del 5/11/2012)
- 19) Tavola n. 19 Progetto di piano: confronto tra gli ambiti di disposizioni programmatico-operative con dettaglio delle soluzioni progettuali e vincoli archeologici (1:10.000)

Inoltre il PUC è costituito dai seguenti documenti:

- a) Relazione di piano con allegati
- b) Norme tecniche di attuazione
- c) Rapporto preliminare per la valutazione ambientale strategica
- d) Rapporto ambientale per la valutazione ambientale strategica
- e) Sintesi non tecnica del rapporto ambientale
- f) Relazione sull'adeguamento del PUC alle prescrizioni e raccomandazioni della commissione VAS dopo il parere favorevole di compatibilità ambientale (elaborato prodotto a seguito delle prescrizioni e raccomandazioni espresse nel parere favorevole di compatibilità ambientale del PUC da parte della commissione VAS della Regione Campania nella seduta del 01/08/2013)

In caso di imperfetta corrispondenza fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più grande e dettagliata.

Al P.U.C. sono allegati, costituendone parte integrante per gli aspetti di specifica competenza, i seguenti elaborati attinenti allo studio agronomico:

- Carta uso agricolo del suolo
(1: 10000 e 1: 5000)
- Carta delle tipicità delle colture
(1: 10000)
- Carta delle redditività potenziali
(1: 10000)
- Carta della complessità degli ecosistemi
(1: 10000)
- Relazione sugli studi agronomici (agosto 2006)

Fanno parte integrante del P.U.C. i seguenti elaborati attinenti lo studio geologico:

- Carta sismica
(1:5000)
- Carta della geolitologia
(1: 5000)

- Carta del rischio
(1: 5000)
- Carta della stabilità
(1: 5000)
- Carta della idrogeologia
(1: 5000)
- Carta della geognostica
(1: 10000)
- Sezioni geologiche
- Carta della idoneità alla trasformazione
- Relazione geologica
- Relazione geologica per la Vas

L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità del regime normativo definito dal presente P.U.C. per la zona corrispondente. Le tavole di analisi registrano informazioni o potenzialità; in ogni caso esse non hanno valore di imposizione di vincoli o limiti di sorta né hanno efficacia giuridico-normativa.

Per tutti i fabbricati legittimamente costruiti dopo il 2005 e, quindi, dopo l'elaborazione della cartografia di base del PUC e non riportati in essa, si prevede la prosecuzione dell'attività e delle funzioni legittime esistenti nel lotto cui si riferisce il titolo abilitativo. Inoltre, qualora la cartografia erroneamente non riporti fabbricati legittimamente costruiti anche prima del 2005, anche per essi si prevede la prosecuzione dell'attività e delle funzioni legittime esistenti nel lotto cui si riferisce il titolo abilitativo.

Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del P.U.C. aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme devono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

Articolo 3 - Classificazione del territorio comunale

Il P.U.C. classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti di disposizione strutturale:

AMBITI DI TERRITORIO PREVALENTEMENTE URBANIZZATO

Tessuto insediativo di interesse storico di conservazione, recupero e valorizzazione

- Nucleo centrale del capoluogo (quartiere Vetrai)
- Insediamenti storici connessi al nucleo centrale (Area dei Mulini, insediamenti adiacenti Corso Trieste e tra via Roma e il fiume)
- Complessi storico testimoniali (Nucleo storico di San Pietro)
- Edifici storici isolati
- Attrezzature territoriali e di quartiere

Tessuto recente consolidato

- Ambiti prevalentemente residenziali consolidati
- Ambiti consolidati industriali e artigianali
- Ambiti consolidati con prevalente funzione ricettiva e commerciale

Tessuto recente di riqualificazione e risanamento

- Ambiti speciali di riqualificazione urbana

- Ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale
- Ambiti industriali in corso di completamento (PIP e COPMES o casi analoghi)
- Ambiti di attività industriali esterne al tessuto consolidato
- Ambiti di risanamento (insediamenti abusivi condonati L.R. 16/2004, art. 23 comma 7)
- Ambiti di attività industriali incompatibili da trasferire

TERRITORIO RELATIVO AL SISTEMA DEL VERDE AGRICOLO E URBANO

Ambiti di territorio prevalentemente rurale

- Nuclei di fabbricati rurali
- Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica
- Ambiti rurali ad alta redditività (L.R. 16/2004, art. 23, comma 2 h)
- Ambiti rurali ordinari

Ambiti di territorio di particolare interesse paesaggistico

- Ambito di parco fluviale
- Beni di interesse paesaggistico-ambientale

AMBITI PER LA MOBILITA'

- Viabilità
- Zone ferroviarie
- Aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante esistenti

AMBITI SOTTOPOSTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

- Fasce di rispetto (stradale, ferroviaria, degli elettrodotti, cimiteriale, dei corsi d'acqua)
- Fasce fluviali del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania centrale (PSAI)
- Area cimiteriale
- Siti di interesse archeologico
- Servizi generali e impianti tecnologici
- SIN Bacino Idrografico del fiume Sarno e Siti potenzialmente inquinati

Il P.U.C. riconosce inoltre i seguenti ambiti di disposizioni programmatiche operative:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR- Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi
- ATP- Ambiti di trasformazione di attività economico/produttive
- ATI- Ambiti integrati di trasformazione strategica
- Parcheggi

**TITOLO II – DISPOSIZIONE STRUTTURALI:
NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE,
LE TRASFORMAZIONI E GLI USI DEL TERRITORIO**

Articolo 4 - TESSUTO INSEDIATIVO DI INTERESSE STORICO DI CONSERVAZIONE, RECUPERO E VALORIZZAZIONE

Il P.U.C. individua il territorio urbanizzato costituito dalla stratificazione insediativa avvenuta sui centri e i nuclei di impianto storico. Per esso si garantisce la tutela e la valorizzazione ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23, comma 2 lettera d) ed e).

Il tessuto si articola nei seguenti sottoambiti:

- Nucleo centrale del capoluogo (quartiere Vetrai);
- Insedimenti storici connessi al nucleo centrale (Zona dei Mulini, insediamenti adiacenti Corso Trieste e tra via Roma e il fiume);
- Complessi storico testimoniali (Nucleo storico di San Pietro);
- Edifici storici isolati.

In tali ambiti si riconosce la necessità di interventi di tutela e valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità, degli spazi storici.

All'interno di tali ambiti, definibili come non suscettibili di trasformazioni, ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d), valgono le seguenti disposizioni:

- a) è vietato modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi, anche se non destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).

Articolo 5 – Nucleo centrale del capoluogo (quartiere Vetrai)

L'ambito è costituito in particolare dal nucleo storico del quartiere Vetrai che presenta ancora un impianto urbanistico originario per quanto alterato da inserimenti e sostituzioni di edilizia recente poco coerenti con il tessuto preesistente.

In tale ambito si propone di recuperare e valorizzare il quartiere con un sistema di micro-interventi che promuovano al tempo stesso un processo di recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione.

Per tali finalità, fino a che non sarà redatto un nuovo Piano di recupero, il P.U.C. recepisce il *Piano di recupero*, adottato con delibera di CC n. 106 del 29.09.1998 e di seguito approvato con delibera di CC n. 33 del 17 aprile 2000, e in particolare la tavola n. 19 *Individuazione degli interventi*, dove sono previsti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata, ristrutturazione edilizia con vincolo integrale di sedime, abbattimento senza ricostruzione, abbattimento con ricostruzione, riqualificazione e/o ripavimentazione degli spazi pubblici scoperti. Recepisce altresì l'intervento puntuale approvato con delibera di G.M. n. 191 del 23.12.2005 da qualificare come ristrutturazione edilizia.

Inoltre, il PUC prevede la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso purché ciò avvenga nell'ambito degli usi ammessi di seguito elencati. In particolare, al fine di eliminare le residenze ai piani terra, il P.U.C. prevede la possibilità che il Comune adotti forme di

incentivo per il cambiare la destinazione d'uso residenziale in funzioni di interesse collettivo (attività commerciali, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative ecc.) e vieta la destinazione residenziale nei vani terranei resisi liberi da inquilini.

In conformità con il Piano di recupero, il P.U.C. prevede, inoltre, la riqualificazione e/o ripavimentazione degli spazi pubblici scoperti costituiti da Piazza Sansone, Largo Nappi ed altri spazi pubblici indicati nell'elaborato citato (tavola n. 19).

Per Piazza Sansone, che dovrebbe assumere un ruolo strategico e centrale nell'ambito del quartiere, si prevede l'ipotesi di rifunzionalizzazione commerciale con la finalità di inserire luoghi di interesse collettivo utilizzando delle preesistenze (l'attuale porticato presente nella piazza e inutilizzato).

Il P.U.C. accoglie anche la previsione di aree di verde pubblico e aree verdi private pubblicamente attraversabili e fruibili e l'apertura o la creazione di passaggi pedonali in modo da aumentare l'attraversabilità del quartiere e la frequentazione delle sue parti interne ai fini di una maggiore vivibilità e sicurezza.

Nel quartiere sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e residenza collettiva;
- attività ricettive;
- esercizi commerciali di vicinato (commercio al dettaglio);
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici e attrezzature pubbliche;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, assistenziali etc.;
- esercizi pubblici come ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attrezzature private a carattere culturale o religioso;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 150 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per produzione di fumi, vapori, odori, rumori;
- garage individuali in locali a piano terra su fronti interni già accessibili da strade carrabili esistenti;

Il P.U.C. ammette, inoltre, per i piani terra del quartiere o di parte di esso, la destinazione a "centro naturale commerciale" qualora il piano commerciale dimostri la compatibilità di tale previsione con la normativa vigente.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentiti, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Nel quartiere Vetrai sono considerati ai fini del computo del fabbisogno residenziale anche gli alloggi inidonei non recuperabili. Sono considerati alloggi inidonei non recuperabili i "bassi", cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze. La superficie di tali alloggi, certificata dall'Ufficio tecnico comunale, è disponibile per la premialità dei cittadini che dalla zona rosa vogliono trasferirsi

nella zona verde della Carta della idoneità alla trasformazione, sempre nel rispetto del dimensionamento di piano (punto H della delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19.11.2010).

Articolo 6 - Insediamenti storici connessi al nucleo centrale

L'ambito è costituito in particolare dagli insediamenti storici connessi al nucleo centrale costituiti dalla zona dei Mulini, dagli insediamenti adiacenti a Corso Trieste e situati fra via Roma e il fiume, che presentano ancora un impianto urbanistico originario per quanto alterato da inserimenti e sostituzioni di edilizia recente poco coerenti con il tessuto preesistente.

In questo ambito si prevede dunque un intervento di recupero e riqualificazione dell'area con valorizzazione del sistema del parco fluviale.

In particolare, la zona dei Mulini e del lungo fiume presenta delle potenzialità di riqualificazione e valorizzazione notevoli confermate dalle proposte del programma PIU EUROPA, in corso di definizione, con cui il P.U.C. è conforme.

Nello specifico si recepiscono gli interventi del programma PIU EUROPA connessi con la riqualificazione di via Zara e la riconnessione con i quartieri Mulini-Vetrai-Mariconda:

- pedonalizzazione e adeguamento di via Zara ammettendo esclusivamente la circolazione dei residenti e dei mezzi di soccorso e per la sicurezza pubblica;
- rifunzionalizzazione dei piani terra sul Canale;
- recupero del Mulino;
- riconnessione con il quartiere di Mariconda con recupero dell'area deposito fanghi.

Per la parte di quest'ambito ricadente nel Piano di recupero approvato nel '98 valgono gli interventi previsti dall'elaborato 19 descritti nell'articolo precedente fino alla eventuale approvazione di un nuovo PdR.

In particolare per la zona dei Mulini si prevede uno studio di fattibilità per la creazione di un ponte pedonale removibile di collegamento con la villa Comunale e/o un passaggio di collegamento fra la ex Sala Venezia e lo spazio aperto esistente a sud della sede municipale del quale si propone la riqualificazione.

Inoltre è prevista la riqualificazione delle facciate lungo il fiume Sarno in connessione con la sistemazione a verde di interesse paesaggistico e la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti delle aree inedificate (secondo quanto previsto negli ambiti di parco fluviale di cui all'art. 27) che si collegano con i resti del vecchio mulino (secondo quanto previsto negli ambiti relativi agli edifici storici isolati di cui all'art. 8).

Per le altre zone attualmente non inserite nel piano di recupero del '98 il PUC si attua mediante intervento diretto o, in alternativa, mediante piani di recupero o programmi integrati di iniziativa privata.

In caso di intervento diretto sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, variazione di destinazione d'uso fra quelle indicate di seguito nel presente articolo.

Il piano di recupero o il programma integrato potrà, inoltre, prevedere interventi di ristrutturazione edilizia senza abbattimento e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata, ristrutturazione edilizia con vincolo integrale di sedime,

abbattimento senza ricostruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia i pdr o i programmi integrati potranno eventualmente consentire su edifici legittimamente costruiti o condonati, solo in edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), privi di valore artistico-ambientale l'apertura di luci e finestre su cortili interni.

Lo strumento attuativo definirà anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione della percorribilità pubblica pedonale, la sistemazione – con incremento delle aree alberate e a verde – degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il miglioramento dei medesimi spazi.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e residenza collettiva;
- attività ricettive;
- esercizi commerciali di vicinato (commercio al dettaglio);
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici e attrezzature pubbliche;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, assistenziali etc.;
- esercizi pubblici come ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attrezzature private a carattere culturale o religioso;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 150 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per produzione di fumi, vapori, odori, rumori;
- garage individuali in locali a piano terra su fronti interni già accessibili da strade carrabili esistenti.

Per il cinema Odeon si prevede il mantenimento della destinazione d'uso a sala cinematografica a meno che non sia dimostrata l'impossibilità economica a proseguire tale attività. In ogni caso l'immobile è destinato ad attrezzatura privata.

Per la sala Venezia è ammesso, oltre al restauro e risanamento conservativo, anche la manutenzione straordinaria. Si precisa, inoltre, che alla stessa sarà consentito anche il cambio di destinazione d'uso limitatamente alla categoria esercizio pubblico, bar, ristoranti, etc.

