



# CITTA' DI SESSA AURUNCA

(Caserta)



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

### PIANO PROGRAMMATICO

ELABORATO

105  
B40

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

**Adeguate a seguito di accoglimento osservazioni  
con delibera G.C. n.209 del 02/11/2023**

## PUC AGGIORNATO NEL 2023

REDATTO DA:  
ARCH. ASSUNTA GALLO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ING. ANTONIO MENDITTO

CONSULENTE:  
ARCH. ROMANO BERNASCONI

IL SINDACO:  
LORENZO DI IORIO

Coordinamento generale ed elaborazioni informatiche :  
ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO

DATA: Dicembre 2023



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

~~Testo eliminato a seguito di accoglimento di osservazioni  
con del. G.C. n. 209 del 02.11.2023~~

Testo aggiunto e/o modificato a seguito di accoglimento  
di osservazioni con delibera G.C. n. 209 del 02.11.2023

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I GENERALITA'

##### **Art. 1 Applicazione e finalità del Piano**

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

##### **Art. 2 – Norme generali.**

Nel territorio comunale di Sessa Aurunca l'uso delle aree e degli edifici comunque destinati è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

##### **Art. 3 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità**

Il Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004, nonché dell'art. 9 del Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5 si compone di **disposizioni strutturali** a tempo indeterminato, tese *ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*



**di disposizioni programmatiche** tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

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

*“1. Sono disposizioni strutturali quelle che:*

*– individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale provinciale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, floreali, faunistici), paesaggistici, rurali, storico – culturali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;*

*– individuano le zone in cui è opportuno istituire la tutela di nuove aree naturali di interesse provinciale e/o locale;*

*– indicano i territori da preservare da trasformazioni insediative e infrastrutturali;*

*– determinano i criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei carichi insediativi ammissibili;*

*– definiscono le iniziative da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e di quelli di origine antropica.”*

Il Piano strutturale recepisce i contenuti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 26 del 26.04.2012, e si conforma al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale; definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione. Il Piano strutturale resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione di un nuovo Piano strutturale.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

*“Le disposizioni programmatiche possono essere aggiornate in ogni momento anche attraverso le procedure semplificate e/o l'accordo di programma.”*

Il Piano Urbanistico Comunale (Puc), i piani urbanistici attuativi (Pua) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec), ai sensi





dell'art. 22 della citata legge urbanistica della Regione Campania, sono gli strumenti della pianificazione comunale mediante i quali il Comune di Sessa Aurunca esercita e attua la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

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

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

#### **Art. 4 Contenuti tematici**

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

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

#### **Art. 5 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale**



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

# CITTA' DI SESSA AURUNCA

(Caserta)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE ELENCO ELABORATI

### A COMPONENTE STRUTTURALE

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



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|    |                                                                                                                           |         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 13 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Rongolise TABULATO                      |         |
| 14 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Aulpi, Aconursi, Corigliano             | 1:2.000 |
| 15 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE<br>Stato di attuazione del P.d.F. Aulpi, Aconursi,<br>Corigliano TABULATO |         |
| 16 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Lauro                                   | 1:2.000 |
| 17 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Lauro TABULATO                          |         |
| 18 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. San Castrese                            | 1:2.000 |
| 19 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. San Castrese TABULATO                   |         |
| 20 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Cupa                                    | 1:2.000 |
| 21 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Cupa TABULATO                           | 1:2.000 |
| 22 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Sessa Aurunca nord                      | 1:2.000 |
| 23 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Sessa Aurunca sud                       | 1:2.000 |
| 24 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Sessa Aurunca Centro<br>TABULATO        |         |
| 25 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Avezzano, Sorbello                      | 1:2.000 |
| 26 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione<br>del P.d.F. Avezzano, Sorbello TABULATO             |         |
| 27 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE<br>COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione                                                       | 1:2.000 |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|    |                                                                                                                           |         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|    | del P.d.F. Cascano, Giusti, San Felice, Corbara                                                                           |         |
| 28 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Cascano, Giusti, San Felice, Corbara TABULATO |         |
| 29 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Fasani                                        | 1:2.000 |
| 30 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Fasani TABULATO                               |         |
| 31 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Piedimonte                                    | 1:2.000 |
| 32 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Piedimonte TABULATO                           |         |
| 33 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Carano                                        | 1:2.000 |
| 34 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Carano TABULATO                               |         |
| 35 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Baia Domizia centro e nord                    | 1:5.000 |
| 36 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Baia Domizia centro e nord TABULATO           |         |
| 37 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F. Levagnole - Baia Azzurra                      | 1:2.000 |
| 38 | QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE Stato di attuazione del P.d.F.: Levagnole - Baia Azzurra TABULATO            |         |
| 39 | QUADRO AMBIENTALE Peculiarità naturali e antropiche – il sistema dei vincoli                                              |         |
| 40 | QUADRO MORFOLOGICO Contesto del Centro Storico di Sessa Aurunca - Epoche storiche                                         | 1:1.000 |
| 41 | QUADRO MORFOLOGICO Contesto del Centro Storico di Sessa Aurunca                                                           | 1:1.000 |
| 42 | QUADRO MORFOLOGICO Contesto del Centro Storico di Cascano                                                                 | 1:1.000 |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|      |                                                                                                                               |          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 43   | QUADRO MORFOLOGICO<br>Contesto del Centro Storico di Carano                                                                   | 1:1.000  |
| 44   | QUADRO MORFOLOGICO<br>Contesto del Centro Storico di Lauro                                                                    | 1:1.000  |
| 45.1 | QUADRO MORFOLOGICO<br>STRUTTURALE<br>Rete cinematica – attrezzature collettive<br>esistenti - Zona nord                       | 1:10.000 |
| 45.2 | QUADRO MORFOLOGICO<br>STRUTTURALE<br>Rete cinematica –attrezzature collettive<br>esistenti - Zona centrale                    | 1:10.000 |
| 45.3 | QUADRO MORFOLOGICO<br>STRUTTURALE<br>Rete cinematica – attrezzature collettive<br>esistenti                                   | 1:10.000 |
| 46   | QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica -<br>Rischio da frana                                                                    | 1:25.000 |
| 47   | QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica -<br>Rischio idraulico                                                                   | 1:25.000 |
| 48   | QUADRO AMBIENTALE - Integrità fisica -<br>Fasce fluviali                                                                      | 1:25.000 |
| 49   | QUADRO DEMOGRAFICO Crescita urbana<br>-anni 1971-2013                                                                         | 1:25.000 |
| 50   | QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO<br>Infrastrutture territoriali – Aree produttive<br>industriali, artigianali, agricole di pregio |          |
| 50.1 | Piano Strutturale territorio nord-Proposta                                                                                    | 1:10.000 |
| 50.2 | Piano Strutturale territorio centro-Proposta                                                                                  | 1:10.000 |
| 50.3 | Piano Strutturale territorio sud-Proposta                                                                                     | 1:10.000 |
|      |                                                                                                                               |          |
|      | <b>B PIANO PROGRAMMATICO</b>                                                                                                  |          |
| 51   | B1.1SISTEMA INFRASTRUTTURALE<br>Proposta di assetto della rete cinematica                                                     | 1:25.000 |
| 52   | B2.1 SISTEMA INFRASTRUTTURALE<br>Proposta di assetto della rete cinematica -<br>Zona nord                                     | 1:25.000 |
| 53   | B2.2 SISTEMA INFRASTRUTTURALE<br>Proposta di assetto della rete cinematica -<br>Zona centro                                   | 1:25.000 |
| 54   | B2.3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE<br>Proposta di assetto della rete cinematica -<br>Zona sud                                      | 1:25.000 |





CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|    |                                                                                                                                                                                                                            |         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 55 | B QUADRO DI UNIONE - LEGENDA<br>DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE                                                                                                                                                      | 1:5.000 |
| 56 | B3.1 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: San Carlo – Le<br>Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le<br>Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino                                                        | 1:5.000 |
| 57 | B3.2 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: Maiano - Aconursi –<br>Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte -<br>San Castrese - Lauro- Rongolise - Tuoro – Podesti –<br>Casarinoli – Sassi – Valogno | 1:5.000 |
| 58 | B3.3 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: San Venditto -<br>Casamare - Fasani                                                                                                                                   | 1:5.000 |
| 59 | B3.4 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: Cupa - Sessa Aurunca<br>capoluogo - A ovest di Sessa Aurunca capoluogo<br>- Cascano – Corbara – Gusti – San Felice - Marzuli                                          | 1:5.000 |
| 60 | B3.5 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: Foce Garigliano - Baia<br>Domizia nord e centro                                                                                                                       | 1:5.000 |
| 61 | B3.6 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: Avezzano – Sorbello -<br>Carano - Piedimonte Rivoli – Piedimonte Massicano                                                                                            | 1:5.000 |
| 62 | B3.7 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Località: Baia Azzurra -<br>Le Perle - Levagnole monte e mare - San<br>Sebastiano                                                                                               |         |
| 63 | B QUADRO DI UNIONE - LEGENDA<br>DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE                                                                                                                                                      | 1:2.000 |
| 64 | B4 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE San Carlo – Le Conche –<br>Cescheto – Canale – S.Maria a Valogno – Le<br>Vigne – Zelloni – Tassi – San Martino                                                                    | 1:2.000 |
| 65 | B5 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Aconursi – Corigliano –<br>Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli - Ponte                                                                                                               | 1:2.000 |
| 66 | B6 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Maiano                                                                                                                                                                            | 1:2.000 |
| 67 | B7 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE San Castrese                                                                                                                                                                      | 1:2.000 |
| 68 | B8 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Lauro                                                                                                                                                                             |         |
| 69 | B9 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Rongolise - Tuoro –<br>Podesti – Casarinoli – Sassi - Valogno                                                                                                                     | 1:2.000 |
| 70 | B10 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE San Venditto                                                                                                                                                                     | 1:2.000 |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|    |                                                                                                                                                                                                                                  |         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 71 | B11 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Casamare Fasani                                                                                                                                                                        | 1:2.000 |
| 72 | B12 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE<br>Cupa                                                                                                                                                                                | 1:2.000 |
| 73 | B13 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE<br>Sessa Aurunca capoluogo                                                                                                                                                             | 1:2.000 |
| 74 | B14 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE<br>A ovest di Sessa Aurunca capoluogo                                                                                                                                                  | 1:2.000 |
| 75 | B15 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Cascano – Corbara – Gusti<br>– San Felice - Marzuli (stralcio)                                                                                                                         | 1:2.000 |
| 76 | B16 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Avezzano – Sorbello                                                                                                                                                                    | 1:2.000 |
| 77 | B17 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Carano                                                                                                                                                                                 | 1:2.000 |
| 78 | B18 DESTINAZIONI DI USO –<br>ZONIZZAZIONE Piedimonte Rivoli –<br>Piedimonte Massicano                                                                                                                                            | 1:2.000 |
| 79 | B19.1INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>San Carlo – Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a<br>Valogno – Le Vigne – Zelloni – Tassi – San<br>Martino                                                    | 1:5.000 |
| 80 | B19.2INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>Maiano - Aconursi – Corigliano – Aulpi - Fontanaradina –<br>Li Paoli - Ponte- San Castrese - Lauro- Rongolise - Tuoro –<br>Podesti – Casarinoli – Sassi – Valogno | 1:5.000 |
| 81 | B19.3INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>San Venditto -Casamare - Fasani                                                                                                                                   | 1:5.000 |
| 82 | B19.4INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>Cupa - Sessa Aurunca capoluogo - A ovest di Sessa Aurunca<br>capoluogo - Cascano – Corbara – Gusti – San Felice<br>- Marzuli                                      | 1:5.000 |
| 83 | B19.5INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località':<br>Foce Garigliano - Baia Domizia nord e centro                                                                                                                     | 1:5.000 |
| 84 | B19.6INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>Avezzano – Sorbello - Carano - Piedimonte Rivoli –<br>Piedimonte Massicano                                                                                        | 1:5.000 |
| 85 | B19.7INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Località:<br>Baia Azzurra - Le Perle - Levagnole monte e<br>mare - San Sebastiano                                                                                              | 1:5.000 |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|     |                                                                                                                                                                   |         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 86  | B21 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE San Carlo –<br>Le Conche – Cescheto – Canale – S.Maria a<br>Valogno– Le Vigne – Zelloni – Tassi – San<br>Martino | 1:2.000 |
| 87  | B22 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Aconursi –<br>Corigliano – Aulpi - Fontanaradina – Li Paoli<br>- Ponte                                           | 1:2.000 |
| 88  | B23 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Maiano                                                                                                           | 1:2.000 |
| 89  | B24 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE<br>San Castrese                                                                                                  | 1:2.000 |
| 90  | B25 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Lauro                                                                                                            | 1:2.000 |
| 91  | B26 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Rongolise -<br>Tuoro – Podesti – Casarinoli – Sassi -<br>Valogno                                                 | 1:2.000 |
| 92  | B27 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE San<br>Venditto                                                                                                  | 1:2.000 |
| 93  | B28 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE<br>Casamare - Fasani                                                                                             | 1:2.000 |
| 94  | B29INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Cupa                                                                                                              | 1:2.000 |
| 95  | B30 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE<br>Sessa Aurunca capoluogo                                                                                       | 1:2.000 |
| 96  | B31INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE A ovest<br>di Sessa Aurunca capoluogo                                                                             | 1:2.000 |
| 97  | B32 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Cascano<br>– Corbara – Gusti – San Felice                                                                        | 1:2.000 |
| 98  | B33INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE<br>Avezzano – Sorbello                                                                                            | 1:2.000 |
| 99  | B34 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Carano                                                                                                           | 1:2.000 |
| 100 | B35 INDIVIDUAZIONE ZONE<br>TERRITORIALI OMOGENEE Piedimonte<br>Rivoli – Piedimonte Massicano                                                                      | 1:2.000 |
| 101 | B36 ZTO A, B e C – Tabulato di progetto                                                                                                                           |         |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

|     |                                                                                                                             |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 102 | B37 ZTO C – ZTO D – Progetti obiettivo e comparti a destinazione specifica – Attrezzature collettive - Tabulato di Progetto |  |
| 103 | Atti di Programmazione degli interventi – Relazione                                                                         |  |
| 104 | Atti di Programmazione degli interventi - Individuazione interventi                                                         |  |
| 105 | B40 Norme tecniche di Attuazione                                                                                            |  |

**Allegati**

VAS -Rapporto Ambientale a cura di Arch. Fabrizia Bernasconi

Sintesi non tecnica a cura di Arch. Fabrizia Bernasconi

Zonizzazione Acustica: Prof. Luigi Maffei

Relazione geologica: Dott. Andrea Nappi

Carta dell'uso agricolo: Dott. Ciro Costagliola

Valutazione di incidenza: Dott. Enzo Compagnone

Studio e Relazione Archeologica: Dott. Luigi Crimaco

Ufficio VAS: Dott. Tommaso Fusco

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale conforme al RET redatto da: Arch. Romano Bernasconi

11

Fanno parte integrante del piano (menzionate in elenco):

- Le Indagini geologico-tecniche di cui all'art. 11 della L.R. Campania n. 9/83 e ss. mm. ii. conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03 e s.m.i.
- La Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82 e s.m.i.
- Il Piano di zonizzazione acustica di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 14.11.1997
- La Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della L.R. Campania n. 16/2004.
- La Valutazione di incidenza relativa ai Siti Natura 2000.



- Ai sensi dell'art.23 comma 9 della L.R. Campania n. 16/2004 così come modificato dall'art. 8 comma 1 lettera f) della L.R. n. 19/2009, i "piani di settore" riguardanti il territorio comunale.

## CAPO II DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DI NORME

### Art.6 Definizioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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





**Zona.** E' una porzione di territorio individuata dal Piano all'interno degli ambiti, sulla base di attributi propri e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni.

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

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

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

#### **S<sub>t</sub> - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):**

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

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

#### **S<sub>f</sub> - SUPERFICIE FONDIARIA (mq)**

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

#### **I<sub>t</sub> - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)**

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

#### **I<sub>f</sub> - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)**

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

#### **V - VOLUME (mc)**

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

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



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

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

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

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

### **V<sub>m</sub> - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)**

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

### **CU - CARICO URBANISTICO**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

14

### **DT – DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

### **SEDIME**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

### **Sc - SUPERFICIE COPERTA (mq)**

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

Sono esclusi dal computo della Sc:

- i balconi in aggetto di qualsiasi dimensione, anche se in tutto o in parte incassati;
- i cornicioni e le gronde, per la parte di sporgenza non eccedente 1,50 mt;



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

### **Rc- RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)**

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

### **H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)**

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

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

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

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

### **U<sub>t</sub> - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.**

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

### **U<sub>f</sub> INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

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



### **Iaf - INDICE DI AFFOLLAMENTO**

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

### **Dr - DENSITÀ RESIDENZIALE**

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

### **Sp1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono le superfici occupate e/o destinate alle opere ed impianti definiti dalla legge 29.9.1964 n. 847 e di seguito specificate:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

*(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)*

*(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)*

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

*(lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014)*

### **Sp2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

- a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- (lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)*
- c) mercati di quartiere;
  - d) delegazioni comunali;



- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;  
*(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)*
- h) aree verdi di quartiere.

### **Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)**

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

### **Ip - INDICE DI PIANTUMAZIONE**

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

17

### **IPT/IPF - INDICE DI PERMEABILITA'**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

### **Ulteriori definizioni:**

### **Su - SUPERFICIE UTILE (mq)**

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

### **SA - SUPERFICIE ACCESSORIA**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;



- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

### **SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)

18

### **Snr – SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq)**

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

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

### **Np - NUMERO DEI PIANI (n°)**

E' il numero totale di piani edificati fuori terra.

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

### **Dc - DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del





fabbricato, ivi compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie se eccedenti la profondità di mt. 1,50 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

#### **De- DISTANZA DAGLI EDIFICI**

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

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

La distanza tra due corpi di fabbrica è misurata dal distacco minimo tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt.1,50, valutata ortogonalmente ai prospetti.