Il P.U.C. ammette, inoltre, per i piani terra, la destinazione a “centro naturale commerciale” qualora il piano commerciale dimostri la compatibilità di tale previsione con la normativa vigente.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Articolo 7 - Complessi storico testimoniali (Nucleo storico di San Pietro)

L'ambito è costituito in particolare dal nucleo storico di San Pietro che presenta ancora oggi una identità ben definita. In questo ambito si prevede di conservare e rafforzare l'identità del

nucleo intorno alla centralità di piazza San Pietro, valorizzando i caratteri dell'abitato e favorendo l'integrazione funzionale e morfologica fra il nucleo storico e la parte più recente.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato (commercio al dettaglio);
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici e attrezzature pubbliche;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, assistenziali etc.;
- esercizi pubblici come ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attrezzature private a carattere culturale o religioso;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 150 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per produzione di fumi, vapori, odori, rumori;
- garage individuali in locali a piano terra su fronti interni già accessibili da strade carrabili esistenti.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Il PUC si attua mediante intervento diretto o, in alternativa, mediante piani di recupero o programmi integrati di iniziativa privata.

In caso di intervento diretto sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, variazione di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

Il piano di recupero o il programma integrato potrà, inoltre, prevedere interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata, ristrutturazione edilizia con vincolo integrale di sedime, abbattimento senza ricostruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia i pdr o i programmi integrati potranno eventualmente consentire su edifici legittimamente costruiti o condonati solo in edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945) privi di valore artistico-ambientale l'apertura di luci e finestre su cortili interni.

Lo strumento attuativo definirà anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione della percorribilità pubblica pedonale, la sistemazione – con incremento delle aree alberate e a verde – degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il miglioramento dei medesimi spazi.

Articolo 8 – Edifici storici isolati

L'ambito è costituito da edifici storici isolati e situati in aree strategiche per i quali si prevede un utilizzo come attrezzature culturali, sociali o amministrative di proprietà pubblica o privata e gestione pubblica o privata.

Coerentemente con le Linee guida per il paesaggio in Campania (2008, pag, 75) per tali edifici deve essere garantita *“la conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, con particolare riguardo per le tecnologie preindustriali o protoindustriali, assicurando la leggibilità dei beni stessi anche con la demolizione di eventuali superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio, ove siano necessarie. Le destinazioni d’uso dovranno in ogni caso essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con il suo impianto funzionale. Vanno inoltre assicurate le loro relazioni funzionali e visive col territorio circostante e, più in dettaglio, con i loro contesti paesaggistici”*.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

In particolare i due edifici situati lungo il fiume Sarno costituiti dal mulino e dalla casa del custode sulle chiuse segnalati nell’elaborato di piano del progetto per la componente strutturale saranno destinati ad attività culturali connesse al Parco Fluviale del Sarno (verificando la possibilità di inserire una attrezzatura museale).

Per il Polverificio Borbonico il Comune di concerto con gli enti pubblici territoriali e funzionali competenti per il territorio prevederà un intervento di restauro e risanamento conservativo con rifunzionalizzazione ad attrezzatura culturale, compatibilmente con le norme del piano dell’Autorità di Bacino della Campania centrale.

Articolo 9 – Attrezzature territoriali e di quartiere

Sono costituite dalle attrezzature pubbliche e private esistenti situate in tutto il territorio comunale, incluse dunque le attrezzature dello standard territoriale e di quartiere. Per le attrezzature pubbliche si prevede la conservazione dell’uso esistente (ammettendo cambiamenti funzionali da un tipo ad un altro di attrezzatura pubblica) con la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia purché compatibili con le norme del Piano di Bacino della Campania centrale.

Per la scuola elementare situata in via Martiri d’Ungheria, la cui utenza è sovradimensionata rispetto alla attuale sede e distribuita in più edifici (anche privati), si prevede una delocalizzazione della funzione scolastica e un riutilizzo dell’edificio esistente ad attrezzatura di interesse collettivo.

In questi ambiti si recepiscono le previsioni del PIU EUROPA:

- nell’area ex Del Gaizo è prevista una riqualificazione con riconfigurazione di un polo scolastico di 20280 mq circa con la realizzazione della nuova sede della scuola media T. Anardi di via Melchiade in sostituzione dei prefabbricati ACSE, la sostituzione dell’asilo nido con un edificio che accolga oltre l’asilo, anche la scuola media e la realizzazione delle attrezzature sportive a servizio del polo scolastico e di parcheggi;

- nell'area centrale tra la villa e S. Maria delle Vergini si prevede l'abbattimento della scuola media e l'espansione della villa comunale con un'area verde per il gioco di circa 3700 mq con razionalizzazione del parcheggio pubblico di circa 5400 mq;
- per la Manifattura Tabacchi, secondo quanto stabilito dal programma PIU EUROPA, si prevede una rifunzionalizzazione del corpo di fabbrica di circa 19650 mq in parte come attrezzatura pubblica e in parte come attività produttiva, la razionalizzazione dei percorsi interni, la riqualificazione degli spazi aperti, la ridefinizione del fronte su via Diaz e la connessione con la zona del mulino attraverso un ponte pedonale removibile.

Tutte le indicazioni di superficie sopra citate sono definite con maggiore precisione nel suddetto Programma PIU Europa.

Articolo 10 - TESSUTO RECENTE CONSOLIDATO

Comprendono gli ambiti in cui gli insediamenti, sviluppatasi prevalentemente nell'ultimo cinquantennio con funzioni e tipologie non agricole, presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o attrezzatura piuttosto insoddisfacenti, si da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie, interventi specifici di riqualificazione urbana e interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni presenti.

Il tessuto recente consolidato si articola nei seguenti sottoambiti:

- Ambiti residenziali consolidato;
- Ambiti consolidati con prevalente funzione industriale e artigianale;
- Ambiti consolidati con prevalente funzione ricettiva e commerciale.

Articolo 11 – Ambiti prevalentemente residenziali consolidati

L'ambito è costituito 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;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – 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 legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) 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 e superficie utile, variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo, attrezzatura del territorio.

Nella parte programmatica-operativa di queste NTA (titolo III) e negli elaborati delle disposizioni programmatiche-operative possono essere previste in questo ambito sopraelevazioni dell'edilizia esistente, da prevedersi esclusivamente nei fabbricati legittimamente costruiti. Tali sopraelevazioni dovranno rispettare le condizioni previste all'art. 37 di queste NTA.

Il P.U.C. si attua mediante intervento diretto: gli interventi sono subordinati, secondo la vigente normativa, a denuncia inizio attività o permesso a costruire.

Articolo 12- Ambiti consolidati industriali e artigianali

L'ambito è costituito da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni produttive industriali, artigianali e di attività complementari.

Sono consentite le destinazioni artigianali o industriali e i servizi complementari in atto. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale e viceversa, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL, al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

In tale ambito il P.U.C. si attua per intervento diretto. Sui soli immobili legittimamente costruiti o condonati sono consentiti, nel rispetto delle presenti Norme e delle Norme del Piano di Bacino della Campania centrale, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; opere interne (eventuali soppalchi interni sono consentiti per il 30% della superficie utile); manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione a parità di volumetria e superficie utile con eventuale arretramento per l'allineamento con altri fabbricati limitrofi. In tale ambito occupato da edifici legittimamente costruiti sono inoltre ammessi, esclusivamente per gli edifici non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della "Carta della inidoneità alla trasformazione"), interventi di nuova edificazione limitatamente a piccoli ampliamenti nei limiti di seguito specificati, operabili sulle aree scoperte incluse nella sottozona nel rispetto del limite nel rapporto di copertura del 50% relativamente al rapporto fra nuove superfici coperte e aree scoperte impegnate. Gli ampliamenti potranno essere consentiti nei seguenti limiti:

- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 500 mq fino al 50% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);

- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 501 e i 1000 mq fino al 35% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);
- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 1501 e i 2000 mq fino al 25% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);
- per attività economiche con superficie coperta attuale oltre i 2000 mq fino al 20% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze) e comunque non oltre il limite massimo di 1000 mq di ampliamento.

Qualora la superficie scoperta inclusa nella sottozona non risultasse sufficiente, è ammissibile investire ai fini dell'ampliamento, applicando il medesimo rapporto di copertura, anche aree adiacenti, di proprietà o acquisite dal soggetto interessato, purché ricadenti in ambiti rurali ordinari o negli "Ambiti periurbani con funzione ecologica" in lotti non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della "Carta della inidoneità alla trasformazione") e di estensione non superiore al 20% del lotto attuale su cui sorge lo stabilimento produttivo.

Tale ampliamento è consentito una sola volta per la stessa attività produttiva. L'ampliamento non può successivamente dar luogo ad altra nuova attività.

Gli interventi comportano l'obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia e a rendere permeabile almeno il 30% della superficie scoperta residua. Inoltre l'ampliamento dovrà prevedere un progetto di armonizzazione della parte nuova rispetto a quella esistente.

Per le aree che le specifiche verifiche accertino essere occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario.

Articolo 13 – Ambiti consolidati con prevalente funzione ricettiva e commerciale

L'ambito è costituito da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni ricettive e commerciali. Gli ambiti ricettivi sono specificatamente individuati sulle tavole di progetto di piano con una R.

Sono consentite le destinazioni ricettive e commerciali in atto. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività sono subordinate all'autorizzazione dell'ASL.

In tale ambito il P.U.C. si attua per intervento diretto. Sui soli immobili legittimamente costruiti o condonati sono consentiti, nel rispetto delle presenti Norme e delle Norme del Piano di Bacino della Campania centrale, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; opere interne (eventuali soppalchi interni sono consentiti per il 30% della superficie utile); manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione a parità di volumetria e superficie utile con eventuale arretramento per l'allineamento con altri fabbricati limitrofi.

Nell'ottica di un potenziamento del settore turistico, per le strutture ricettive (attività alberghiere e bed & breakfast rispondenti ai requisiti di legge) già esistenti alla adozione del PUC legittimamente costruite che, nella "Carta della inidoneità alla trasformazione" dello studio geologico, risultino in zona verde (livello C) è consentito un unico ampliamento **non**

oltre il 50% dell'attuale superficie coperta esistente e nei limiti di superficie coperta pari a massimo 150 mq oppure, in alternativa, una sopraelevazione del fabbricato di un piano sempre nei limiti sopra stabiliti relativamente alla superficie coperta esistente, in lotti non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della "Carta della inidoneità alla trasformazione"). I due interventi, dunque, non sono cumulabili. Il progetto di ampliamento o sopraelevazione andrà accompagnato da una verifica ed eventuale adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con le nuove volumetrie. L'ampliamento non può dar luogo ad altra nuova attività.

Inoltre, secondo quanto richiesto dall'atto di indirizzo del redigendo PUC (delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 30/12/2009) per le strutture commerciali (e di esercizio pubblico) legittimamente costruite già esistenti alla adozione del PUC che, nella "Carta della inidoneità alla trasformazione" dello studio geologico, risultino in zona verde (livello C) è consentito un unico ampliamento del 50% dell'attuale superficie coperta esistente e nei limiti di superficie coperta pari a 200 mq per strutture con superficie coperta fino a 1000 mq e 250 mq per strutture con superficie coperta superiore a 1000 mq oppure, in alternativa, una sopraelevazione del fabbricato di un piano sempre nei limiti sopra stabiliti relativamente alla superficie coperta esistente, in lotti non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della "Carta della inidoneità alla trasformazione"). I due interventi non sono, dunque, cumulabili. Il progetto di ampliamento o sopraelevazione dovrà essere accompagnato da una verifica ed eventuale adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con le nuove volumetrie. L'ampliamento non può dar luogo ad altra nuova attività.

Per le aree che le specifiche verifiche accertino essere occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito residenziale consolidato.

E' consentito, in alternativa, alle attività ricettive ed ai ristoranti riconosciuti esistenti alla data di adozione del PUC, che non usufruiscono degli ampliamenti consentiti, di installare strutture mobili del tipo roulotte o bungalow, la cui permanenza è condizionata alla attività ricettiva svolta.

Relativamente all'area ricettiva in accoglimento all'osservazione 94 (Fogl. 17 part. 789,1235,137 e 194), in delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2014, l'uso dell'area di pertinenza è limitato alla sosta di camper.

Articolo 14 - TESSUTO RECENTE DI RIQUALIFICAZIONE E RISANAMENTO

Sono tessuti edificati di recente impianto urbanistico prevalentemente situati a ridosso del tessuto insediativo di interesse storico.

In tali ambiti si riconosce la necessità di interventi di riqualificazione e risanamento finalizzati al perseguimento di una qualità ambientale ed urbana ed un miglioramento delle condizioni di vita.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle presenti Norme e 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 ma a parità di volumetria e superficie utile, variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo, attrezzatura del territorio.

Nell'ambito della parte delle norme tecniche di attuazione relative alle disposizioni programmatiche e operative e negli elaborati di progetto per la parte programmatica-operativa sono definite le possibilità di trasformazione di tali ambiti anche con altre categorie di intervento.

Articolo 15 - Ambiti speciali di riqualificazione urbana

Sono tessuti edificati di recente impianto urbanistico prevalentemente situati a ridosso del tessuto insediativo di interesse storico sottoposti del tutto o in parte a vincoli di vario tipo imposti dalla pianificazione sovraordinata o da leggi che limitano le possibilità edificatorie.

Sull'edilizia esistente con intervento diretto sono consentiti nel rispetto delle presenti Norme e delle Norme del Piano di Bacino, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con la demolizione con ricostruzione a parità di volumetria e superficie utile con eventuale arretramento per l'allineamento con altri fabbricati limitrofi.

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;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – 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 legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

In tali ambiti si riconosce inoltre la necessità di interventi volti ad accrescere la qualità e la complessità funzionale e morfologica inserendo attrezzature e spazi di interesse collettivo.

In questi ambiti il P.U.C. nelle disposizioni programmatiche-operative può prevedere i seguenti interventi di nuovo impianto:

- l'inserimento di funzioni di interesse collettivo compatibili con il tessuto edificato adiacente e nel rispetto dei limiti imposti dalla pianificazione territoriale (piano stralcio dell'Autorità di Bacino per le aree a rischio di alluvione) e della legislazione. In particolare si suggerisce l'inserimento di aree verdi pubbliche o private; aree per il gioco o lo sport scoperte pubbliche o private, parcheggi all'aperto pubblici o privati; aree scoperte per l'incontro e la socializzazione incluse le piazze.

- la riqualificazione degli spazi pubblici e privati nel rispetto di un miglioramento ambientale;
- l'interconnessione della maglia viaria e la razionalizzazione anche con nuovi tratti di strada e la riqualificazione delle strade esistenti.

La specificazione e localizzazione degli interventi è definita nella parte programmatica-operativa di queste NTA (titolo III) e negli elaborati delle disposizioni programmatiche-operative e andrà poi attuata mediante gli Atti di programmazione degli interventi, incentivando anche il ricorso ai concorsi di progettazione per promuovere l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 lettera 2, comma f).

Nella parte programmatica-operativa di queste NTA (titolo III) e negli elaborati delle disposizioni programmatiche-operative possono essere previste in questo ambito sopraelevazioni dell'edilizia esistente, da prevedersi esclusivamente nei fabbricati legittimamente costruiti. Tali sopraelevazioni dovranno rispettare le condizioni previste all'art. 37 di queste NTA.

Relativamente all'osservazione 127 (fogl. 26 part. 911, 912, 913, 594), accolta in delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2014, si può prevedere, senza realizzazione di nuovi volumi, un mercatino giornaliero con pavimentazione permeabile.

Articolo 16 - Ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale

L'ambito è costituito da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni residenziali e di attività complementari alla residenza ma siano localizzati in territorio prevalentemente rurale.

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;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 150;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di

esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

Gli interventi ammessi 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 ma a parità di volumetria e superficie utile, variazione della destinazione d'uso fra quelle individuate nel presente articolo, attrezzatura del territorio.

Nella parte programmatica-operativa di queste NTA (titolo III) e negli elaborati delle disposizioni programmatiche-operative possono essere previste in questo ambito sopraelevazioni dell'edilizia esistente, da prevedersi esclusivamente nei fabbricati legittimamente costruiti. Tali sopraelevazioni dovranno rispettare le condizioni previste all'art. 37 di queste NTA.

Il P.U.C. si attua mediante intervento diretto: gli interventi sono subordinati, secondo la vigente normativa, a denuncia inizio attività o permesso a costruire.

Articolo 17 - Ambiti con prevalente funzione produttiva in corso di completamento (PIP) o da rifunzionalizzare (modificato in ottemperanza all'emendamento n. 3 della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Sono ambiti edificati con sedi di attività produttive, talvolta parzialmente destinati anche ad attività agricola. In prevalenza si tratta di aree inserite nel *Piano di insediamenti produttivi*, attualmente in corso di completamento, già a suo tempo modificato nella delimitazione dal PRG del Comune di Scafati approvato nel 1998.

In tali ambiti, nel rispetto delle Norme del Piano di Bacino della Campania centrale, si prevede il consolidamento e la riqualificazione delle attività produttive consentendo interventi di adeguamento ed ammodernamento ed il completamento delle aree interstiziali ancora libere per la realizzazione delle nuove aree produttive, nonché interventi per la realizzazione degli spazi per la circolazione ed il parcheggio e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Sono pertanto consentiti, nel rispetto delle Norme del Piano di Bacino della Campania centrale, interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, variazione della destinazione d'uso, nuovo impianto ed attrezzatura del territorio, demolizione con ricostruzione con stessa area di sedime.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- pubblici esercizi;
- depositi;
- artigianato di servizio;
- officine e laboratori;
- servizi direzionali ed amministrativi di pertinenza delle attività produttive;
- spazi per la commercializzazione della produzione in loco di pertinenza delle attività produttive.

In particolare per le aree incluse nel PIP in fase di adeguamento, si rimanda al piano attuativo di insediamenti produttivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 dell'ottobre 2009 per la definizione puntuale delle attività produttive da insediare e delle altre funzioni ammissibili a servizio di tali attività produttive. Si precisa, inoltre, che nell'area del Piano di insediamenti produttivi le fasce fluviali sono state classificate in sottofasce B1, B2, B3 con relativa definizione puntuale degli interventi edilizi consentiti e dei lotti utilizzabili negli studi di compatibilità idraulica relativi ai canali Angri e Fosso del Mulino e Area Nord Ovest dell'Area PIP approvati con parere favorevole del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Campania centrale, sentito il Comitato tecnico nelle sedute rispettivamente del 14/2/2008 e 15/7/2009. Di conseguenza lo studio geologico con la "Carta della idoneità alla trasformazione del territorio" per la sola parte del territorio comunale di Scafati relativa ai due studi citati dell'area PIP è superata dai risultati degli studi che rendono possibili gli interventi previsti dal PIP a cui il PUC rimanda.

Con delibera di Giunta n. 70 del 9/3/2011 di approvazione del PUC è stato introdotto il seguente emendamento:

"Per fabbricati ad uso residenziale legittimamente costruiti o condonati in esso ricadenti, si consente inoltre, in ossequio alle disposizioni di legge e rispettando i vincoli e le norme dei piani di livello sovraordinato (in particolare dell'Autorità di Bacino), un adeguamento funzionale pari ad un incremento percentuale massimo della superficie utile residenziale per piano esistente di 25 mq di superficie lorda o, in alternativa la sopraelevazione come normata dall'art. 37 delle presenti norme. L'adeguamento è consentito una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi (bagni e cucina)."

Il PUC in particolare già riporta la viabilità interna prevista dal PIP.

In tali ambiti è inclusa anche l'area della ex Copmes per la quale il Comune ha approvato un progetto dello studio Giugiario Architettura srl con Delibera n. 50 dell'11/12/2009 e successiva Delibera n. 47 dell'11/10/2010, per realizzare un intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione promosso con un bando pubblico.

L'intervento ha previsto su una superficie di 129.705 mq dell'Ex Copmes:

- 31.718 mq di insediamenti industriali esistenti,
- 25.558 mq di insediamenti industriali di progetto + attività compatibili,
- 7.521 mq di nuovi insediamenti destinati a terziario/servizi in progetto,
- 14.473 mq di superficie a verde,
- 10.408 mq di parcheggi fuori terra,
- 7.055 mq di parcheggi interrati

Il PUC rinvia, dunque, al progetto connesso, essendo in itinere la sua attuazione per il primo lotto relativo all'insediamento delle attività produttive.

Fino alla realizzazione dell'intervento progettato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre consentite le opere interne in base all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 purché non contrastino con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Articolo 18 – Ambiti con funzione industriale esterni al tessuto consolidato

Sono ambiti in cui sono situati edifici e spazi destinati ad attività industriale e artigianale e i servizi complementari in atto. Sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali non nocive né inquinanti: a tal proposito è fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia e a rendere permeabile almeno il 30 % della superficie scoperta residua. È inoltre ammessa la destinazione commerciale.

Il P.U.C. si attua per intervento diretto. Sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, gli interventi seguenti; manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione a parità di volumetria e superficie utile. In tale ambito occupato da edifici legittimamente costruiti o condonati sono inoltre ammessi, esclusivamente per gli edifici non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della Carta della inidoneità alla trasformazione dello studio geologico), interventi di nuova edificazione limitatamente ad ampliamenti nei limiti di seguito specificati, operabili sulle aree scoperte incluse nella sottozona nel rispetto del limite del rapporto di copertura del 50% relativamente al rapporto fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

Gli ampliamenti potranno essere consentiti nei seguenti limiti:

- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 500 mq fino al 50% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);
- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 501 e i 1000 mq fino al 35% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);
- per attività economiche con superficie coperta attuale inferiore o uguale a 1501 e i 2000 mq fino al 25% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze);
- per attività economiche con superficie coperta attuale oltre i 2000 mq fino al 20% della superficie coperta esistente (escluse tettoie, pensiline ed incluse pertinenze) e comunque non oltre il limite massimo di 1000 mq di ampliamento.

Qualora la superficie scoperta inclusa nella sottozona non risultasse sufficiente, è ammissibile investire ai fini dell'ampliamento, applicando il medesimo rapporto di copertura, anche aree adiacenti, di proprietà o acquisite dal soggetto interessato, purché ricadenti in ambiti rurali ordinari o negli "Ambiti periurbani con funzione ecologica" in lotti non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della "Carta della inidoneità alla trasformazione") e di estensione non superiore al 20% del lotto attuale su cui sorge lo stabilimento produttivo.

Tale ampliamento è consentito una sola volta per la stessa attività produttiva. L'ampliamento non può successivamente dar luogo ad altra nuova attività.

Per le aree che le specifiche verifiche accertino essere occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario.

Articolo 19 - Ambiti di risanamento (in cui ricadono edifici abusivi condonati L.R. 16/2004, art. 23 comma 7)

Sono ambiti parzialmente edificati nei quali si inseriscono diffusamente edifici condonati per i quali si prevedono, secondo la L.R. 16/2004 art. 23 comma 3 e 7, interventi di recupero urbanistico ed edilizio al fine di:

- realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
- realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano degli insediamenti.

Il piano si attua attraverso piani di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi della L.R. 47/85 che saranno individuati dagli Atti di programmazione degli interventi (API) sulla base delle risorse disponibili.

Articolo 20 - Ambiti con prevalente funzione produttiva incompatibile da trasferire

Sono gli ambiti in cui sono localizzate attività incongrue con la loro localizzazione, con prevalente funzione produttiva e per le quali si prevede una delocalizzazione in aree più appropriate.

Tali ambiti comprendono sedi di attività industriali ritenute non compatibili già nel PRG vigente con il contesto insediativo a causa della produzione di rumori, odori ed emissioni e/o della induzione di cospicui flussi di traffico pesante e/o della ubicazione in fasce ad elevato rischio idraulico.

In considerazione della delicatezza dei problemi economico-occupazionali del comune e dell'area è consentita la prosecuzione dell'attività produttiva in atto nell'arco di tempo necessario a raggiungere un accordo tra privato e Comune sul trasferimento dell'attività, sancito da apposita convenzione.

Oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti, previo il prescritto titolo abilitativo, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e, comunque, tutti gli interventi necessari per la messa a norma degli impianti.

Ove l'attività produttiva industriale o artigianale in atto dovesse cessare, per trasferimento in altra zona del medesimo comune, l'immobile e la sua area di sedime potranno essere utilizzati secondo quanto disposto nella parte programmatico-operativa delle presenti norme (Titolo III) e nei relativi elaborati di progetto tenendo conto del Piano di Bacino della Campania centrale e dei limiti imposti dalla pianificazione di livello territoriale, dai vincoli (cfr. Carta dei vincoli) e della idoneità alla trasformazione (cfr. Carta della idoneità alla trasformazione).

PARTE IV TERRITORIO RELATIVO AL SISTEMA DEL VERDE AGRICOLO E URBANO

Articolo 21 – AMBITI DI TERRITORIO PREVALENTEMENTE RURALE

Costituiscono ambiti di territorio con predominanza di aree inedificate agricole o con predominanza di edificazione rurale o che in origine aveva destinazione rurale o che ricade in un territorio rurale. Si distinguono infatti:

- Ambiti di nuclei di fabbricati rurali
- Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica
- Ambiti rurali ad alta redditività (L.R. 16/2004, art, 23, comma 2 h)
- Ambiti rurali ordinari

Articolo 22 - Nuclei di fabbricati rurali (case Capone, Berardinetti, Zaffaranelli, ecc)

Sono ambiti che identificano insediamenti che possono essere considerati come nuclei originari di insediamenti rurali che con il tempo hanno subito consistenti trasformazioni.

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

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- alberghi e pensioni, agriturismi con un numero di posti letto non superiore a 150;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo denunce di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Il P.U.C. si attua mediante intervento diretto e sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, variazione di destinazione d'uso fra quelle indicate nel presente articolo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

In tali ambiti vanno tutelate e conservate le tipologie rurali di antico impianto peculiari del territorio comunale di Scafati del tipo di quelle documentate nell'allegata raccolta fotografica che segue le presenti norme.

Si tratta di corpi di fabbrica generalmente costituiti dal solo piano terra, in qualche caso piano terra e primo piano raggiungibile con tipica scala esterna (se i fabbricati non sono stati sopraelevati in epoca recente) con elementi architettonici particolari illustrati nelle immagini sottostanti, come comignoli con caratteristica forma, aperture con lunette o forme tonde, portali con archi a tutto sesto. La ripetitività di questi elementi di interesse architettonico, per quanto pochi essi siano, li rende caratteristici di questo territorio comunale.

Questi fabbricati, dunque, fanno parte integrante del paesaggio agrario scafatese e ne costituiscono un fattore di qualificazione degno di interesse, nonostante il più del volte versino in uno stato di degrado notevole.

Articolo 23 - Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica

Sono gli ambiti rurali che concorrono a definire il sistema del territorio rurale e aperto, sono caratterizzati da aree rurali di frangia e maggior grado di frammentazione intercluse nell'edificato che per la loro posizione possono svolgere una importante funzione di rigenerazione ecologica. Pertanto si prevede in tali aree il mantenimento di tale funzione.

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

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

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo denunce di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Il P.U.C. si attua mediante intervento diretto. Sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati sono ammessi – nel rispetto della presente normativa, della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo. E' ammessa inoltre, nel rispetto del Piano di Bacino e degli altri piani territoriali esistenti, la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o private con mantenimento delle aree a verde esistenti secondo quanto previsto nel titolo III di queste norme e nella parte di progetto relativa alla componente programmatico-operativa.

E' consentito l'accorpamento di tali ambiti con lotti di terreno situati nel Comune di Scafati anche non contigui, classificati come ambiti rurali ordinari, per spostare la capacità edificatoria sono equiparati a quelli degli imprenditori agricoli a titolo principale. Gli indici della capacità edificatoria sono equiparati a quelli di cui all'art. 25. Resta confermato per l'intera area asservita l'obbligo di trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare con vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Scafati da riportare su apposita mappa catastale depositata per la consultazione pubblica presso l'ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 24 - Ambiti rurali ad alta redditività (L.R. 16/2004, art. 23, comma 2h)

Sono gli ambiti individuati nella carta di analisi delle redditività potenziali dello studio agronomico e si riferiscono alle aree particolarmente produttive citate dalla L.R. 16/2004, art. 23, comma 2 h, in cui si vieta "l'utilizzazione a fini edilizi fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli" che svolgano la loro attività agricola in questi ambiti nel territorio comunale di Scafati. In tali ambiti, dunque, non sono individuabili aree di trasformazione nel progetto di piano per le disposizioni programmatiche.

Inoltre, in coerenza con quanto stabilito dalle *Linee Guida per il paesaggio della Campania* (2008, pag. 80), in tali aree agricole vanno tutelati gli *elementi di diversità biologica* (siepi,

filari arborei, alberi isolati) in esse presenti e le *sistemazioni tradizionali* (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale.