#### **Lm - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m)**

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

#### **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

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

- 1) Chiostrina – E' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;
- 2) Cavedio – E' uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, e comunque superiore a 0,65 mq, sulla quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

#### **Vt - VOLUMI TECNICI**

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

#### **Sp - SUPERFICIE PERMEABILE**

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta,



che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

### **PERTINENZA**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

### **BALCONE**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **BALLATOIO**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

### **LOGGIA/LOGGIATO**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

---

20

### **PENSILINA**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### **PORTICO/PORTICATO**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### **TERRAZZA**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **TETTOIA**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### **VERANDA**



Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### **Art. 7 Applicazione degli indici urbanistici**

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

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

### **Art. 8. Norme generali.**

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

Nelle presenti norme si intendono integralmente recepiti:

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

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

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

### **Art. 9. Finalità della disciplina urbanistica.**

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

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;



- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

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

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

#### **Art. 10 -Carenze cartografiche.**

- Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione. Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggior dettaglio ove non si tratti della cartografia del PSAI ex A.d.B. Volturmo, Garigliano e Liri.

#### **Art.11. - Definizione di edificio tradizionale.**

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

22

#### **Art. 12 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.**

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

#### **Art. 13 Misure di salvaguardia**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 04.08.2011 a decorrere dalla data di adozione del PUC da parte della Giunta Comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.



#### **Art.14 Prevalenza tra contenuti**

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime.

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

#### **Art. 15 – Conformità del P.U.C. ai piani sovraordinati generali e di settore e ai vincoli ambientali.**

I piani di settore di cui al successivo art. 17 devono essere conformi al P.U.C. Successivamente alla data di entrata in vigore del P.U.C. i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati.

Il P.U.C. è conforme:

- al Piano territoriale di coordinamento approvato con delibera del Consiglio Provinciale di Caserta n. 26 del 26.04.2012;
- al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale;
- alle disposizioni del Parco Regionale di Roccamonfina – foce del Garigliano;
- al Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) della Campania, approvato con Delibera di G.R. n. 7253 del 27.12.2001.

Pertanto le Norme di attuazione, tutte le prescrizioni dei suddetti piani e i vincoli vigenti di ogni natura si intendono integralmente riportati nelle presenti Norme di attuazione del P.U.C. al fine di evitare richiami e specificazioni parziali in presenza dell'obbligo di totale conformità del Piano urbanistico comunale ai vigenti piani generali e di settore di livello sovraordinato nonché ai vincoli di ogni specie e natura.

**In particolare, tutte le previsioni di intervento contenute nel P.U.C che riguardano le zone a rischio elevato e molto elevato idraulico, da colata e da frana secondo il vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico sono nulle fino alla completa effettuazione delle verifiche di fattibilità e di compatibilità ambientale, mentre la loro attuazione è subordinata alle prioritarie e pregiudiziali opere di messa in sicurezza in conformità alle Norme di attuazione dello stesso P.A.I.**

### **CAPO III**

#### **STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUC – STRUMENTI DI SETTORE E DELLA CONCERTAZIONE**

##### **Art. 16 - Interventi diretti**

I.D.– Intervento diretto mediante il rilascio del titolo autorizzativo richiesto dalla fattispecie e, nei casi in cui sia prescritto, del versamento degli oneri ai sensi del D.P.R. n. 380/01 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 “Decreto



semplificazioni" (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Permesso di costruire convenzionato art. 28 bis del DPR n. 380/2001. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra l'Amministrazione Comunale e il richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione.

L'intervento diretto con P.d.C. convenzionato è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale, di illuminazione pubblica, fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano quasi del tutto esistenti con impegno del richiedente a realizzare le opere di urbanizzazioni mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente al fine di conseguire capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa deve essere realizzata. **Gli elaborati progettuali devono essere presentati su supporto informatico.**

#### **Art. 17. Interventi indiretti. Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.**

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al successivo art. 29 vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto, mediante piani urbanistici attuativi (**Pua**), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

1) Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alle Leggi Regionali del 20/3/1982 n.14, n.16/2004, Regolamento n. 5/2011;

2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;

3) Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt.27 e seguenti della legge 05/8/1978 n.457 e successive modifiche;

4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

5) Piani di Lottizzazioni Convenzionati (PLC) di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150;

6) Programmi Integrati (PI) di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n.179 e L.L.R. 19/02/1996 n.3, 18/10/2002, n.26;

7) Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5/10/1993, n.398, art.11, convertito in legge 4/12/1993, n.493.

8) Piano Esecutivo Concordato (PEC)





9) Procedura Concordata (P.C)

10) Comparti edificatori

Gli elaborati di detti piani devono essere presentati su supporto informatico.

#### **Art.18. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione**

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

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

Il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi è specificato all'art.10 del Regolamento di attuazione n.05/2011.

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

25

#### **Art.19 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167e s.m.i.**

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

#### **Art. 20. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero**

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



per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.

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

In conformità a quanto disposto dall'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della Legge 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del 1° comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 21. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi**

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

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

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

#### **Art. 22. Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata**

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

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

La convenzione deve prevedere:



1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché una parte di quelle secondarie determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

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

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

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

Le caratteristiche ed i contenuti della Convenzione così come del Progetto di lottizzazione devono risultare conformi alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché alla Legge Regionale 20/3/1982 n.14. Titolo III, Capo III, punti 1 e 2, con le specificazioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 in ordine alla delibera di cui all'art. 30 della Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Nella convenzione devono essere precisati:

a) la superficie dell'area da lottizzare, la volumetria complessiva edificabile e l'indice medio di edificabilità, le aree complessive delle zone ad uso privato o ad uso pubblico;

b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.)

c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle parti da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

d) il periodo di validità del piano - non superiore a dieci anni -, i tempi e le modalità di attuazione;

e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.



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

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

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

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

### **Art. 23. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento**

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

"1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private."



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

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

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

Il Programma Integrato presuppone la vigenza del PUC.

#### **Art. 24. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano**

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

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

**Art. 25 Piano Esecutivo Concordato (PEC)**, proposto da enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati per la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata; il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di complessi di interesse pubblico, anche di rilevanza ambientale, per la destinazione all'istruzione superiore, alla formazione, alla convegnistica, alle attività culturali ed espositive, al tempo libero e ai connessi servizi adottato dal Consiglio Comunale.

**Art. 26 Procedura Concordata (P.C)**, per l'approvazione di programmi e/o progetti di iniziativa pubblica e/o privata, relativi alla realizzazione di interventi coordinati che, per la loro rilevanza pubblica, complessità e multidisciplinarietà, richiedono l'accordo tra soggetti plurimi. Rientrano nella fattispecie anche gli Accordi di Programma (art. 34 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 –Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali– e art. 5 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania) e le Conferenze di Servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127 in sostituzione degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge n. 241 del 1990).



Rientrano nell'ambito della **Procedura Concordata** anche gli accordi pubblico – privati con compensazione convenzionati nell'ambito delle reciproche convenienze.

**Comparti edificatori:** da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16, nonché all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

**Conformità alla legislazione e alle norme sulla sismicità:** tutti gli strumenti urbanistici attuativi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

#### **Art. 27. Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.**

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

#### **Art. 28. Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.**

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

- Programma Urbano dei Parcheggi, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n°. 122 e s.m.i.
- Piano Urbano del Traffico, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e s.m.i.
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447;
- Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti, redatto e adottato in conformità al REGOLAMENTO del 20 gennaio 2012, n. 1 Regolamento di attuazione della legge regionale 29 marzo 2006, n.6 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti";
- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, redatto e adottato ai sensi della L.R. Campania 9.01.2014 n. 1 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale";
- Piano di Protezione civile;
- Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile





tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici.

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

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

### **Art. 29. Atti di programmazione degli interventi**

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

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

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

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

### **Art. 30. Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale.**

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

Tutti gli interventi in attuazione del Piano Urbanistico Comunale e gli strumenti esecutivi dello stesso devono essere conformi alle norme e



alle prescrizioni – che si intendono qui integralmente riportate - del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale.

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

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

**Fino alla sussistenza del rischio, non vigono le previsioni e le prescrizioni del PUC relative alle aree con destinazioni non compatibili con le classi di rischio R4 e R3. Solo a seguito degli interventi di eliminazione e/o mitigazione del rischio è possibile l'applicazione, senza limitazioni, della normativa del PUC per la zona territoriale omogenea in cui ricade l'area e/o il manufatto edilizio cui si riferisce il vincolo inibitorio.**

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

### **Art. 31. Opere di urbanizzazione**

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

- strade, larghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;
- piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti, allacciamenti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
- rete e impianti di pubblica illuminazione.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per



l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori, ...); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.

**Art. 32. Utilizzazione degli indici e composizione del lotto**

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

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



## **TITOLO II PIANO STRUTTURALE**

### **SISTEMA AMBIENTALE**

#### **CAPO IV PREVISIONI E DIRETTIVE DEL PIANO STRUTTURALE**

##### **Art. 33 Generalità**

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

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

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

34

##### **Art. 34 Difesa e sicurezza del territorio**

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

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

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

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



### **Art. 35 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico**

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

### **Art. 36 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana**

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

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

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

APa – area di attenzione potenzialmente alta

Rpa Rpb area a rischio potenzialmente alta, potenzialmente basso

Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno

APa Area di versante nella quale non è stato riconosciuto un livello di rischio o di attenzione significativo

RISCHIO IDRAULICO sono presenti le quattro categorie di rischio

FASCE FLUVIALI A e B.

### **Art. 37 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto.**

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

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

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

Per le zone instabili per fenomeni quiescenti operano le medesime prescrizioni di cui al precedente §, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi interventi di completamento, nel limite di volumetria additiva non superiore al 10%



(dieci per cento) di quella preesistente nonché nuove edificazioni di modesta entità (nel limite di 60 (sessanta) mc. ed opere pubbliche di cui sia dimostrata la ineludibile necessità o l'impossibilità di alternative.