In tali ambiti le presenti norme si adeguano agli indirizzi e agli obiettivi per gli spazi aperti agricoli del capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Salerno.

Sono consentiti in aree non vincolate da leggi o piani sovraordinati:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale non inferiori a 1:500 per quanto riguarda il tracciato e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione con ricostruzione a parità di volume e superficie utile e di nuova edificazione in termini di adeguamento igienico-funzionale (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato), nel rispetto delle seguenti percentuali (per valori risultanti minori di mq 6,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore):
 - per alloggi di superficie utile netta compresa fra 30 e 45 mq, incremento del 10%;
 - per alloggi di superficie utile netta compresa fra 45 e 90 mq, incremento del 5%;
 - per alloggi di superficie compresa fra 90 e 120 mq, incremento del 3%;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, con le prescrizioni tipologiche di cui al successivo sottocomma per le pertinenze, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 100 mc;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo di mq 5000, seguendo gli indirizzi della Giunta Comunale, previa verifica di coerenza con la Provincia di Salerno e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In caso di incoerenza il PUC dovrà adeguarsi al piano sovraordinato.
 - distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà e con destinazioni diverse; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; e inoltre:
 - per le abitazioni: indice di fabbricabilità fondiaria di 0,020 mc/mq, altezza massima alla gronda 6,50 ml; numero di piani fuori terra: 2 (si intende piano fuori terra qualunque piano utile comunque accessibile dall'esterno); qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze (v. punto successivo) l'abitazione occuperà un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala;
 - per le pertinenze: indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq; altezza massima: 4,50 ml, se al di sotto del volume abitativo; 5,00 ml (alla gronda), se in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare. In coerenza con quanto stabilito dalle *Linee Guida per il paesaggio della Campania* (2008, pag. 80), la necessità degli interventi a fini produttivi va comprovata attraverso piani di sviluppo aziendale redatti a cura di un tecnico abilitato e presentati da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell’art. 7 della legge n. 57 del 5 marzo 2001”).

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nonché di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e di moduli per la documentazione fiscale in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/95 e 7/96.

Articolo 25 - Ambiti rurali ordinari (modificato in ottemperanza all’emendamento n. 4 della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Sono gli ambiti attualmente destinati all’esercizio delle attività agricole, orticole, floricole e similari in cui si conferma la prosecuzione di tale destinazione d’uso.

Destinazioni diverse in atto in edifici o spazi attrezzati di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo denunce di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) alla data di adozione del P.U.C. sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa.

In coerenza con quanto stabilito dalle *Linee Guida per il paesaggio della Campania* (2008, pag. 80), in tali aree agricole vanno tutelati gli *elementi di diversità biologica* (siepi, filari arborei, alberi isolati) in esse presenti e le *sistemazioni tradizionali* (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale.

In tali ambiti le presenti norme si adeguano agli indirizzi e agli obiettivi per gli spazi aperti agricoli del capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Salerno.

Aree ed interventi di trasformazione in tali ambiti possono essere previsti negli elaborati di progetto del piano per le disposizioni programmatico-operative purchè per aree non ricadenti in aree di vincolo (cfr. Carta dei vincoli) o in area inidonea alla trasformazione (Livello A della Carta della inidoneità alla trasformazione) e compatibilmente con il Piano dell’Autorità di Bacino della Campania centrale.

Sono consentiti in aree non vincolate da leggi o piani sovraordinati:

- la realizzazione della viabilità interpoderale, secondo progetti dettagliati che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione a parità di volume e di nuova edificazione in termini di adeguamento igienico-funzionale (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato), nel rispetto delle seguenti percentuali (per valori risultanti minori di mq 8,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore):
 - per alloggi di superficie utile netta compresa fra 30 e 45 mq, incremento del 15%;
 - per alloggi di superficie utile netta compresa fra 45 e 90 mq, incremento del 10%;
 - per alloggi di superficie compresa fra 90 e 120 mq, incremento del 5%;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, con le prescrizioni tipologiche di cui al successivo sottocomma per le pertinenze, entro il limite del 20% del volume di detta casa e comunque non oltre 150 mc;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo di 5000 mq, seguendo gli indirizzi della Giunta Comunale, previa verifica di coerenza con la Provincia di Salerno e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In caso contrario il PUC dovrà adeguarsi al piano sovraordinato.
 - distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà e con destinazioni diverse; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; ed inoltre:
 - per le abitazioni: indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, altezza massima alla gronda 6,50 ml; numero di piani fuori terra: 2 (si intende piano fuori terra qualunque piano utile comunque accessibile dall'esterno); qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze (v. punto successivo) l'abitazione occuperà un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala;
 - per le pertinenze: indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,040 mc/mq; altezza massima: 4,50 ml, se al di sotto del volume abitativo; 5,00 ml (alla gronda), se in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare. In coerenza con quanto stabilito dalle *Linee Guida per il paesaggio della Campania* (2008, pag. 80), la necessità degli interventi a fini produttivi va comprovata attraverso piani di sviluppo aziendale redatti a cura

di un tecnico abilitato e presentati da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell’art. 7 della legge n. 57 del 5 marzo 2001”).

Gli interventi di demolizione e ricostruzione in caso di adeguamento sismico o per motivi statici è consentito anche da parte di soggetti non coltivatori o imprenditori agricoli.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno situati nel Comune di Scafati anche non contigui ricadenti nelle medesime sottozone a condizione che sull'intera area asservita sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nonché di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e di moduli per la documentazione fiscale in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/95 e 7/96.

E' previsto, infine, in aree già servite da infrastrutture e inserite in nuclei o centri abitati, nelle quali non ricadono vincoli di tipo urbanistico, territoriale, archeologico o di altra natura o con parere dell'entità preposta al vincolo e non vi sia stato già edificato un edificio religioso raggiungibile nelle adiacenze (2 kmq), realizzare attrezzature private religiose da parte di associazioni religiose o parrocchie o soggetti autorizzati dalla Curia di Nola, su terreni di loro proprietà, purché siano contemporaneamente previsti nelle stesse aree parcheggi di almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione di attrezzature. Per tali attrezzature sarà previsto il vincolo di destinazione d'uso con trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria immobiliare.

Articolo 26 – AMBITI DI TERRITORIO DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO

Sono ambiti di territorio interessati da un paesaggio fluviale ripariale che presenta un valore medio per composizione floristica e per complessità e pregio delle associazioni fitosociologiche e per presenza di biodiversità, ma si connota comunque come paesaggio tipico e come elemento di discontinuità rispetto al paesaggio della pianura alluvionale circostante e, dunque, va tutelato.

Pertanto sono ambiti di parco fluviale o beni di interesse paesaggistico-ambientale non suscettibili di trasformazione nella parte programmatico-operativa del piano. Negli ambiti di

parco fluviale sarà possibile, compatibilmente con le Norme dell'Autorità di Bacino, prevedere strade o aree a verde (parco) non costruite o parcheggi previo studio di compatibilità idraulica.

Articolo 27 - Ambito di parco fluviale

Sono gli ambiti individuati come Parco Regionale del Fiume Sarno istituito il 27 giugno 2003 con delibera di Giunta regionale n. 2211 e per il quale vi è un PI approvato con decreto n. 1791 del 30 settembre 2004 che persegue la valorizzazione ambientale del percorso fluviale, del patrimonio storico, culturale, archeologico del territorio con un'area a Parco.

Il Parco fluviale è inteso come elemento ambientale primario strutturante del paesaggio naturale e per esso si prevedono interventi di:

- recupero dell'ecosistema fluviale attraverso il recupero della qualità delle acque dei corpi idrici per salvaguardare flora e fauna acquatica attraverso la verifica dell'adeguatezza e l'eventuale integrazione dell'impiantista di depurazione e il controllo degli scarichi derivanti dall'uso di pesticidi e fertilizzanti nelle aree agricole contermini;
- restauro e ricostruzione degli ambienti perifluviali, con eventuale individuazione di aree di divagazione del fiume ed aree di elevata capacità autodepurativa delle acque di superficie e di falda;
- la salvaguardia e valorizzazione delle attività agricole al margine delle aste fluviali con incentivazione di una riconversione biologica delle colture;
- il miglioramento della fruibilità sociale e dell'accessibilità delle sponde del fiume anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero e lo sport e la realizzazione di chioschi e attrezzature smontabili per la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate;
- il recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree del parco.

Il recupero ambientale del Parco fluviale sarà favorito anche dagli interventi di delocalizzazione di attività industriali non compatibili previsti nella parte programmatico-operativa delle presenti norme.

Il Parco fluviale è anche inteso come contesto paesaggistico del centro storico (quartiere Vetrai, Mulini e zona Corso Trieste), elemento qualificante di tali insediamenti storici con cui permangono e sono da salvaguardare le relazioni visive e funzionali, in coerenza con quanto stabilito dalle Linee guida per il Paesaggio in Campania (approvate Legge regionale n. 13 del 13 ottobre 2008).

Articolo 28 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale

Sono gli ambiti in cui ricadono beni di interesse paesaggistico-ambientale per i quali è necessario finalizzare l'intervento alla tutela e al recupero.

In questo ambito ricadono i canali di bonifica, facenti parte del sistema idrografico naturale di secondo livello che costituisce una rete di connessione del territorio con possibili valenze ecologiche. Per essi è prevista la conservazione dei manufatti, la riqualificazione del sistema delle acque ed il recupero della flora.

PARTE VII AMBITI PER LA MOBILITA'

Articolo 29 – Viabilità

Va garantita la conservazione e la fruibilità della rete stradale esistente, in particolare della rete stradale storica così come individuata dalla tavola di analisi della stratificazione storica (coerentemente con quanto indicato nelle *Linee guida per il Paesaggio in Campania* approvate Legge regionale n. 13 del 13 ottobre 2008).

Le tavole di progetto con le disposizioni strutturali del P.U.C. indicano gli interventi di ampliamento e quelli di costruzione di strade di tipo strategico (di progetto totale o parziale), mentre le tavole di progetto con le disposizioni programmatico-operative indicano gli adeguamenti e le integrazioni stradali di portata non strategica. E' previsto l'adeguamento di via Cavallaro, via Sant'Antonio Abbate, via Corbisiero, via Nappi, via Acquavitari, via Berardinetti II, via Terze. In ogni caso è sempre consentito l'adeguamento delle strade per metterle a norma.

Il P.U.C. recepisce:

- a) le disposizioni contenute nel P.U.T. di Scafati in particolare per quanto riguarda i parcheggi, i sensi di marcia e gli interventi previsti,
- b) la viabilità del PIP approvata in delibera del Consiglio Comunale n. 38 dell'ottobre 2009 riportata nelle tavole del PUC,
- c) la pista ciclabile progettata dal settore LL.PP. in connessione con il Parco del Fiume Sarno e le aree di pertinenza.

Per la viabilità del centro storico, in rapporto alla limitata sezione delle strade esistenti e in rapporto alla realizzazione degli interventi di piano di potenziamento della viabilità, dovrà essere studiata una progressiva pedonalizzazione, almeno in parte sperimentabile, anche immediatamente, quanto meno per alcune fasce orarie.

Per la viabilità esistente intorno all'area ex Copmes vanno potenziate via Capone e via D. Catalano.

Articolo 30 - Zone ferroviarie

Va garantita la conservazione e la fruibilità della rete ferroviaria esistente e va studiata la possibilità di interrare la Circumvesuviana di concerto con le Ferrovie dello Stato nel tratto lungo via Martiri d'Ungheria e via De Gasperi, recuperando le aree di sedime dell'infrastruttura per il verde, gioco, sport.

Nell'area ferroviaria, in attuazione di quanto previsto dal programma PIU EUROPA, si prevede la riqualificazione della piazza della stazione, l'inserimento di un parcheggio nell'area dismessa dello scalo merci di circa 6471 mq, la creazione di un sovrappasso di collegamento pedonale, la localizzazione dello stazionamento degli autobus.

In coerenza con l'elaborato 3.0 del PTCP di Salerno contenente le Disposizioni programmatiche. Il piano delle Identità. Politiche e strategie per ambiti locali e con la strategia di *Riorganizzazione e completamento del sistema infrastrutturale per la mobilità in chiave*

intermodale, il P.U.C. recepisce la proposta di interrimento della linea ferroviaria Nocera Superiore-Scafati.

Articolo 31 - Aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante

Comprendono le aree attualmente destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione.

In tali ambiti il P.U.C. si attua per intervento diretto.

Altri nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono eventualmente consentibili – nel rispetto della normativa regionale in materia – mediante il rilascio di permesso a costruire su progetto che ottemperi ai parametri qui sopra indicati, solo al di fuori delle zone urbane, nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, previo parere favorevole dell'Amministrazione responsabile della gestione della strada in questione. Le relative aree, dopo la realizzazione degli interventi, sono automaticamente assimilate alle sottozone di questo articolo, di cui dovranno rispettare la normativa.

PARTE VIII AMBITI SOTTOPOSTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Articolo 32- Fasce di rispetto (stradale, ferroviaria, degli elettrodotti, cimiteriale, dei corsi d'acqua)

Sono le aree (illustrate anche nella Carta dei vincoli) la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione – fatta salva la possibilità di deroghe da parte degli Organi competenti – da vincoli di inedificabilità:

- fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 ml dal muro di cinta del cimitero;
- fasce di rispetto stradali, secondo le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione;
- fasce di rispetto lungo i canali, profonde 10 ml dal limite dell'area demaniale a norma della L.R. 14/82;
- fasce di rispetto delle ferrovie ordinarie, profonde 30 ml dal limite dei binari;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, profonde al massimo 28 ml dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato.

I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole di analisi o progetto.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi nuovi distributori di carburanti e stazioni di servizio, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Art. 32 bis – Fasce fluviali del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino della Campania centrale (PSAI)

In adeguamento al parere dell’Autorità di Bacino sulla Vas (delibera del Comitato Istituzionale n. 7 del 19/12/2011) si stabilisce che nelle Fasce fluviali del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino della Campania centrale (PSAI) la trasformazione del territorio è limitata e condizionata dalla pericolosità e dal rischio idraulico secondo le prescrizioni dello stesso PSAI che prevalgono sempre sulle disposizioni strutturali e programmatiche del PUC, anche ove non espressamente richiamate nel corpo delle presenti Norme di Attuazione e degli elaborati grafici di analisi e progetto.