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

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

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

#### **Art. 38 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive**

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

#### **Art. 39 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee**

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

- scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
- insediamenti industriali ed allevamenti zootecnici ad elevato potenziale inquinante;
- impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti solidi.

#### **Art. 40 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani**

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

#### **Art. 41 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico.**





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

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

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

### **TITOLO III TUTELA AMBIENTALE**

#### **CAPO V OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**

##### **Art. 42 Obiettivi**

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

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

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



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

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

#### **Art.43 Regimi di tutela**

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

### **CAPO VI ELEMENTI ANTROPICI**

#### **Art. 44 Siti archeologici**

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



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

#### **Art. 45 Beni culturali**

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

#### **Art. 46 – Piano Strutturale - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento**

Il territorio comunale è distinto nei seguenti insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di intervento:

1. ambiti ed elementi di conservazione e di tutela;
2. ambiti di riqualificazione e di integrazione;
3. ambiti di trasformazione.

Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico.

Costituiscono "ambiti ed elementi di conservazione e di tutela":

la Zona A1 – Centro storico;

la Zona A2;

i siti e complessi archeologici individuati negli elaborati grafici.

#### **Art. 47 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti**

Gli ambiti Centri Storici comprendono:

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

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



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

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

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

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



#### **Art. 48 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani**

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

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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

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

#### **Art. 49 Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani**

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

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



- offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
  - recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;
  - assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;
  - dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;
  - rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;
  - contribuire a creare le condizioni per la formazione di un'offerta di residenza per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito;
- b) assicurare la sostenibilità degli impatti degli insediamenti sulle risorse del territorio, e in particolare:
- contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
  - contenere negli insediamenti i consumi di fonti energetiche non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili;
  - garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche, salvaguardando in specifico la consistenza e la qualità delle acque sotterranee;
  - collocare le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato;
  - assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- c) assicurare la maggiore equità possibile degli insediamenti;
- assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso forme di perequazione dei diritti edificatori.

**Art. 50 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto  
Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente  
formazione**

Il Puc individua i tessuti residenziali di recente formazione prevalentemente residenziali nei quali, sostanzialmente, vi è carenza/assenza di attrezzature collettive. L'elaborato A4 Quadro Morfologico riguarda il sistema insediativo con le peculiari



caratteristiche riscontrate in conformità all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta, All'interno di tali ambiti, il piano programmatico individua ZTO di tipo B di completamento.

#### **Art. 51 Ambito del Territorio rurale e aperto**

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

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

- all'aumento degli indici di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione delle biodiversità ambientali;
- al rispetto della risorsa suolo;
- alla conservazione, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'apparato vegetazionale esistente;
- alla difesa idrogeologica;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali.
- Il Piano Programmatico all'interno di tali ambiti individua la zona E con varie sottozone, la cui disciplina è riportata nelle NTA della componente/piano programmatico.

#### **Art. 52 – Ambito agricolo della pianura**

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

43

#### **Art. 53 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale.**

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

#### **Art. 54 Ambiti periurbani e aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli**

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

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

Il principale obiettivo è il mantenimento dell'attività agricola in rapporto con l'area urbana limitrofa, attraverso anche la promozione





di attività integrative del reddito agrario aperte alla fruizione da parte dei cittadini ed il miglioramento della qualità ambientale urbana compresa la leggibilità dei margini edificati.

Il PUC intende favorire le attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero (agriturismo e altre strutture ricettive compatibili; attività ricreativo-culturali e sportive all'aria aperta; valorizzazione di siti di interesse storico, ambientale e culturale presenti sul territorio attraverso la realizzazione di percorsi, ad integrazione di eventuali percorsi pedonali esistenti nell'ambiente rurale.

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

- residenze;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- aree a verde, gioco, sport;
- giardini o orti privati;
- attrezzature per lo sport private.
- attività produttive di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Nel piano programmatico viene dettagliata la normativa specifica di ciascuna zona relativamente sia agli interventi consentiti che agli indici, parametri e modalità attuative.

Nelle aree periurbane e negli aggregati edilizi sono consentiti:

- a) sugli edifici preesistenti, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento del carico insediativo;
- b) gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio;
- c) nelle aree agricole produttive, l'adeguamento delle attività agricole compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti con esclusione di rilevanti mutamenti dell'assetto vegetazionale;
- d) la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.
- e) la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni primarie e, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti o sistemazione di aree scoperte, di attrezzature collettive di livello locale, anche in aggiunta a quelle individuate negli elaborati di piano, connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti;
- f) la realizzazione, mediante cambio di destinazione di volumi esistenti, di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della



qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza

Sono, altresì, consentite destinazioni diverse se esistenti alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima con la sola esclusione di attività insalubri e nocive secondo la vigente normativa. Nel piano programmatico viene dettagliata la normativa specifica di ciascuna zona relativamente sia agli interventi consentiti che agli indici, parametri e modalità attuative

#### **Art.55 Ambito del territorio produttivo (non agricolo)**

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

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

#### **Art. 56. Ambiti urbani consolidati.**

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

---

45

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

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

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

#### **Art. 57 Ambito della fascia costiera**

La fascia costiera di Sessa Aurunca è stata oggetto, nel corso degli anni, di notevoli insediamenti, molti dei quali realizzati anche in assenza di uno strumento urbanistico generale (il Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione è entrato in vigore il 12.04.1972). Trattasi prevalentemente di insediamenti di seconde



case per la villeggiatura e di alcune strutture per l'accoglienza. Allo stato sulla fascia costiera permane il vincolo inibitorio essendo stato annullato il Piano Paesistico. Il presente PUC, fermo restando il vincolo inibitorio fino alla sussistenza dello stesso, propone interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'esistente patrimonio edilizio e attività ecocompatibili per le aree non ancora urbanizzate. Il tutto in conformità dell'art. 43 del PTCP.

#### **Art. 58 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva**

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

#### **Art. 59 Ambiti e/o zone per nuova edilizia residenziale**

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

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

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

46

#### **Art. 60 – Funzioni specifiche**

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

F1 - Istruzione superiore; F2 - Uffici amministrativi (comunali); F3 - Sanità (ASL, ospedale); F4 - Ordine pubblico e sicurezza; F5 - Giustizia; F6 - Annona; F7 - Pubblici servizi (energia, telecomunicazioni); F8 - Impianti sportivi e Centri polisportivi; F9 - Cimitero; F10 - Nodi e scambiatori del trasporto pubblico; F11 - Impianti speciali; F12 - Centro Diocesano - Attrezzature religiose - culturali; F13 Parco archeologico; F14 Parco fluviale del Garigliano; F15 Parco del Monte Ofelio; ~~F16 Parco delle Toraglie~~; F17 Impianti speciali: Centrale elettrica; F18 Impianti speciali: Centrale elettrica fotovoltaica; F19 Area di servizio - Carburanti; **F21 Stazione ferroviaria, F22 Depuratore, F23 Discarica.**

E dalle zone G:



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

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

#### **Art. 61 - Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta –**

Il PUC è conforme al Titolo V (Prescrizione e indirizzi per la pianificazione comunale ...) delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta.

Il presente PUC si articola in disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche secondo i contenuti e le modalità prescritti nelle Parti I e II delle Norme di attuazione del Ptcp.

47

#### **Art. 62 Elaborati del Piano Strutturale**

Sono quelli individuati con la lettera A nell'elenco riportato all'art. 5 delle presenti norme.

#### **Art. 63 Destinazioni di uso – Zonizzazione del territorio comunale**

Gli articoli delle NTA che precedono il presente articolo riguardano la componente/piano strutturale. Gli elaborati grafici del Piano/componente strutturale sono contrassegnati con la lettera A e, per tematismi, definiscono la struttura del territorio di Sessa Aurunca alla data di redazione e aggiornamento del PUC. Il Piano strutturale a tempo indeterminato va adeguato e reso conforme a eventuali modifiche e adeguamenti della pianificazione sovraordinata che dovessero intervenire dopo l'adozione/approvazione del PUC.

Il Piano Strutturale, di competenza comunale, valido a tempo indeterminato, è stato redatto in piena coerenza con la pianificazione sovraordinata e coincide, con approfondimenti necessari alla scala di maggior dettaglio, con le disposizioni strutturali del PTCP, contiene:

- il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare e



- recuperare le identità locali;
- le previsioni strategiche di sviluppo del territorio;
  - le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
  - la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;
  - individua e definisce le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali.

Il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione: degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, degli ambiti e zone che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, dei criteri di recupero e riutilizzo del "territorio negato" come individuato dal PTCP.

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

Le zone definiscono la disciplina urbanistica ed individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale. La divisione in zone è riportata negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale mediante specifica rappresentazione grafica secondo la seguente classificazione:

a) Zone residenziali

- zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale e di tutela;
- zone di completamento, integrazione e trasformazione;
- zone di nuova edificazione prevalentemente residenziali;

b) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali;

c) Zone agricole

- zona agricola di rilevante interesse paesaggistico;
- zona agricola produttiva;

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

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

f) Progetti obiettivo: azioni di speciale rilievo ai fini della riqualificazione urbana e ambientale che assumono un significativo profilo strategico e si concretizzano nella proposta di alcuni **"progetti obiettivo"** che hanno finalità prevalentemente programmatica.



Ciascuna zona è suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pèdici.

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

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

## **CAPO VII**

### **SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'**

49

#### **Art. 64 La rete cinematica**

Il territorio comunale di Sessa Aurunca è interessato dalle seguenti strade di grande comunicazione: SS. N.7 Appia, SS. N. 7 quater Domitiana, ex SS. n 430 "Valle del Garigliano" nonché da numerose strade provinciali e comunali rappresentate nello stato attuale e nelle proposte di assetto futuro negli elaborati grafici del PUC. Sono anche riportate opere che, oltre un significato trasportistico hanno rilevante significato urbanistico, ci riferiamo alle "porte della città" dislocate sul territorio per le varie provenienze.

La rete stradale, per sede e tracciato è sufficiente a sopportare il carico urbanistico presente; tuttavia, in prospettiva, il PUC, oltre a prevedere adeguamento della viabilità e la creazione di rotatorie nei punti di innesto, propone un asse di viabilità "strategico" in grado di connettere la SS Domitiana (mare) con l'Autostrada del Sole (Casello di San Vittore). Tale arteria attraversa l'intera pianura del Garigliano, interseca la viabilità provinciale in varie zone e si connette alla ex SS.430 (ora SP 328) nei pressi di Maiano. Numerose sono le circumvallazioni proposte dal PUC; di particolare interesse quelle a Est e Ovest del centro storico di Sessa Aurunca in grado di pervenire a parcheggi interrati in modo da rendere fruibile e pedonale il centro storico del capoluogo. Prevede, altresì, alberatura ai margini delle principali strade.



Gli elaborati grafici prescrittivi riportano gli interventi strutturali previsti dal PUC di adeguamento, realizzazione rotatorie, alberature. I progetti esecutivi degli interventi previsti definiranno in dettaglio le modalità attuative.

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

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

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

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli – Roma via Formia con stazione ferroviaria nei pressi di Carano.

#### **Art. 65. Viabilità**

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

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

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

- a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento;
- b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere;





c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza.

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

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

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

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

#### **Art. 66. Spazi di manovra, sosta e parcheggio**

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

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

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

#### **Art. 67. Distanze e distacchi**

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

- nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m 6,00;
- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle



singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati (o dal filo di essi in mancanza di aggetti).

I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere. In tutte le zone territoriali omogenee, ivi compresa la zona A, è consentita la edificazione a parete cieca a confine senza superare l'altezza del fabbricato confinante; in caso di altezza maggiore necessita acquisire assenso della proprietà confinante.

Il PUC di Sessa Aurunca classifica le strade come all'art.2 del nuovo codice della strada (Nuovo Codice della Strada e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e si attiene alla **Definizione e classificazione delle strade di cui all'art. 2 del predetto codice**. Per quanto attiene alle fasce di rispetto valgono quelle riportate graficamente negli elaborati del PUC nel rispetto del verde filtro di cui all'art. 143 delle presenti norme.

Si riportano di seguito le distanze dai confini (Dc), da altre costruzioni (De), dalle strade (Ds) da rispettare nelle singole ZTO:

| ZTO         | Dc                 | De                 | Ds                                                                                                                                                            |
|-------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C           | 5,00               | 10,00 <sup>^</sup> | 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00<br>7,50 per strade di larghezza tra ml.7,00 e ml 15,00<br>10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00 |
| D,D1,<br>D2 | 0,5H <sup>^^</sup> | 10,00 <sup>^</sup> | pari all'altezza del manufatto <sup>^^</sup>                                                                                                                  |
| E3          | 10,00              | 10,00 <sup>^</sup> | 20,00                                                                                                                                                         |

<sup>^</sup>o pari all'altezza del fabbricato più alto (vedasi anche artt. 76.77,78.)

<sup>^^</sup> con un minimo di 5.00 mt.

#### **Art. 68. Fasce di rispetto**

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

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

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



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

I fabbricati esistenti interessati dalle fasce di rispetto possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3 c.1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 purché ricostruiti fuori dalla fascia di rispetto sul medesimo fondo o in area contigua di omogenea zonizzazione urbanistica.

Le fasce di rispetto, le cui norme sono riportate nel Piano Programmatico sono riferite a:

1. **strade**
2. **ferrovie.**
3. **cimitero.**
4. **acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.**
5. **fiumi, torrenti e acque pubbliche.**
6. **corridoi ecologici, canali, dei fossi e degli alvei.**
7. **elettrodotti.**

## **CAPO VIII SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 69 - Dotazioni ecologiche e ambientali**

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

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

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

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

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità



attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza.

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

- **per la componente acqua:** controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, migliorare il funzionamento dei corpi idrici superficiali, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi e gli sprechi;
- **per la componente aria:** mantenere/migliorare la qualità dell'aria locale, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;
- **per la componente suolo, sottosuolo e territorio:** tutelare la fertilità dei suoli, preservare i suoli da processi erosivi e da contaminazioni, garantire la stabilità, non alterare la permeabilità superficiale limitando l'impermeabilizzazione nelle aree vulnerabili; limitare il consumo di inerti da cava;
- **per la componente rifiuti:** ridurre la produzione di rifiuti, aumentare il riciclaggio;
- **per la componente rumore:** ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici della popolazione;
- **per la componente trasporti e mobilità:** ridurre i flussi di traffico privato circolante;
- **per la componente energia:** ridurre i consumi di risorse non rinnovabili, conservare e valorizzare il potenziale rinnovabile;
- **per la componente elettromagnetismo:** ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;
- **per la componente ambiente naturale ed ecosistemi:** promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, conservare l'estensione e la varietà di ambienti naturali, tutelare le specie rare e vulnerabili, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la dotazione di verde urbano, favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti e corridoi ecologici di connessione, mantenere o creare spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;
- **per la componente sicurezza, comfort e salubrità:** tutelare e migliorare la situazione sanitaria e di sicurezza dei cittadini, conservare il patrimonio culturale, migliorare la qualità dell'ambiente percepita in termini di luce e suono, garantire e mantenere appropriati spazi edificati residenziali, sociali e commerciali in localizzazioni adeguate ed accessibili.



## TITOLO IV

### PIANO PROGRAMMATICO

#### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO IX

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

##### **Art. 70 - Disposizioni del Piano programmatico**

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

##### **Art. 71 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico**

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.



## **CAPO X**

### **DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI**

#### **Art. 72 Destinazioni d'uso del territorio comunale**

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

Il PUC di Sessa Aurunca prevede le seguenti zone:

#### **PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI**

Zona A1 storico – centrale;  
Zona A2 nucleo storico;  
Zona B satura;  
Zona B1 area urbana di elevata densità edilizia;  
Zona B2 area urbana di media densità edilizia;  
Zona B3 area urbana di bassa densità edilizia;  
Zona B4 satura E.R.P.;  
Zona B\*1  
Zona B\*2  
Zona C1 di nuova edificazione;  
Zona C2 di nuova edificazione;  
Zona C3 di nuova edificazione;  
Zona C4 di nuova edificazione;  
Zona C5 destinata prevalentemente ad attrezzature;  
Zona C6 periurbana – aggregati edilizi;  
Zona C\* dei piani attuativi vigenti.

56

#### **PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVE**

Zona D Industriale – artigianale – commerciale esistente;  
Zona D1 Industriale – artigianale – commerciale di previsione;  
Zona D2 Produzione beni e servizi;  
Zona D3 Piccola industria e artigianato;  
Zona D3.1 Stoccaggio e trasformazione ortofrutta;  
Zona D4 Complesso integrato di accoglienza e grande distribuzione

#### **TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE**

Zona E Agricola ordinaria;  
Zona E1 Agricola e naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico;  
Zona E2 Conservazione del paesaggio collinare;  
Zona E3 Costiera di notevole interesse paesistico;



Zona E4 Fasce delle incisioni idrografiche.

### **ATTREZZATURE E ATTIVITA' DI LIVELLO SUPERIORE**

- F1 Istruzione superiore;
- F2 Uffici amministrativi comunali;
- F3 Sanità;
- F4 Ordine pubblico – sicurezza;
- F5 Giustizia;
- F6 Annona;
- F7 Pubblici servizi: Energia – telecomunicazioni;
- F8 Impianti sportivi – centri polisportivi/protezione civile;
- F9 Cimitero;
- F10 Approdo fluviale – Nodi e scambiatori di trasporto pubblico;
- F11 Impianti speciali – Centrale nucleare dismessa;
- F12 Centro Diocesano – Religiose – culturali;
- F13 Parco Archeologico del ponte Ronaco
- F14 Parco fluviale del Garigliano  
(nel comparto speciale Foce del Garigliano e oltre)
- F15 Parco del Monte Ofelio;
- ~~F16 Parco delle Toraglie;~~
- F17 Impianti speciali – centrale elettrica fotovoltaica;
- F19 Area di servizio carburanti
- F20 Area nuovo ospedale
- F21 Stazione ferroviaria,**
- F22 Depuratore,**
- F23 Discarica.**

57

### **PROGETTI OBIETTIVO**

- La Porta della città;
- Le aree di recupero e riqualificazione insediativa:  
Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro, Levagnole mare;  
L'ambito portuale della foce del Garigliano – Parco fluviale –  
Riconversione industrie dismesse: polo nautico;  
La fascia costiera dalla foce fino al camping Baia Domizia;  
Il Parco archeologico di Ponte Ronaco;  
il Parco archeologico del Teatro Romano;  
~~Il Parco delle Toraglie;~~  
Il Parco di Monte Ofelio;  
Levagnole monte;  
Levagnole monte parco termale;  
Piani di recupero di contesti con presenza di edifici abusivi.