Articolo 33 – Area cimiteriale

Include l’area del cimitero del Comune di Scafati per la quale nell’ambito delle disposizioni programmatiche operative può prevedersi un intervento di ampliamento.

Articolo 34 - Siti di interesse archeologico

Come stabiliscono le *Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania* (2008, pag. 74), 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, saranno ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all’indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza. Tali aree, dunque, non sono trasformabili.

In considerazione del suo interesse archeologico, l’intero territorio comunale di Scafati è considerato ambito d’attenzione archeologica (secondo le *Linee Guida per il paesaggio della Campania*) e a esso è attribuito un valore archeologico potenziale ipotizzato in base a ritrovamenti diffusi. Di conseguenza, è fatto obbligo al Comune di trasmettere alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici copia di ciascun p.u.a., immediatamente dopo la sua adozione, ed ai soggetti privati che intendano realizzare interventi comportanti scavi, anche limitati, di preavvertire detta Sovrintendenza con 20 giorni di anticipo dell’inizio dei lavori.

Nelle aree vincolate con decreto, come richiesto dalla sovrintendenza archeologica in sede di parere alla Vas e al PUC, si prevede un vincolo di inedificabilità. Nelle aree con vincolo proposto o in osservazione si prescrive il parere preventivo vincolante della sovrintendenza per rilasciare il permesso a costruire.

Articolo 35 – Servizi generali e impianti tecnologici

Sono le aree occupate dalla realizzazione di impianti generali e tecnologici (depuratore, deposito nettezza urbana, cimitero, sottostazione Enel, isole ecologiche, ecc).

Sono consentiti sui volumi esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Appartiene a tali ambiti il sito di stoccaggio di rifiuti temporaneamente localizzato in via G.B. Casciello fino a nuova previsione di localizzazione da parte dell’Amministrazione comunale.

Articolo 36 – SIN Bacino Idrografico del fiume Sarno e siti potenzialmente inquinati

Il territorio di Scafati è parzialmente compreso nel Sito Inquinato di interesse Nazionale “Bacino idrografico del Fiume Sarno” (Legge n. 266 del 2005 e perimetrazione provvisoria in D.M. 11 agosto 2006). I Siti inquinati di Interesse Nazionale (SIN) sono “aree, generalmente di vaste dimensioni, nelle quali la quantità e/o la tipologia degli inquinanti presenti, oltre a costituire un rischio per l’ambiente e per la salute umana, possono altresì compromettere lo sviluppo di aree di importanza strategica per le loro prerogative storico-paesaggistiche, ovvero per le opportunità di sviluppo del territorio che conseguirebbero al loro risanamento”.

Il decreto Ministeriale 11 agosto del 2006 “*Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale di bacino idrografico fiume Sarno*”, oltre a proporre una nuova perimetrazione, ha stabilito che il Commissario delegato ex ordinanza di protezione civile n. 3270 del 12 marzo 2003 individui, all'interno del perimetro del SIN, le aree oggetto di attività potenzialmente inquinanti, come stabilito nell'allegato 1 del decreto ministeriale 16 maggio 1989, le aree oggetto di notifiche ai sensi dell'art. 242 del suddetto decreto legislativo n. 152, le aree interessate da rilasci incidentali o dolosi di sostanze pericolose, le aree industriali dismesse, le aree, anche a destinazione agricola, interessate da spandimento non autorizzato di fanghi e residui pericolosi, nonché le aree oggetto di contaminazione passiva causata da ricaduta atmosferica di inquinanti, ruscellamento di acque contaminate, abbandono o seppellimento di rifiuti.

Tutte le tipologie di siti considerate di interesse e censite per la sub-perimetrazione del SIN (Legge 23 dicembre 2005 n. 266 e perimetrato con D.M. 11 agosto 2006) sono disciplinate dalla normativa di settore e per ogni area si dovrà procedere, preventivamente a qualsiasi uso o trasformazione, ad attivare l'iter procedurale previsto dal Titolo V, parte quarta, del DLgs 152/2006 e smi, (piano di caratterizzazione, determinazione della concentrazione di inquinanti, interventi di bonifica, ripristino ambientale, messa in sicurezza...)

Nell'ambito della sub perimetrazione del Sito d'Interesse Nazionale (SIN) "Bacino Idrografico del Fiume Sarno" il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha compilato l'elenco dei siti inseriti nel predetto Bacino.

Il SIN e i siti inclusi in esso sono sottoposti alle disposizioni dell’art. 252 del D.Lgs. n. 152 del 2006, indipendentemente dalla rappresentazione grafica nel PUC.

Per i siti potenzialmente inquinati che risultano bonificati e eliminati dal *Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate* o riconosciuti dalla Regione come non inquinanti si prevede automaticamente una riclassificazione come “Ambiti di attività industriali e artigianali prevalentemente consolidati” di cui all’art. 12 delle presenti norme.

**TITOLO III – DISPOSIZIONE PROGRAMMATICHE:
NORME PER LA TRASFORMAZIONE FISICA E
FUNZIONALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

PARTE X AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 37 - Norme per le sopraelevazioni negli ambiti residenziali (modificato in ottemperanza all'emendamento n. 2 della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Per gli ambiti residenziali consolidati (di cui al prec. art. 11), per gli ambiti speciali di riqualificazione urbana (di cui all'art. 15) e per gli ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale (di cui all'art. 20) e per gli ambiti rurali ordinari (di cui all'art. 25) le disposizioni programmatiche-operative prevedono, in relazione al fabbisogno residenziale privato definito dal dimensionamento del PUC nel paragrafo 2.6 della Relazione di piano (1460 vani e 469 alloggi privati), la possibilità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti costituiti attualmente da un piano, situati in ambito urbano ed anche extraurbano. Tale previsione consente di soddisfare il fabbisogno residenziale privato, evitando l'ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell'art. 2 della L.R. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo".

In particolare gli edifici in cui è possibile realizzare le sopraelevazioni saranno quelli che da un confronto con la Carta della inidoneità alla trasformazione redatta nell'ambito dello studio geologico per la VAS non risultino in zona rosa (livello A) dove vi è il massimo grado di inidoneità alla trasformazione o in aree vincolate secondo la Carta dei vincoli.

Per realizzare le sopraelevazioni in tutte le aree sopra citate andranno rispettate le seguenti condizioni:

A) Possono essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di adozione in Consiglio Comunale della Proposta di PUC (che a tale data non siano in stato di rudere) fino al raggiungimento del contingentamento previsto dal fabbisogno abitativo di cui al paragrafo 2.6 della Relazione di piano. L'Ufficio tecnico selezionerà le istanze di permesso a costruire la sopraelevazione seguendo il criterio di priorità in base alla data di presentazione al protocollo.

B) Ogni proprietario potrà edificare al massimo una sopraelevazione di tre vani urbanistici e di 90 mq (secondo le esigenze espresse nei punti A ed F della delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010 "Atto di indirizzo sul redigendo Piano Urbanistico Comunale").

Di tali 90 mq, 75 mq sono destinati esclusivamente alla funzione residenziale (commisurata a quella di 3 vani urbanistici secondo l'art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile '68², essendo la famiglia media di Scafati costituita da tre componenti) e 15 mq sono destinati a spazi "non specificatamente residenziali ma strettamente connessi con le residenze" (es. stanze utilizzate per studio professionale, come art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 68).

² Nel D.M. 1444 del 68 si stabilisce che: "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente **25 mq di superficie lorda abitabile** (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

C) Possono essere sopraelevati gli edifici che hanno il solo piano terra per realizzare solo il primo piano, purché con la sopraelevazione non si superi i 7,50 metri fuori terra (inclusa la parte fuori terra di eventuali seminterrati). La sopraelevazione può essere ammessa una sola volta per lo stesso edificio, indipendentemente dalla circostanza che questo possa essere acquistato da un altro/altri proprietario/i.

D) Per avere una maggiore diffusione delle opportunità di edificazione e, nello stesso tempo, suddividere il carico urbanistico che ne deriva, ogni edificio, indipendentemente dal numero dei proprietari, potrà essere sopraelevato solo ed unicamente per una superficie pari al 1/3 della superficie coperta del suo ultimo piano (quello che dovrà essere sopraelevato). Qualora la superficie dovesse essere inferiore a 150 mq, si potrà non dividere per 3 la superficie ma si dovrà prevedere una sopraelevazione pari al massimo a 50 mq (alloggio minimo).

Qualora i proprietari non fossero tutti intenzionati a sopraelevare, è possibile cedere attraverso compravendita il diritto di sopraelevazione agli altri comproprietari o all'altro comproprietario dell'edificio.

E) Potranno essere sopraelevati solo:

a) gli edifici legittimamente costruiti

b) gli edifici condonati

c) gli edifici condonati in parte ma solo per la parte condonata.

F) Per garantire il soddisfacimento degli standard pregressi il proprietario dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 20 mq per ogni 25 mq di superficie sopraelevata, considerando i costi delle aree agricole in prossimità del fabbricato. Tale somma di denaro dovrà essere accumulata in un fondo monetario che andrà destinato alla realizzazione degli standard previsti negli ambiti di trasformazione per la riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi (ATR) più prossime al fabbricato da sopraelevare.

G) Il progetto di sopraelevazione andrà accompagnato da una verifica e da un adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con la nuova volumetria. Verifica, adeguamento e progetto di armonizzazione dovranno essere eseguiti a firma di un tecnico abilitato e sotto la sua responsabilità; ciò con la finalità di collegare gli interventi di sopraelevazione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista statico, sismico e del decoro architettonico.

H) Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

I) E' facoltà del Consiglio Comunale stabilire con delibera eventuali ulteriori direttive relative alle procedure di attuazione, purché non siano in contrasto con il dimensionamento del PUC e con quanto stabilito in queste Norme tecniche.

Articolo 38 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Le disposizioni programmatiche individuano gli *Ambiti di Trasformazione*, ovvero quelle parti del territorio di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

Tutti gli ambiti di trasformazione devono essere compatibili con gli indirizzi della *Carta di idoneità alla trasformazione del territorio* redatta in base alle caratteristiche morfologiche, geologiche e sismiche dei terreni, alla presenza di fattori di rischio ambientale connessi con la vulnerabilità delle risorse naturali, alla presenza di specifici interessi pubblici, alla difesa del suolo e alla sicurezza idraulica e idrogeologica in genere.

In adeguamento al parere dell'Autorità di Bacino sulla Vas (delibera Comitato Istituzionale N. 7 del 19/12/2011) sono da escludere gli interventi di nuova realizzazione dei tratti viari ricadenti nell'ambito delle Fasce A fluviali e/o nei 10 m. dalle sponde in parallelo al corso d'acqua. Per i tratti di nuova viabilità interferenti con le fasce fluviali B e/o che comportano attraversamenti delle fasce A e B e dei corsi d'acqua, l'eventuale fattibilità è subordinata alle verifiche ed agli studi di compatibilità idraulica previsti dalle Norme di Attuazione del P.S.A.I. in particolare all'art. 43 e 14 in quanto la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico è consentita a condizione che siano riferite a "servizi pubblici essenziali che non siano de localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione dell'autorità competente dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, e sempre a condizione che risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile ed a condizione che siano realizzate preventivamente o contestualmente idonee opere di mitigazione del rischio".

In adeguamento al parere n. GC/1572 dell'Area Generale di Coordinamento Lavori Pubblici, Opere Pubbliche, Attuazione, Espropriazione e Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno della Regione Campania in fase di attuazione dei singoli interventi si prevedono puntuali indagini geognostiche e sismiche così come prescritto dalla L.R. n. 9/83 e successive normative vigenti in materia sismica in modo da non alterare l'equilibrio idrografico e geomorfologico del territorio.

Secondo quanto stabilito al punto Q in Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010, si precisa che, salvo gli interventi diretti previsti nelle aree del P.I.P (in fase di attuazione), le sopraelevazioni (art. 37) e la premialità di eventuali delocalizzazioni dalle aree di rischio idrogeologico (art. 42), gli interventi diretti previsti dalle NTA per gli edifici esistenti, la delocalizzazione delle attività industriali riconosciute come incompatibili, nessun intervento edilizio di nuova costruzione, a destinazione residenziale o commerciale o artigianale o industriale è possibile con rilascio diretto di Permesso di costruire a favore di proprietà private.

Secondo quanto richiesto al punto O della suddetta Delibera di Consiglio Comunale, si recepiscono solo le destinazioni edificabili dei comparti interessati dai progetti di lottizzazione già agli atti del Comune previsti nel PRG approvato nel '98. Si tratta,

precisamente, dei PUA del comparto C3, sottozona 2, situato in località Ungaro, e del comparto C3, sottozona 1, situato in località San Pietro.

Secondo quanto stabilito nella VAS le aree di trasformazione dovranno adottare i seguenti interventi di mitigazione degli impatti:

1. la creazione di nuove attrezzature dovrà rispettare le norme per il consumo energetico
2. nella creazione di nuove attrezzature dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio
3. la nuova edilizia residenziale prevista dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.
4. la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili del tutto o in parte e dei filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano un impatto non negativo sul paesaggio.

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione sono sottoposti a progetto unitario (PUA) ma l'attuazione può avvenire per lotti funzionali in varie fasi a discrezione di volta in volta dell'Amministrazione. Solo per l'ATR4 il Comune può decidere che esso venga articolato in due sottozone, ciascuna da sottoporre a progetto unitario, la prima relativa al parcheggio, all'attrezzature sanitaria privata e alla strada prevista dal lato dello stadio e la seconda relativa all'ampliamento del cimitero e del parcheggio vicino. Il privato che realizza l'attrezzature sanitaria sulla base del PUA dovrà cedere al Comune gratuitamente l'area necessaria a realizzare secondo il PUA la strada ricadente nella sua proprietà e attenersi agli indici previsti per le attrezzature di interesse comune e realizzare parcheggi a raso nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruzione. L'articolazione in due aree consentirà di pianificare l'ampliamento del cimitero con il suo parcheggio in tempi anche diversi dagli altri interventi.

Nel territorio comunale si individuano tre ambiti di trasformazione:

a) gli **ATR-Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi** in cui l'obiettivo fondamentale è quello della riqualificazione del tessuto urbano esistente con una eventuale riconfigurazione e completamento della rete della mobilità e l'inserimento di attrezzature e servizi di interesse collettivo (standard). L'intervento è pubblico o prevalentemente pubblico.