### **ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA**

- D/G1 Recupero aree e manufatti industriali dismessi ~~– riconversione~~  
~~In polo nautico~~ – servizi complementari alle attività portuali;





G2 Fascia attrezzata;  
G3 Polo fieristico – congressuale – ricettivo;  
G4 Parco termale;  
G5 Complessi polifunzionali;  
G6 Impianti ricettivi a rotazione di uso: alberghi, pensioni, residence turistico – alberghieri;  
G7 Impianti ricettivi: villaggi albergo;  
G8 Parco scientifico agricolo – Mercato ortofrutticolo;  
G9 Parchi a tema ludico – didattici – golf – campeggi;  
G10 Polo della logistica;  
~~G11 Parco della sicurezza stradale.~~

## CAPO XI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

### **Art. 73. Destinazioni di uso - Zonizzazione**

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

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

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

#### a) Zone residenziali

- zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale e di tutela (A);
- zone di completamento, integrazione e trasformazione (B) e (B\*);
- zone di espansione (C);

#### b) Zone per attività produttive

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

#### c) Zone agricole

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

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

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

Ciascuna zona é suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pèdici.



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

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

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

#### **Art. 74. Zone residenziali**

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

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

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

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

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

#### **Art. 75 Zona A. Centro storico. Nuclei originari del capoluogo e delle frazioni.**

La zona A è distinta nelle sottozone A1 e A2. La sottozona A1 comprende i centri storici del capoluogo e quelli delle frazioni che conservano in gran parte i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali. La



sottozona A2 comprende i nuclei storici che hanno subito diffuse alterazioni per il rimaneggiamento parziale o totale degli edifici.

### **Norme valide per l'intera zona A.**

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

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

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

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

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

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

**le attività non compatibili con la residenza vanno progressivamente delocalizzate nelle zone produttive previste dal PUC.**

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

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



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

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

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
- per la sola sottozona A2, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione" come normata nel successivo art. 68.

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

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

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

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

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere **preferibilmente** l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali, **o di altri materiali non dissonanti con il contesto storico.**

Nelle aree a giardino storico comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sottozona A1.** La sottozona A1 comprende i nuclei originari dell'abitato e va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **Pua** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le



condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

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

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

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

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

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

I Pua - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art.27 della L.R. n. 16/2004.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate, per quanto possibile, le superfici minime d'intervento riportate negli elaborati del PUC nel rapporto 1: 5.000 e 1: 2.000.

I limiti delle U.M.I. possono, con motivata delibera G.M., essere modificati nella estensione planimetrica. Gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2000 riportano perimetrazioni definite **"interventi campione"** atti a sperimentare tecniche e procedure per interventi di maggiore dimensione.



Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

Il piano di recupero va concepito come progetto urbano non solo come indicazione/prescrizione dell'intervento proposto, ma come metodologia di progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione di contesti operativi di forte complessità caratterizzati da una considerevole articolazione del tipo di azioni necessarie: riusi, sostituzioni, integrazioni, completamenti; dalla centralità che deve conferire agli spazi pubblici; alla possibilità di utilizzare gli spazi liberi per destinazioni differenziate quali orti urbani, mercatini, spazi espositivi, luoghi di incontro per manifestazioni, concerti, caffè letterari.

Il piano di recupero/progetto urbano diventa strumento fondamentale per creare/migliorare la qualità urbana, di contribuire ad esaltare i valori dell'architettura e degli spazi aperti.

Anche nelle more dell'approvazione dei prescritti PUA, possono effettuarsi alcuni interventi atti a rimuovere elementi incongrui (condizionatori, antenne, targhe dissonanti con il carattere del contesto, intonaci degradati e/o prodotti con materiali inadatti, infissi in alluminio, ...) di ripristino, a cura dei privati, sulla scorta di invito e/o Ordinanza del Sindaco. E' facoltà degli Uffici Comunali individuare, nell'ambito dei contesti, gli interventi necessari a rimuovere elementi incongrui e dissonanti.

Ai sensi dell'art. 91 delle NTA del PTCP: *"Per i piani di recupero o attuativi che prevedano almeno per l'80% interventi di restauro e risanamento conservativo, per il riuso di edifici o di isolati di superficie coperta superiore a cinquecento metri quadrati, ovvero a mille nel caso di estensione territoriale maggiore di un ettaro, i Comuni potranno prevedere per i soggetti che si attivano quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di Edilizia Residenziale Pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare in aree edificabili in zona B o C in aggiunta a quelle già previste dallo strumento urbanistico stipulando apposite convenzioni con il Comune; ..."*

**Sottozona A2:** Nella sottozona A2, in aggiunta agli interventi ammessi in generale nella zona A e a quelli ammessi nella sottozona A1, per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei





caratteri tradizionali o sostituiti dopo il 1955, è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, **la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"**

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

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- i parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.
- Intonaci e tinteggiature esterne i esistenti devono essere conservati: qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con malta di calce idraulica, trattamento della superficie ad intonaco con cazzuola di ferro. E' ammesso il rinzafo di malta cementizia se indispensabile. Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili. La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui nel rispetto del piano del colore.
- le persiane scorrevoli; le finestre su strada ai piani alti devono prevedere persiane esterne dotate di griglia a stecche orizzontali o antoni ciechi con disegno delle tipologie originali del luogo.
- Non sono consentiti serramenti esterni con telaio in facciata. I serramenti esterni devono essere in legno verniciato con colori opachi verde o marrone e devono essere uguali per tutti i piani dell'edificio. Non sono consentiti serramenti in alluminio e in materiali plastici.
- Le finestre su strada al piano terra vanno dotate di inferriate a maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro. Non sono consentite inferriate sporgenti dal filo della facciata. Vanno altresì vietate inferriate a disegni troppo complessi o ad imitazione di disegno antico.
- Pluviali, gronde e sottogronde. I pluviali e i canali di gronda devono essere realizzati in rame a sezione circolare. E' consentito, altresì, l'uso della lamiera in colore grigio e/o marrone. I colori grigio e/o marrone possono essere utilizzati anche in caso di riverniciatura dei pluviali. Sono in ogni modo vietati altri materiali – soprattutto plastici. I canali di gronda vanno sostenuti da supporti metallici di disegno semplice. In caso di edificio inserito in cortina edilizia i pluviali vanno collocati



preferibilmente laddove vi è lo stacco tra i diversi colori delle facciate in modo da attenuare il contrasto da essi prodotto. Occorrerà evitare il più possibile gli inserimenti al centro della facciata. In caso di intervento su più unità edilizie a cortina è opportuno l'utilizzo della medesima tipologia di pluviale e dei medesimi colori per tutte le unità.

- Insegne. Le insegne sono elementi importanti del decoro urbano. Un loro corretto utilizzo contribuisce alla qualità di un centro storico. Di seguito i criteri da osservare:
  - sono vietate le insegne a messaggi intermittenti o variabili;
  - sono ammesse le insegne a lettere scatolate in metallo con luce proiettata esternamente;
  - l'uso della plastica e del neon va evitato;
  - le insegne vanno proporzionate alla dimensione della vetrina; non devono comunque superare la luce della vetrina stessa e devono presentare scritte con caratteri regolari su supporto metallico o riportati sul vetro delle vetrine stesse.
  - sono ammesse le insegne dipinte direttamente a muro sopra la vetrina, purché aventi caratteri regolari;
  - l'illuminazione delle insegne deve avvenire preferibilmente tramite faretti posti in posizione defilata e privi di sbraccio;
  - in ogni modo l'illuminazione delle insegne non deve arrecare disturbo al traffico pedonale e veicolare;
  - vanno conservate le vecchie insegne "storiche" dipinte sulle facciate.
- Targhe L'affissione di targhe è consentita sulle murature di facciata mentre è vietata sulle fasce dei portali. La dimensione delle targhe deve essere possibilmente contenuta e devono essere usati preferibilmente i seguenti materiali: ottone, - acciaio, - plexiglass trasparente serigrafato – ceramica smaltata. In caso di compresenza di più targhe, il loro posizionamento deve avvenire con ordine rispettando gli allineamenti e con uniformità di dimensioni e materiali.
- Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento alle norme costruttive e prestazionali riportate nel RUEC.
- *Ai sensi dell'art. 4 della L.R. Campania n.13 del 10 agosto 2022 al fine di promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici e incompiuti sono consentiti i seguenti interventi:*
  - *a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione o da rilocalizzare;*
  - *b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione;*
  - *c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;*



- d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità e incentivano la partecipazione della cittadinanza.
- Con delibera del C.C. vengono definiti gli immobili e le aree nelle quali non è consentito l'incremento volumetrico del venti per cento della volumetria esistente.
- L'incremento volumetrico, comunque, non è consentito ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della legge n. 13/22 anche:
  - a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
  - b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
  - c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
  - d) nelle zone omogenee E, degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
  - e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
  - f) su edifici privi di relativo accatastamento;
  - g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
  - h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
  - i) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);
  - j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica

### **Sottozona A\* di tutela del centro storico**



Al fine di salvaguardare le vedute panoramiche del centro storico in tale area è vietata ogni forma di edificazione. Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo. Per gli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, sono consentiti gli incentivi volumetrici di cui al comma 4 dell'art.4 della L.R. 10.08.2022 n.13 così come previsto dal comma 6, lettera c) della medesima legge. L'area ha i caratteri della zona agricola per quanto attiene alla coltivazione del terreno. Non è consentita la realizzazione di case coloniche e ogni altro intervento di strutture anche precarie.

**Art. 76 Compensazione per interventi di rigenerazione urbana.**

- Nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione:
- - gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- - gli interventi di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione* degli edifici alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi e pertanto non più riconoscibili come edifici tradizionali così come definiti nel precedente art. 11;
- - la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) e di interesse generale. Nella Zona A la cessione volontaria riguarda le aree inedificate ovvero anche parzialmente occupate da ruderi, tettoie, baracche da destinare a verde e a spazi pubblici attrezzati, mercatini, spazi espositivi e/o parcheggi;
- - di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC).
- 
- Gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, *Ristrutturazione urbanistica*, *Ristrutturazione edilizia* vengono eseguiti in conformità al art. 145. Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi di restauro e cessioni di aree che provvedano a loro cura e spese agli interventi suddetti vengono assegnate le seguenti premialità:
- - per gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, una volumetria massima pari a quella dell'edificio sottoposto a restauro e risanamento conservativo, da realizzarsi su aree comprese nella Zona C5 o in aree di proprietà comunale nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa; in alternativa fiscalità di vantaggio, la cui entità sarà oggetto di delibera di Giunta comunale sulla scorta di perizia redatta dall'UTC e/o da professionisti esperti in estimo immobiliare;



- - per le cessioni al Comune di aree inedificate per la sistemazione a verde e/o a parcheggi, una monetizzazione delle stesse con i valori indicati all'art. 83 nel paragrafo "Carenze standard";
- - per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, la compensazione può avvenire:
- **in sito**, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici della zona con incremento volumetrico pari al venti per cento della volumetria esistente
- - **fuori sito**, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, mediante l'assegnazione di diritti edificatori corrispondenti ad una volumetria non superiore al 60% di quella complessiva esistente e oggetto dell'intervento su aree comprese nella Zona C5 o in aree di proprietà comunale nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa Zona C5;

per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e *Ristrutturazione edilizia* comportante demolizione e ricostruzione realizzabili nelle sole zone B l'incremento volumetrico complessivo del 25%.

L'incremento compensativo ammesso con le modalità sopra indicate:

se relativo al *Restauro e risanamento conservativo*, è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage con esclusione delle residenze;

se relativo alla *Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione*, può avere sia destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, che residenziali.

se relativo alla *Ristrutturazione urbanistica* e alla *Ristrutturazione edilizia* comportante demolizione dell'esistente e ricostruzione, può avere sia destinazioni residenziali che terziarie compatibili con la residenza.

Tutte le predette compensazioni possono avvenire, previo provvedimento comunale che stabilisca tempi e modalità, mediante fiscalità locale di vantaggio in alternativa alle altre possibilità consentite dalle presenti norme.

Per perequazione e compensazione vedasi anche Titolo V Cap. XXI artt. 151, 152, 153, 154.

#### **Art. 77. Zona B. Saturazione.**

Le zone B sono sature sia per l'elevata densità territoriale, sia per altri fattori che non consentono ulteriori edificazioni; pertanto è stato confermato il riscontro. Tuttavia ove esistono le condizioni: lotto minimo, distanze, parametri urbanistici è consentito realizzare un nuovo corpo di fabbrica applicando i parametri della zona B3. Sono ammesse



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

La zona comprende aree edificate caratterizzate da eterogeneità edilizia.

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

E' consentita, altresì, la demolizione – ad eccezione degli edifici confinanti con la zona A - sia per creare spazi liberi pubblici e/o privati, per realizzare attività collettive, sia per ricostruzione in loco.

Gli interventi diretti e le prescrizioni di eventuali Piani Attuativi di recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione sia degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani. E' consentito incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente per servizi e adeguamenti igienico – sanitari.

#### **Art. 78. Zona B1. Di completamento**

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

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

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

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

Il lotto minimo di mq 400 è prescritto anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico. Tale incremento va comunque contenuto entro il conseguimento di If max = mc/mq 2,50. De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di mt. 5,00.



#### **Art.79. Zona B2. Di completamento.**

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

Per la zona B2 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma con lotto minimo pari o maggiore di 500 mq., densità fondiaria (If) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di mc/mq 2,00, con Rcf = 0,35mq/mq  
H max = m 10,50 (n. piani 3); De = H con minimo assoluto di mt.10;  
Dc con minimo assoluto di mt. 5,00.

#### **Art. 80. Zona B3. Di completamento.**

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

Per la zona B3 valgono le medesime prescrizioni stabilite per la zona B1, ma con lotto minimo pari o maggiore di 600 mq., densità fondiaria (If) massima, per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con incremento volumetrico, di mc/mq 1,50 con Rcf = 0,30mq/mq  
H max = m 8,50 (n. piani 2) De = H con minimo assoluto di mt.10;  
Dc con minimo assoluto di mt. 5,00.

#### **Art. 81 Zona B\*1, B\*2. Di completamento e integrazione.**

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

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

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

B\*1: If = mc/mq 1,00; lotto minimo = mq 500  
con Rcf = 0,30mq/mq H max = m 8,50 (n. piani 2) De = H con minimo assoluto di mt.10; Dc con minimo assoluto di mt. 5,00.

B\*2: If = mc/mq 0,70; lotto minimo = mq.700. con Rcf = 0,25mq/mq  
H max = m 8,50 (n. piani 2). De = H con minimo assoluto di mt.10;  
Dc con minimo assoluto di mt. 5,00.





#### **Art. 82. Zona B<sub>4</sub>. Satura di edilizia pubblica e sovvenzionata.**

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

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

Sono ammessi gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume e di superficie coperta.

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

#### **Art. 83. Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B e B\*.**

*Ai sensi dell'art.8 del D.M. 02.04.1968 n.1444 nelle zone B''l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 (del D.M.1444/1968)''.* Per edifici circostanti si intendono quelli localizzati nel raggio di mt. 200 (duecento) dal sito interessato da nuova edificazione.

Per i lotti edificati nelle zone B e B\* le superfici fondiarie esterne al sedime dei corpi di fabbrica devono essere destinate a verde privato e a parcheggio privato assicurando una superficie permeabile non inferiore al 60% della superficie libera di ciascun lotto.

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

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

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



In tutte le zone B l'Amministrazione comunale e/o i privati possono attuare la riqualificazione urbanistico-edilizia mediante Piani di recupero e/o strumenti complessi di cui ai precedenti artt. da 17 a 28 per superfici minime di mq 10.000.

### **CARENZE STANDARDS**

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 300 mq per ogni 100 mc di volumetria da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno (zona 6) su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro ... Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.

### **Art. 84. Zone di espansione urbana.**

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

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

### **Art. 85 Zona C1 – Edilizia sociale**

Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

Il PUC dà facoltà al Consiglio Comunale di individuare, nell'ambito delle ZTO A, B e C aree e/o corpi di fabbrica da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, previa redazione di PUA, anche di limitata estensione. Per tali motivi il PUC, negli elaborati grafici, non riporta la zona C1 in quanto la stessa deve essere stabilita con delibera C.C. nell'ambito delle zone A, B e C.



Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione del vigente Ptcp di Caserta.

E' prescritto PUA con significato e valore di PEEP esteso all'intera superficie della zona C1:  $it = 2,00 \text{ mc/mq}$ ;  $\text{rapp. cop} = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;  $if \text{ max} = 3,70 \text{ mc/mq}$ ;  $H = 16,50$  (5 piani);  $De = H$  con minimo assoluto di mt.10;  $Dc = H/2$  con minimo assoluto di m 5,00;  $Ds$  minimo assoluto di mt. 5,00.

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
  - da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
  - attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
  - attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.
- I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:
- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
  - gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;
- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o



sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia;  
-quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

**Art. 86. Zone C2, C3, C4 e C5. Espansione urbana di iniziativa privata.**

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

**Zona C2:**

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

**Zona C3:**

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

75

**Zona C4:**

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

Zona C5. (Premialità nei comparti destinati ad attrezzature vedasi art. 153) sono le aree di concentrazione delle volumetrie derivanti dai diritti edificatori dei comparti del tipo 2, destinati a residenza e alla realizzazione delle attrezzature di standard.

$I_t = 0,15 mc/mq$ ;  $I_f = 0,50 mc/mq$ ;  $H_{max} = m.7,50$  (n. piani max = 2);  $R_{cf} = mq/mq$  0,2; Distanza dai confini ( $D_c$ ) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza =  $H/2$  con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $H$  del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.

**Art. 87 Zona C6 periurbana – aggregati edilizi**



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

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

E' vietata l'edificazione ex novo di case coloniche. Sono ammesse le opere per la salvaguardia idrogeologica e la realizzazione di attrezzature collettive, che, ove comportino la realizzazione di volumetrie dovranno essere realizzate con if max 0,50/mc/mq e rapp. cop. max = 0,25 mq/mq.