Gli interventi di questi ambiti di riqualificazione, che sono di natura pubblica, utilizzano le risorse economiche ricavate attraverso le sopraelevazioni come di seguito specificato.

b) gli **ATP-ambiti di trasformazione di attività economico/produttive** in cui l'obiettivo è quello o dell'inserimento di nuove attività economico produttive o, più spesso, della rifunionalizzazione di aree produttive già esistenti. L'intervento è prevalentemente privato o misto pubblico-privato

c) gli **ATI-ambiti integrati di trasformazione strategica** in cui si prevede l'introduzione di attrezzature con quota di residenza pubblica e/o commercio e/o attività ricettive con un intervento misto pubblico-privato.

In tali ambiti l'attuazione è soggetta alla redazione di PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o a progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di ambiti

di trasformazione con suoli pubblici dove si realizza un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi. I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi e indicate in seguito, senza costituire variante.

Negli ATR-Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi, negli ATP ambiti di trasformazione di attività economico/produttive e negli ATI ambiti integrati di trasformazione strategica, qualora si prevedano "aree a verde, gioco, sport" inedificate e con superficie permeabile sarà possibile inserire unicamente strutture smontabili per i servizi igienici e gli spogliatoi stretti necessari per ottenere le omologazioni previsti dalla legge.

Nelle "aree a verde, gioco, sport" dove non è prevista l'inedificabilità è consentito realizzare i servizi suddetti necessari per ottenere le omologazioni previste dalla legge e eventuali servizi complementari, circoli sportivi e annessi servizi pubblici, come bar funzionali all'attività, con corpi di fabbrica al solo piano terra ed altezza massima di 3,50 ml. Tali servizi non dovranno avere una superficie coperta comprensiva di tettoie, portici e disimpegni superiore a 100 mq per lotti superiori a 5000 mq e di 80 mq per lotti inferiori a 5000mq.

Nelle aree di trasformazione, è consentibile la costruzione e/o gestione degli impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati attraverso apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

E' consentibile la costruzione e/o gestione dei centri sociali e/o culturali da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati che non operino a fini di lucro regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso pubblico degli stessi impianti.

E' ammessa la realizzazione nelle aree a verde, gioco e sport di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini la cui gestione può essere concessa, mediante apposita convenzione, a soggetti privati in cambio della manutenzione e gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

E' consentibile la concessione dei parcheggi pubblici a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica, in particolare il DM 18/12/1975 *Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica*, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica. Gli interventi nelle aree destinate a attrezzature di interesse comune sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima 3 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo 40% dell'area; per gli edificio religiosi 40% dell'area;
- altezza massima per le chiese senza limitazione; per le altre attrezzature 12 ml;
- numero massimo di piani fuori terra 3 escluso seminterrato;
- distanza dai confini minimo 6 ml;
- parcheggi di pertinenza 1mq per ogni 10 mc di costruzione.

Articolo 39 – ATR Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi

Gli ambiti di riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi (API) e realizzati attraverso PUA di iniziativa pubblica utilizzando in primo luogo le risorse ricavate dai contributi monetari per gli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalle sopraelevazioni che soddisfano il fabbisogno residenziale privato. Se i suoli sono pubblici gli ATR si attueranno direttamente con progetto di opera pubblica (senza ricorrere al PUA). E' opportuno che l'amministrazione, in rapporto alle richieste dei permessi a costruire pervenuti per le sopraelevazioni, stabilisca idonee modalità per collegare i contributi monetari alla realizzazione di standard negli ATR più prossimi alle sopraelevazioni realizzate.

Sono previsti i seguenti Ambiti di trasformazione per la riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi:

• ATR1 SITUATO IN LOCALITÀ MARICONDA

obiettivo della trasformazione: riconfigurazione della viabilità della zona di Mariconda connettendo direttamente via Pasquale Vitiello e via Santa Maria La Carità, realizzazione di una rotatoria nell'incrocio tra via Pasquale Vitiello, via Bonifica e Traversa Antonio Nicolini e creazione di un'area di verde attrezzata/sportiva (inedificata) nei pressi dell'edificio scolastico. Nell'ambito del ATP1 è recepito anche il progetto di parcheggio del settore LL.PP. di Scafati e di riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici pubblici inserito nel Programma Europa PIU (finanziato con il POR FESR 2007-2013).

funzioni previste: aree pubbliche per verde, gioco, sport

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area a verde, gioco e sport (inedificata e con superficie permeabile) = 6338 mq,
- area verde inedificata = 1306 mq
- parcheggio = 1178 mq
- parcheggio previsto dal settore LL.PP. = 1246 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

• ATR2 SITUATO NEI PRESSI DELLA CHIESA DI SAN FRANCESCO TRA LA SS18 E A OVEST DEL CAVALCAVIA D'AMARO

obiettivo della trasformazione: inserimento di nuove attrezzature (non edificate), inclusi parcheggi per rafforzare il carattere di luogo di interesse collettivo intorno alla chiesa di San Francesco

funzioni previste: piazza antistante la chiesa, parcheggi, area a verde pubblico ineditata

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area a verde, gioco e sport (inedificata e con strutture scoperte permeabili) = 9186 mq
- parcheggio (con superficie permeabile) = 2069 mq,
- parcheggio (con superficie permeabile) = 2230 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale

• **ATR3 SITUATO TRA LA SSN. 18 E A EST DEL CAVALCAVIA D'AMARO**

obiettivo: inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: parcheggio

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- parcheggio (con superficie permeabile) = 4091 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma una nuova funzione non edificata e l'adeguamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

• **ATR4 SITUATO NEI PRESSI DEL CIMITERO E DELLO STADIO ESISTENTE**

Obiettivo: miglioramento della viabilità esistente in funzione dello stadio, dell'area mercatale, del cimitero (di cui si prevede l'ampliamento) e dell'area ex Copmes e inserimento di parcheggi e ampliamento del cimitero.

funzioni previste: parcheggio a servizio di un nuovo ingresso allo stadio, ampliamento del cimitero con parcheggio. L'area antistante l'ingresso destinata a parcheggio dovrà essere esclusivamente pedonale e l'area nella fascia di rispetto tra il Palamangano e il Cimitero essendo di proprietà comunale (particella 324) sarà destinata a parcheggio con una striscia prospiciente lungo la strada di circa 4 mt., da adibire alla costruzione di chioschi, di proprietà comunale da cedere in uso a privati.

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- parcheggio (a servizio dello stadio e/o del mercato e/o del cimitero) = 9060 mq
- ampliamento del cimitero = 5230 mq
- parcheggio = 6738 mq

- attrezzatura di interesse collettivo privata

Si prescrive che l'ampliamento del cimitero non preveda nuova edificazione nell'area interessata dal vincolo archeologico con DM 12/06/1996 in coerenza con l'art. 34 di queste NTA.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

• **ATR5 SITUATO LUNGO VIA SANT'ANTONIO ABBATE**

obiettivo: inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: area verde pubblica e parcheggio

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area a verde, gioco, sport (in edificata e con superfici permeabili) = 6176 mq

- parcheggio = 1278 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma nuove funzioni non edificate. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

• **ATR6 SITUATO TRA VIA TORINO E VIA TROISI (NEI PRESSI DELLA ATTIVITÀ PRODUTTIVA KER)**

obiettivo: ricucitura della viabilità dell'area e inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: sistema lineare di aree verdi attrezzate, area di interesse comune e parcheggio

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- parco lineare composto dalle seguenti aree verdi diversamente attrezzate per il gioco e lo sport e/o arredate di 3101 mq, 9172 mq

- attrezzatura di interesse comune = 4694 mq (su suolo pubblico)

- parcheggio = 3055 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

• **ATR7 SITUATO LUNGO LA SS n. 18 TRA VICINALE GIARDINO E VICINALE MACELLO**

obiettivo: inserimento di attrezzature e servizi e riconfigurazione della mobilità

funzioni previste: attrezzatura scolastica, aree a verde, gioco, sport, parcheggi

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura scolastica = 8744 mq,

- area verde, gioco, sport ineditata e con superfici permeabili = 16434 mq,

- area a verde arredata = 5702 mq,

- parcheggi = 2907 mq, 2154 mq, 917 mq, 1567 mq, 509 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e

pertanto le trasformazioni sono ammesse con forti condizionamenti e vanno sottoposte a studio di compatibilità idraulica. In particolare le tipologie e le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei nuovi edifici destinati ad attrezzatura andranno realizzati tenendo in conto gli indirizzi dell'Autorità di Bacino e non saranno consentiti vani terranei o seminterrati. Inoltre, in base alla relazione geologica del P.U.C. (pag. 77-78), bisogna tener conto del fattore di potenziale liquefazione dei terreni, verificando la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di cui al par. 2.3 dell'allegato 4 all'O.P.C.M. n°3274/2003.

- **ATR8 SITUATO LUNGO VIA NAPPI ALL'INCROCIO CON VIA MORTELLARI**

obiettivo: creazione di un nucleo di attrezzature pubbliche

funzioni previste: piazza, attrezzatura di interesse comune, area verde attrezzata

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura di interesse comune = 4643 mq,

- area di verde attrezzato = 1813 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

- **ATR9 SITUATO TRA VIA CRISTINELLI E VIA POGGIOMARINO**

obiettivo: ricucitura della viabilità esistente e inserimento sulla nuova viabilità di attrezzature pubbliche in connessione con la chiesa esistente

funzioni previste: area per l'istruzione e sistema di aree verdi per il gioco e lo sport private e pubbliche diversamente attrezzate

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura per l'istruzione = 6146 mq,

- aree a verde, gioco, sport con superficie permeabile = 2655 mq

- aree a verde con funzione di vasche volano (recepite dal progetto del Generale Reucci) = 4577 mq e 2043 mq

- area sportiva privata con superficie permeabile e con cessione al Comune del 20% della superficie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di 2847 mq

- area a verde e gioco privato annesso alla chiesa di Sant'Antonio Vecchio

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse con forti condizionamenti e vanno sottoposte a studio di compatibilità idraulica. In particolare le tipologie e le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei nuovi edifici destinati ad attrezzatura andranno realizzati tenendo in conto gli indirizzi dell'Autorità di Bacino e non saranno consentiti vani terranei o seminterrati. Inoltre, in base alla relazione geologica del P.U.C. (pag. 77-78), bisogna tener conto del fattore di potenziale liquefazione dei terreni, verificando la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di cui al par. 2.3 dell'allegato 4 all'O.P.C.M. n°3274/2003.

- **ATR10 SITUATO A SAN PIETRO**

obiettivo: creazione di un sistema di aree verdi in connessione con il nuovo collegamento tra via Lo Porto e via Fosso dei Bagni che consente di uscire dallo svincolo della SS. 268 e immettersi nel centro di Scafati senza attraversare il nucleo storico di San Pietro

funzioni previste: area (non edificata) per il verde, gioco sport, due aree verdi arredate, parcheggi

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- aree a verde inedificate e con superficie permeabile = 7337 mq, 1158 mq, 2960 mq, 1731 mq
- parcheggio = 2610 mq

In tale area, per effetto della delibera n. 37 del Consiglio Comunale del 30 giugno 2014 di Adozione del piano comunale relativa all'accoglimento delle osservazioni, si prevede la costruzione di un campanile e l'ampliamento della sala liturgica purché tali interventi siano inseriti nello studio di compatibilità idraulica previsto nel periodo successivo e tale studio sia accolto dall'Autorità di Bacino.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo nuove funzioni non edificate (ad eccezione degli interventi relativi al nuovo campanile e all'ampliamento della sala liturgica). L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

- **ATR11 PERCORSO PROGETTO BADIA DI REALVALLE-FONTE MIRACOLOSA-SANTUARIO DEI BAGNI**

obiettivo: valorizzazione della Badia di Realvalle in connessione con il parco fluviale e la scuola esistente e del percorso storico-religioso di collegamento tra Santuario dei Bagni, Fonte Miracolosa e Abbazia di Santa Maria di Realvalle

funzioni previste: parco pubblico arredato (costituito da tre aree verdi interconnesse) collegato alla Badia con ponte removibile pedonale sul fiume Sarno e parcheggio su via Lo Porto.

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area verde a parco della Badia (inedificata) = 94.072 mq
- area verde arredata = 1762 mq,
- area verde lungo il percorso = 1487 mq
- area a verde lungo il percorso = 3178 mq
- parcheggi = 3714 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo nuove funzioni non edificate. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

- **ATR12 SITUATO A BAGNI**

obiettivo: valorizzazione dell'area di fronte alla Chiesa di Santa Maria dei Bagni

funzioni previste: piazzale a diretto servizio di Santa Maria dei Bagni, giardini pubblici in edificati, aree a parco per il verde, il gioco e lo sport, parcheggio.

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- piazzale in connessione con Santa Maria dei Bagni = 3100 mq
- giardini pubblici inedificati e con superficie permeabile = 10139 mq

- aree a parco per il verde, gioco, sport inedificate e con superficie permeabile = 27528 mq (20196 + 7332 mq)
- attrezzatura di interesse comune (centro sociale) = 566 mq
- parcheggio = 10.778 mq su via Simone Villani.

E' inoltre prevista la soppressione del passaggio a livello di via Pizzone Salice e due nuove strade di collegamento previste dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 69 del 23/4/2010.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona non rilevata ma presumibilmente gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni al di fuori di un piccolo centro sociale che è soggetto a verifica previo studio di compatibilità idraulica.

ATR13 SITUATO A VIA ZAFFARANELLI

obiettivo: adeguamento della maglia viaria esistente e inserimento di area verde

funzioni previste: area verde attrezzata per il gioco o lo sport

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area verde attrezzata per il gioco o lo sport = 3797 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e non sono previste nuove costruzioni, ma solo nuove funzioni non edificate da attuarsi previo studio di compatibilità idraulica.

- **ATR14 SITUATO A VIA CATAPANI**

obiettivo: inserimento di attrezzatura e spazio pubblico

funzioni previste: piazza con attrezzatura per l'istruzione

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura per l'istruzione = 6498 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse con forti condizionamenti e vanno sottoposte a studio di compatibilità idraulica. In particolare le tipologie e le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei nuovi edifici destinati ad attrezzatura andranno realizzati tenendo in conto gli indirizzi dell'Autorità di Bacino e non saranno consentiti vani terranei o seminterrati. Inoltre, in base alla relazione geologica del P.U.C. (pag. 77-78), bisogna tener conto del fattore di potenziale liquefazione dei terreni, verificando la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di cui al par. 2.3 dell'allegato 4 all'O.P.C.M. n°3274/2003.

- **ATR15 SITUATO NEI PRESSI DEL CAVALCAVIA PRETE**

obiettivo: modifica alla viabilità e inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: parcheggio, area verde, slargo/piazza, nuovo tratto della viabilità

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area verde inedificata e con superficie permeabile = 1269 mq,
- parcheggio = 2783 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A

e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

- **ATR16 SITUATO LUNGO VIA SANT'ANTONIO ABBATE**

obiettivo: inserimento di una piazza intorno a cui si insediano attrezzature pubbliche

funzioni previste: piazza, attrezzatura scolastica, interesse comune, area verde pubblica, parcheggi

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura scolastica = 8900 mq,
- area verde pubblica = 2686 mq,
- attrezzatura di interesse comune = 6096 mq,
- parcheggi = 1487 mq, 1682 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse con forti condizionamenti e vanno sottoposte a studio di compatibilità idraulica. In particolare le tipologie e le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei nuovi edifici destinati ad attrezzatura andranno realizzati tenendo in conto gli indirizzi dell'Autorità di Bacino e non saranno consentiti vani terranei o seminterrati. Inoltre, in base alla relazione geologica del P.U.C. (pag. 77-78), bisogna tener conto del fattore di potenziale liquefazione dei terreni, verificando la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di cui al par. 2.3 dell'allegato 4 all'O.P.C.M. n°3274/2003.

- **ATR17 SITUATO A OVEST DI VIA DELLA RESISTENZA**

obiettivo: ricucitura della viabilità dell'area e inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: attrezzatura scolastica, aree verdi e attrezzatura di interesse comune (culturale/sociale/religiosa)

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura scolastica = 5709 mq,
- attrezzatura di interesse comune = 5173 mq,
- aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport = 2430 mq, 1052 mq,
- parcheggi = 1419 mq

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici e delle attrezzature

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

- **ATR18 SITUATO LUNGO VIA NAPPI**

obiettivo: creazione di un nucleo di attrezzature pubbliche nei pressi della scuola già esistente

funzioni previste: area verde per il gioco e lo sport, area verde attrezzata per l'infanzia, parcheggio

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area a verde, gioco, sport = 3033 mq,
- area verde attrezzata per l'infanzia = 2947 mq,
- parcheggio 1295 mq.

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

Articolo 40 – ATP Ambiti di trasformazione di attività economico/produttive

Gli ambiti di trasformazione di attività economico-produttive andranno realizzati attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata ed andranno inclusi in Atti di programmazione degli interventi (API). Tali API, nel caso di delocalizzazione e trasferimento delle attività incompatibili prevederanno in dettaglio le modalità della delocalizzazione, gli impegni vincolanti, le sanzioni per l'inadempimento e tutti gli aspetti della procedura di delocalizzazione dell'attività in una convenzione da stipulare tra Comune e proprietà dell'attività industriale.

Qualora non si dovesse delocalizzare l'attività e/o la proprietà dovesse cambiare si prescrive che la destinazione d'uso resti invariata. La delocalizzazione avrà luogo in località via Nuova San Marzano solo a seguito di esaurimento delle superfici disponibili nel PIP esistente.

Nel caso dell'APT5 di via Nuova San Marzano di delocalizzazione le previsioni d'ambito andranno attuate attraverso un PIP di iniziativa pubblica.

Il progetto degli edifici di nuova edificazione o ristrutturazione in essi previsti, dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

Negli ambiti di trasformazione di attività economico/produttive si ribadisce l'inedificabilità assoluta per l'edilizia residenziale privata.

In tutti gli ATP va garantito il rispetto degli standard per parcheggi nel caso di realizzazione degli interventi conseguenti alla eventuale delocalizzazione.

Sono previsti i seguenti Ambiti di trasformazione di attività economico produttiva:

- **ATP1 SITUATO IN LOCALITÀ MARICONDA (ATTIVITÀ PRODUTTIVA LA PERLA)**

obiettivo: delocalizzazione industriale con inserimento di funzioni di interesse collettivo con l'obiettivo di favorire la rigenerazione del quartiere di edilizia residenziale pubblica esistente di Mariconda e di tutta l'area.

funzioni previste: l'area industriale privata da dismettere sarà in parte convertita, riutilizzando gli edifici preesistenti, in una attrezzatura privata (es. multisala con parcheggio) e in una un'area commerciale al dettaglio nell'edificio attualmente destinato ad uffici dell'attività produttiva. All'amministrazione pubblica saranno cedute le aree da destinare a standards ex art. 5 comma 2, D.M. 1444/68 con realizzazione, nell'ambito dell'area verde pubblica, di attrezzature sportive a raso e di uno spazio multifunzionale permeabile (es. tufo).

dati edilizi ed urbanistici e dati dimensionali

- area a verde inedificata e con superficie permeabile = 9.350 mq,
- commercio in edificio preesistente destinato attualmente ad uffici dell'attività produttiva mq 1081,

- attrezzatura privata (ad esempio multisala) in edificio produttivo preesistente 8.848 mq
- parcheggi = 900 + 5200 + 1581 mq
- asse di penetrazione

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

● **ATP2 SITUATO NEI PRESSI DELLA STAZIONE FERROVIARIA E DELLA LINEA FERRATA (ATTIVITÀ PRODUTTIVA D'ANGOLO)**

obiettivo: delocalizzazione industriale con parziale cessione dell'area per creazione di un parcheggio pubblico e attività commerciale o attrezzatura privata nel fabbricato esistente.

funzioni previste: attrezzatura privata e/o commercio con cessione di area per parcheggio pubblico

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- parcheggio pubblico 1040 mq
- commercio/attrezzatura privata (in sede esistente) = 4811 mq

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

ATP3 SITUATO LUNGO VIA TRIESTE (ATTIVITÀ PRODUTTIVA CARTIERA E AREE VICINE)

obiettivo: delocalizzazione della Cartiera con rifunzionalizzazione dell'edificio (cambiamento di destinazione d'uso) e con cessione di una parte dell'area come parco archeologico

funzioni previste: l'area industriale privata da dismettere sarà convertita, riutilizzando gli edifici preesistenti, in una attrezzatura privata o attività commerciale, area verde pubblica arredata di interesse archeologico e culturale, area verde attrezzata e parcheggio

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- area verde a parco archeologico ceduta dalla ex Cartiera = 7540 mq
- rifunzionalizzazione dell'edificio esistente come attrezzatura privata o attività commerciale (10.370 mq)

- aree verdi arredate = 5271 mq, 1465 mq
- parcheggio = 3945 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino della Campania centrale.

• **APT4 RELATIVO ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA STRASSO**

- *obiettivo*: delocalizzazione dell'attività incompatibile Strasso e sostituzione con funzione industriale compatibile e/o commerciale
- *funzioni previste*: industriale compatibile e/o commerciale
- *dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali*:
 - industriale compatibile e/o commerciale = 2315 mq.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona rosa (livello A) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto non sono previste nuove costruzioni, ma solo usi diversi o nuove funzioni non edificate e completamento della viabilità. **L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo dell'intervento e relativo studio di compatibilità idraulica comprensivo di analisi e verifica dell'assenza di incrementi di carichi insediativi nelle fasce fluviali A e B e relative sottozone B1, B2, B3, derivanti dai cambi di destinazione d'uso, in osservanza del disposto degli artt. 42-43-45-50 e dell'Allegato E delle Norme di Attuazione del vigente PSAI, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino del Sarno.**

• **ATP5 SITUATO LUNGO VIA NUOVA SAN MARZANO (DI DELOCALIZZAZIONE)**

obiettivo: inserimento delle attività produttive La Perla (41.000 mq) delocalizzata da Mariconda, D'Angolo (5.900 mq), della Cartiera (18.000 mq) delocalizzata da via Trieste e Strasso (2300) per un totale di 67.200 mq da realizzarsi solo in caso di saturazione dei lotti disponibili nel PIP di via Sant'Antonio Abbate.

funzioni previste: attività produttive delocalizzate, aree verdi di filtro, parcheggi

dati edilizi ed urbanistici:

dati dimensionali: disponibili due aree di 58.617 mq e 69.208 mq considerando oltre le aree specificatamente destinate all'attività produttiva (pari a quelle attualmente esistenti da delocalizzare) anche quelle destinate a verde e parcheggi.

Si precisa che le attività da delocalizzare potranno prevedere nella nuova area gli ampliamenti volumetrici previsti dalla norma 18 relativa alle attività industriali esterne, ovvero interventi di nuova edificazione per ampliamenti delle attività già esistenti da delocalizzare al massimo per il 20% della superficie coperta (che avevano prima della delocalizzazione) nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate. L'ampliamento è subordinato ad un piano industriale che dimostri l'esigenza dell'ampliamento richiesto

Il piano si attua attraverso un PIP per la delocalizzazione degli edifici esistenti citati. Il PIP dovrà prevedere un impianto di distribuzione delle attività produttive razionale con una maglia viaria di distribuzione locale, aree verdi destinate allo sport ed aree verdi di filtro. Per mitigare gli impatti, edifici produttivi dovranno rispettare le normative vigenti in materia di rifiuti, risparmio energetico, inquinamento dell'aria ed emissioni acustiche.

Le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale sono previste nel Decreto legislativo n. 4 del 2008 *Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale. (GU n.24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24)* in particolare:

- nell'Allegato II *Progetti di competenza statale*
- nell'Allegato III *Progetti di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.*
- nell'Allegato IV *Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.*

In base alla normativa vigente citata, andranno sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di delocalizzazione dell'impianto industriale destinato alla cartiera (tipologia richiamata nell'Allegato III, lettera d) e delle industrie dei prodotti alimentari (tipologia richiamata nell'Allegato IV punto 4).

Qualora le attività industriali incompatibili per cui è prevista la delocalizzazione, tutte o in parte, dopo tre anni dall'approvazione del PUC, non manifestassero l'intenzione di delocalizzarsi a breve (consegnando almeno un impegno sottoscritto all'Amministrazione Comunale), sarà possibile accogliere le proposte di altre attività industriali tra quelle individuate dal PUC come industrie da delocalizzare (Longobardi, Faiella e San Paolino).

Anche per queste industrie da delocalizzare si prevede la stipula della convenzione tra Comune e proprietà dell'attività industriale e il cambiamento di destinazione d'uso nelle sedi dismesse a favore di una destinazione ad attrezzatura privata o ad attività commerciale con la cessione al Comune per le aree da standard di 0,8 mq/mq come prescritto dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

La localizzazione del PIP in quest'area presenta diverse motivazioni:

- 1) l'area ha già una presenza consistente di attività industriali, quindi si presenterebbe come un completamento e non cambierebbe consistentemente i caratteri della zona (impatto paesaggistico contenuto);
- 2) l'area è parzialmente già indicata nel PTCP come industriale;
- 3) l'area è sufficientemente distante dal centro più densamente abitato per essere idonea ad ospitare industrie incompatibili con il tessuto residenziale,
- 4) l'area è ben infrastrutturata in quanto è situata lungo una strada di sufficienti dimensioni non lontano dalla svincolo della SS. 218.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona gialla (livello B) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse con forti condizionamenti e vanno sottoposte a studio di compatibilità idraulica. In particolare le tipologie e le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei nuovi edifici destinati ad attività industriale andranno realizzati tenendo in conto gli indirizzi dell'Autorità di Bacino e non saranno consentiti vani terranei o

seminterrati. Inoltre, in base alla relazione geologica del P.U.C. (pag. 77-78), bisogna tener conto del fattore di potenziale liquefazione dei terreni, verificando la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di cui al par. 2.3 dell'allegato 4 all'O.P.C.M. n°3274/2003. Preventivamente alla redazione del PIP, dunque, sarà necessario effettuare uno studio sismico-vulcanico di dettaglio per vedere se l'area è compatibile con l'edificabilità.

Articolo 41 – ATI Ambiti integrati di trasformazione strategica

Le nuove urbanizzazioni e le nuove edificazioni consentite negli ambiti integrati di trasformazione strategica andranno realizzati attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata ed inseriti negli Atti di programmazione degli interventi.

Il progetto degli edifici di nuova edificazione in essi previsti, in particolare quelli di edilizia pubblica residenziale previsti in area con piano di edilizia pubblica, dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

Gli interventi sugli edifici già esistenti sono invece quelli previsti nella parte strutturale della presente normativa.

Sono previsti i seguenti Ambiti di trasformazione strategica integrata:

- **ATI1 SITUATO NEI PRESSI DI MARICONDA** (stralciato a seguito della prescrizione contenuta nel parere dell'Autorità di Bacino su PUC e VAS espressa con delibera n. 7 del 19/12/2011 del Comitato Istituzionale in cui si impone la seguente disposizione “è da escludere dalle disposizioni programmatiche l'AT1 in località Mariconda finalizzato alla realizzazione di nuove strutture ricettive in contrasto con le Norme di Attuazione del PSAP”)
- **ATI2 SITUATO SUL PREVISTO PROLUNGAMENTO DI VIA CERRI (AL LATO DEL LICEO) FINO A VIA CAVALLARO**
 - obiettivo:* realizzazione di un un'area di interesse collettivo sul percorso alternativo a via Passanti (che si restringe nel tratto finale) con un inserimento di attrezzature pubbliche
 - funzioni previste:* parcheggio, area per attrezzatura territoriale per l'istruzione, area verde per lo sport, parcheggi
 - dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:*
 - attrezzatura scolastica territoriale = 11849 mq,
 - area a verde, gioco, sport (in edificata e con superficie permeabile) = 17106 mq
 - parcheggi = 5642 mq, 1096mq, 1280mq, 1265 mq, 693 mq, 352 mq

Compatibilità con l'elaborato “Carta della idoneità alla trasformazione” costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

- **ATI3 SITUATO AL CONFINE CON POMPEI (COSTITUISCE L'AREA TERMINALE DELLA VIABILITÀ DI ADEGUAMENTO CHE CONNETTE L'AREA EX-COPMES A VIA MARTIRI D'UNGHERIA E AL CENTRO)**
 - obiettivo:* migliorare la mobilità dell'area al confine con Pompei e in connessione con l'area Ex Copmes con riconfigurazione del tessuto edificato incoerente

funzioni previste: attrezzatura scolastica, attrezzatura religiosa privata, aree verdi attrezzate, parcheggio, edilizia residenziale pubblica

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura scolastica = 3658 mq,
- area a verde = 3720 mq,
- parcheggio = 2321 mq
- attrezzatura religiosa privata = 1724 mq
- Area di edilizia residenziale pubblica con:
edifici residenziali in linea a tre piani + PT (commerciale anche media distribuzione inferiore, M1 A/M, M1 E)
 $Sc = 60 \times 15 + 60 \times 15 = 1800$ mq
 $SU = 1800 \times 3 = 5400$ mq residenziali
vani = 216 e alloggi = 70 circa
(superficie minima di attrezzature collegate = 3888)

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici e delle attrezzature.

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

• **ATI4 SITUATO A EST DI VIA DELLA RESISTENZA**

obiettivo: ricucitura della viabilità dell'area e inserimento di attrezzature pubbliche

funzioni previste: centro per la protezione civile (nell'area di proprietà comunale), parcheggio, edilizia residenziale pubblica

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzatura di interesse comune = 9929 mq (suolo pubblico) + 7317 mq,
- area a verde, gioco, sport = 4805 mq, 3238 mq, 3417 mq,
- parcheggio = 1996 mq
- Area di edilizia residenziale pubblica con:
edifici residenziali in linea a tre piani + PT (commerciale anche media distribuzione inferiore, M1 A/M, M1 E secondo previsioni del SIAD)
progettati senza barriere architettoniche e adatti anche ai diversamente abili
 $Sc = 60 \times 15 + 60 \times 15 = 1800$ mq
 $SU = 1800 \times 3 = 5400$ residenziale
vani = 216 e alloggi = 70
(superficie minima di attrezzature collegate = 3888 mq)

- Area di edilizia residenziale pubblica con:
edifici residenziali a schiera duplex di due piani con ai piani terra alloggi senza barriere architettoniche e adatti anche ai diversamente abili
vani = 60 vani e 20 alloggi ciascuno con superficie coperta di 100 mq e superficie utile di 75 mq.

(superficie minima di attrezzature collegate = 1080 mq)

Il 10% degli alloggi previsti sarà destinato a categorie di soggetti diversamente abili.

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici e delle attrezzature

Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

- **ATI5 SITUATO VICINO ALLO STADIO**

Obiettivo: creazione di un nuovo insediamento di edilizia residenziale pubblica separata dallo stadio da un'area verde di progetto

Funzioni previste:

- Area a verde, gioco, sport = 9.774 mq
- Area di edilizia residenziale pubblica con:
edifici residenziali in linea a tre piani + PT (commerciale anche media distribuzione inferiore, M1 A/M, M1 E secondo previsioni del SIAD)
 $Sc = 60 \times 15 + 60 \times 15 + 60 \times 15 = 2700 \text{mq}$
 $SU = 8100$ residenziale
vani = 324 e 105 = alloggi di cui fino al 10% da destinare a famiglie con soggetti diversamente abili
(superficie minima di attrezzature collegate = 5832 mq)

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici e delle attrezzature
Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

- **ATI6 SITUATO LUNGO VIA CORBISIERO**

obiettivo: creazione di un asse di interesse collettivo in connessione con la scuola e la chiesa esistenti e di un insediamento di edilizia residenziale pubblica

funzioni previste: piazza, attrezzature di interesse comune (culturale/sociale), area verde attrezzata e parcheggio nei pressi della scuola esistente; ricucitura viabilità esistente, edilizia residenziale pubblica

dati edilizi ed urbanistici, dati dimensionali:

- attrezzature di interesse comune = 6905 mq,
- area verde attrezzata = 6560 mq,
- parcheggio = 1075 mq

Area di edilizia residenziale pubblica con:

edifici residenziali a schiera duplex di due piani con ai piani terra alloggi senza barriere adatte anche ai diversamente abili

vani = 144 vani e 48 alloggi ciascuno con superficie coperta di 100 mq e superficie utile di 75 mq.

(superficie minima di attrezzature collegate = 2592 mq)

Il PUC si attua attraverso un PUA ad iniziativa pubblica che andrà a definire l'effettiva localizzazione degli edifici e delle attrezzature
Compatibilità con l'elaborato "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS: l'ATR ricade in zona verde (livello C) della carta di idoneità alla trasformazione territoriale e pertanto le trasformazioni sono ammesse.

Articolo 42 – Parcheggi

Questo articolo recepisce le esigenze emerse nell'Atto di indirizzi del redigendo Piano urbanistico comunale dell'Amministrazione Comunale di Scafati (Del. N. 53 del 30/12/2009 ai punti B e C) prevedendo che negli *Ambiti prevalentemente residenziali consolidati*, negli

Ambiti speciali di riqualificazione urbana, negli *Ambiti rurali ordinari* possano essere previsti ad iniziativa pubblica o privata parcheggi a raso (scoperti) per massimo 40 stalli e lunghi al massimo 100 ml., esclusivamente situati o in lotti confinanti o nel raggio di 200 metri da attività produttivo-commerciali o attrezzature di interesse comune e direttamente accessibili dalle strade principali (intercomunali). La realizzazione di tali parcheggi dovrà comunque garantire la permanenza di un marciapiede destinato al movimento pedonale. La localizzazione di tali parcheggi è preferibile nella zone B e C della “Carta delle idoneità alla trasformazione”. Se situati in zona A, essi dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile.

Ai proprietari di immobili già esistenti è inoltre consentito, ai sensi dell’art. 9, 1° comma, della L. 122/1989 di realizzare – nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo dell’edificio – parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari nel rispetto dei vincoli paesaggistici ed ambientali, delle norme del piano di Bacino e senza recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza ed al decoro architettonico dell’edificio. I parcheggi in questione possono essere anche realizzati ad uso esclusivo dei residenti nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato o nel loro sottosuolo – a norma dell’art. 17, 90° comma, della legge n. 129/1997, c.d. Bassanini-bis – purché non in contrasto con il Piano urbano traffico e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e quindi le norme del piano dell’Autorità di Bacino.

Articolo 43 - Delocalizzazione dalla zona a rischio idraulico elevato o molto elevato (Punto H, del. CC n. 56 del 19/11/2010)

Secondo quanto richiesto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 2010 è prevista la possibilità di delocalizzare gli edifici esistenti nelle zone a rischio idraulico molto elevato ed elevato con ricostruzione in zone omogenee dello stesso tipo, con esclusione delle zone agricole, ma prive di vincoli idrogeologici o derivanti dalla pianificazione sovraordinata e con premio di cubatura del 20%. L’aumento di cubatura dovrà rispettare il dimensionamento del PUC e quindi esso potrà essere possibile solo per una quantità di vani di premialità pari a quelli che saranno riconosciuti malsani nel quartiere Vetrai (secondo i criteri riportati nell’art. 6).

Tale possibilità di delocalizzazione si prevede solo per i fabbricati di un piano esistenti in zona a rischio idraulico molto elevato ed elevato per i quali si consente la possibilità di delocalizzazione in zona verde della “Carta della inidoneità alla trasformazione”. Inoltre i lotti su cui si potrà riedificare dovranno prospettare su strade principali già esistenti (e dunque non dovrà essere necessaria la realizzazione di nuove strade pubbliche). Per i nuovi fabbricati si prescrive l’allineamento con i corpi di fabbrica esistenti ed il rispetto della normativa antisismica e di risparmio energetico.

Il Consiglio comunale dovrà, in fase di redazione degli API che attuano il PUC, stabilire i criteri in base ai quali assegnare priorità e selezionare i progetti di delocalizzazione proposti dai cittadini da inserire negli API. Tra questi criteri andrà considerato come determinante la prossimità dell’edificio esistente da delocalizzare all’alveo del fiume Sarno. L’edificio esistente, oggetto di delocalizzazione, verrà demolito a cura del cittadino che propone la delocalizzazione e l’area di sedime sarà ceduta al Comune in modo da accrescere, in prossimità del fiume Sarno, il patrimonio pubblico da utilizzare come aree per il verde, il gioco e lo sport di interesse collettivo. Il permesso a costruire con la premialità in cubatura deve essere subordinato alla verifica dell’avvenuta demolizione del fabbricato.

Articolo 44 - Norme di salvaguardia (riscritto in ottemperanza all'emendamento n. 1 della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Come stabilito dall'art. 10 sulla Salvaguardia della L.R. n. 16 del 2004, tra l'adozione del PUC e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

- a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel PUC in corso di approvazione;
- b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con il PUC adottato.

Le sospensioni non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione del PUC.

Con l'adozione del PUC si istaura un periodo transitorio di vigenza della norma relativa alle sottozone B4, così come individuate nel vigente P.R.G. e comunque nel rispetto delle successive condizioni:

- 1) che le istanze di permesso a costruire siano state presentate prima dell'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale;
- 2) che la sottozona interessata non ricada nell'ambito a rischio idraulico per il quale l'Autorità di Bacino vieti la trasformazione ovvero in zona inidonea alla trasformazione prevista dallo studio geologico del PUC oppure ricadente all'interno della Carta dei vincoli di immutabilità del PUC;
- 3) che al fine di preservare il dimensionamento del fabbisogno di vani si proceda, alla fine della fase transitoria, da parte dell'Ufficio di piano (o, in mancanza di esso, dell'Ufficio tecnico) alla verifica dei vani così realizzati in coerenza con quelli necessari al fabbisogno da realizzarsi con le sopraelevazioni.

PARTE VIII - REGOLAMENTAZIONE DEI SOTTOTETTI (parte aggiunta in ottemperanza al 5° emendamento della Delibera di approvazione in Giunta Comunale n. 70 del 9/3/2011)

Articolo 45 – Sottotetti termici

1. Si definisce sottotetto termico il volume tecnico soprastante l'ultimo solaio piano di un edificio con copertura inclinata con una o più falde, motivato e subordinato al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e maggiore comfort ambientale da ottenere sia attraverso un più efficace isolamento termico che attraverso l'installazione di un sistema di accumulazione di energia a pannelli solari. L'intervento potrà anche avere come finalità secondaria la mitigazione del rischio vulcanico (comportando un più facile scivolamento al suolo di ceneri e lapilli).

2. Il sottotetto termico (volume tecnico) deve presentare una altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, all'intradosso del solaio, pari al massimo a metri 1,50. Tale altezza è quella di un sottotetto utilizzabile per l'ispezione dei volumi tecnici. Devono intendersi per volumi tecnici, ai sensi della Circolare n. 2474 del 31 gennaio 1973 del Ministero dei Lavori Pubblici ("Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici") quei volumi che:

1) hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

2) sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;

3) sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, in quanto strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di risparmio energetico) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

In ogni caso la sistemazione del sottotetto termico non deve costituire pregiudizio per la sicurezza statica dell'edificio e per la validità estetica dell'insieme architettonico.

L'eventuale superficie aeroilluminante di lucernai ed abbaini deve essere inferiore ad 1/15 della superficie di calpestio del sottotetto.

L'edificio su cui viene progettato il sottotetto termico deve essere realizzato legittimamente ovvero essere stato preventivamente sanato ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03.

Il sottotetto è legato all'abitazione sottostante e non potrà essere alienato separatamente dall'abitazione -o parte di essa- di cui è pertinenza.

Trattandosi di volume tecnico, la realizzazione di sottotetto termico non potrà essere consentita su fabbricati provvisti di solaio a camera d'aria.

La realizzazione del sottotetto termico è consentibile come intervento diretto subordinato a permesso a costruire ed il relativo progetto deve essere corredato dal calcolo dell'isolamento termico.

Tali sottotetti devono essere compatibili con le norme dei piani urbanistici, territoriali ed ambientali, in particolare del piano di Bacino.

Articolo 46 – Sottotetti deposito (recepimento delibera di C.C. del 30/12/2009)

Questo articolo recepisce per il punto E la delibera del Consiglio Comunale di Scafati del 30/12/2009 alla quale si rimanda per completezza. Tale delibera definisce sottotetti da utilizzare come depositi occasionali quelli aventi altezza media non superiore a metri 2,35 a servizio di edifici aventi altezza massima (comprensiva di quella del sottotetto) non superiore a metri 11,00 e non ricadenti nelle zone A dei Piani di Recupero.

Tali sottotetti devono essere compatibili con le norme dei piani urbanistici, territoriali ed ambientali, in particolare del piano di Bacino.

Articolo 47 – Sottotetti abitabili

Si definiscono sottotetti abitabili i locali sottotetto esistenti che rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni, e precisamente per quanto riguarda l'altezza:

- minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,70 se adibiti a civile abitazione;
- minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,40 se adibiti a servizi o disimpegni;

e aventi un rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.

Sono fatte salve le deroghe previste dalla L.R. n. 15/2000 per il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni della medesima L.R. 15/2000.

Tali sottotetti devono essere compatibili con le norme dei piani urbanistici, territoriali ed ambientali, in particolare del piano di Bacino.

ALLEGATO FOTOGRAFICO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE TIPOLOGIE EDILIZIE RURALI DI ANTICO IMPIANTO PECULIARI DEL TERRITORIO SCAFATESE.

Segue una documentazione fotografica con esempi di fabbricati rurali di antico impianto peculiari del territorio comunale di Scafati. Per essi si prevede la conservazione della facciata e dei suoi elementi architettonici caratteristici secondo quanto stabilito dall'Articolo 26 - *Nuclei di fabbricati rurali* (case Capone, Berardinetti, Zaffaranelli, ecc) delle presenti norme. Tali fabbricati, infatti, si ritrovano in tutto il territorio agricolo, ma sono particolarmente concentrati negli ambiti di cui all'articolo 26.

Per la loro esigua volumetria non sono in grado di ospitare le funzioni di interesse collettivo o di tipo ricettivo (agriturismo) che sarebbero auspicabili per una loro valorizzazione economica; tuttavia in qualche caso si presentano aggregati in nuclei di più di un fabbricato negli ambiti dell'art. 26 identificati come *Nuclei di fabbricati rurali* ed in questi casi è fattibile una ipotesi di recupero per adibirli, anche complessivamente o per comparti unitari, a destinazioni del tipo di quelle citate. Essendo, comunque, tali fabbricati molti e diffusi, per essi il PUC suggerisce che il comune effettui un censimento con un programma specifico di valorizzazione in cui sia possibile prevedere anche forme di partecipazione dei privati cittadini proprietari degli immobili.