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

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

76

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

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

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

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



Strumento esecutivo: I.D.

### **Art.88 Zona C\* dei Piani Attuativi**

Il PUC ha recepito i piani attuativi con valore di Piano di lottizzazione convenzionata redatti ai sensi del PdF previgente.

Fino alla vigenza degli stessi valgono le norme e la convenzione a suo tempo approvati.

Decorso l'arco temporale di vigenza dei Piani Attuativi (Piani di lottizzazione convenzionati), salvo proroghe, si applicano le norme del PUC. Tutti i piani di lottizzazione sono individuati con la lettera C\* con numerazione progressiva (1 -n). Le superfici dei PUA PLC parzialmente o totalmente edificate sono individuate anche con la simbologia grafica delle ZTO di tipo B prescritte dal PUC al fine di poter utilizzare le relative norme dopo la scadenza dell'arco temporale di vigenza.

I piani attuativi vigenti ma con superfici sostanzialmente inedificate sono individuati con la lettera C\* ma con simbologia grafica di color grigio. Si applicano, fino alla vigenza, le norme a suo tempo approvate. Le aree inedificate, decorso l'arco temporale di vigenza, salvo proroghe, sono destinate a verde privato di cui all'art. 161.

Nello stesso arco temporale di vigenza vanno completate le opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto che ha stipulato convenzione con il Comune.

Per i Piani Attuativi la cui vigenza sia già scaduta alla data di approvazione del PUC, le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune come stabilito nella relativa convenzione e non ancora cedute sono acquisite coattivamente al Patrimonio Comunale mediante formalizzazione di specifico atto amministrativo.

Ove l'originario contraente non provveda al completamento delle opere di urbanizzazione dovranno provvedervi i proprietari dei singoli alloggi che, **in via eccezionale e definitiva potranno concordare con l'Amministrazione Comunale il completamento delle opere** effettivamente ritenute indispensabili per il corretto funzionamento del complesso edilizio.

Le proposte finalizzate alla realizzazione, completamento, efficientamento e alla gestione di opere di urbanizzazione primarie e secondaria volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale possono essere presentate sia dal Comune, da altri soggetti pubblici e da privati.



#### **Art. 88. Zona C\***

~~Il PUC ha recepito i piani attuativi con valore di Piano di lottizzazione convenzionata redatti ai sensi del PdF previgente.~~

~~Decorsi due anni dalla data di approvazione del PUC, le aree sottoposte a lottizzazione convenzionata secondo le previsioni del previgente strumento urbanistico recepite dal PUC, per le quali non siano state presentate istanze, perdono la suscettività edificatoria e avranno destinazione verde privato.~~

~~Nello stesso arco temporale vanno completate le opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto che ha stipulato convenzione con il Comune. Ove l'originario contraente non provveda al completamento delle opere di urbanizzazione dovranno provvedervi i proprietari dei singoli alloggi che, **in via eccezionale e definitiva potranno concordare il completamento delle opere** effettivamente ritenute indispensabili per il corretto funzionamento del complesso edilizio.~~

~~Le proposte finalizzate alla realizzazione, completamento, efficientamento e alla gestione di opere di urbanizzazione primarie e secondaria volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale possono essere presentate sia da soggetti pubblici che privati.~~

#### **Art. 89. Orto urbano**

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

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

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

La destinazione ad orto urbano consente la realizzazione di un chiosco con struttura in legno ancorata al terreno della dimensione di 20 mq per ogni 1000 mq di area destinata ad orto urbano. Per dimensioni





maggiori di 1000 mq, la superficie coperta del chiosco può aumentare in proporzione. Ogni area destinata a orto urbano deve riservare una superficie a parcheggio per accogliere contemporaneamente almeno tre autoveicoli di dimensione media.

#### **Art. 90. Ulteriori norme per tutte le zone C**

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

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

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

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

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

Ai fini della determinazione, nell'ambito di ciascun Pua, degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, la quota di superficie da cedere gratuitamente al Comune è pari al 35% complessivamente e al 20% al netto degli spazi di circolazione e sosta. Le superfici delle attrezzature pubbliche per standards devono essere accorpate per estensioni unitarie di almeno 500 mq.

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

#### **Art. 91 Impianti di distribuzione carburanti e colonnine di ricarica.**



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

Nelle Zone omogenee A e B non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla L.R. Campania n. 8 del 30.07.2013 "NORME PER LA QUALIFICAZIONE E L'AMMODERNAMENTO DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO DEI CARBURANTI" integrata e modificata con leggi 7 agosto 2014, n. 16, 20 gennaio 2017, n. 3, 28 luglio 2017, n. 23 e 2 agosto 2018, n. 26.



## CAPO XII SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

### **Art. 92. Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.**

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

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

E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mq/mq). Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o pubblico - privata ai sensi della legge 865/71 (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 10.000 mq. Qualora la superficie della zona D fosse inferiore a mq. 10.000 è consentito l'intervento diretto. In entrambi i casi è prescritto rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e  $H_{max} = mt.12,00$ ;  $D_e = H$  con minimo assoluto di mt.10;  $D_c = H/2$  con minimo assoluto di m 10,00;  $D_s$  minimo assoluto di mt.10,00.

E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per gli appezzamenti di terreno a fronte strada facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato"

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

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

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5



punto 1) del D.L. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

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

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

Strumento esecutivo: I.D.

### **Art. 93. Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Di progetto**

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

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

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

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblico - privata ai sensi della legge 865/71 (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e  $H_{max} = mt. 10,00$   $D_e = H$  con minimo assoluto di mt.10;  $D_c = H/2$  con minimo assoluto di m 10,00;  $D_s$  minimo assoluto di mt.10,00.

E' consentito l'intervento diretto, in presenza anche parziale di opere di urbanizzazione, per gli appezzamenti di terreno a fronte strada facendo ricorso all'art. 28-bis del DPR 380/2001: "Permesso di costruire convenzionato"

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



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

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

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

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

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

#### **Art. 94. Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.**

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

Nella redazione dei Pua estesi all'intera zona o a parte di questa di superficie non inferiore a mq. 10.000 sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$  1,2;  $I_f = mc/mq$  1,5;  $R_{cf} = mq/mq$  0,50;  $U_f = mq/mq$  1;

$H_{max} = mt$  8;  $D_c = 0,5$  H;  $D_s = H$ .

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

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

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

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

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

Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 90, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli effetti, i caratteri della zona



agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

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

**Art. 95. Zona D3. Produzione di beni della piccola industria e dell'artigianato. Attività terziarie e commerciali di nuovo impianto.**

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

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

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

Nella redazione dei Pua estesi all'intera zona o a parte di questa di superficie non inferiore a mq. 10.000 sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

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

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

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

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto, che dovranno essere prescritte dallo strumento urbanistico attuativo e alle quali si conformerà il progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti. Almeno il



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

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

*Strumento esecutivo: P.I.P.*

#### **Art. 96. Attuazione degli interventi nelle Zone D1, D2 e D3.**

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

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

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

*1. I Pua sono redatti, in ordine prioritario:*

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

*2. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.*

*3. Abrogato*

*4. Abrogato*





5. Abrogato

6. Abrogato

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

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

**Art. 97. Zona D4. Centro commerciale e attività terziarie integrate.**

La zona è oggetto di Accordo di programma sottoscritto, ma non attuato. Il PUC ripropone integralmente il testo dell'Accordo riportato in appendice alle presenti NTA. (VEDASI APPENDICE)

*L'intera zona D4 può essere oggetto di riprogettazione tenendo conto del tempo trascorso e delle nuove dotazioni territoriali, tra le quali il nuovo ospedale:*

**CAPO XIII  
TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE**

*I limiti delle singole zone agricole sono riportati con apposita grafia e sugli elaborati di: INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.*

**Art. 98. Zona E. Agricola ordinaria.**

Ai sensi dell'art 36 del PTCP, il PUC di Sessa Aurunca persegue la finalità di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto con riferimento:

- " - all'attività agricola multifunzionale, forestale, zootecnica – pascolativa;*
- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);*
  - alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica, alla difesa del suolo;*
  - ai valori paesaggistici e storico-culturali;*
  - alla funzione ricreativa E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.*



Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. E' consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti. Il Piano si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

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

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

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

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

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

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

**H max=7,50 con numero di piani non superiore a due compreso il piano terra o rialzato.**

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

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

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente



Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 99 Zona E1. Agricola e naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico.**

~~E' suddivisa nelle subzone E1.1 e E1.2:~~



~~La sub zona E1~~ è soggetta alla conservazione finalizzata al mantenimento dell'assetto paesaggistico e naturalistico.

Sono vietate le trasformazioni culturali.

Sono ammessi:

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

~~La subzona E1.2~~, Fino all'approvazione del Piano del Parco regionale Roccamonfina - Foce del Garigliano, è soggetta alle vigenti Misure di salvaguardia dei territori compresi nel Parco regionale Roccamonfina – Foce del Garigliano.

Fino all'entrata in vigore del Piano del Parco, ~~in detta subzona~~ è ammessa l'edificazione di case coloniche e di impianti connessi alle produzioni agricole nel rispetto dei limiti di densità di cui alla L.R. Campania n. 14/82, in conformità agli artt. 3, 4, 5 e 6 delle citate Misure di salvaguardia. **H max=7,50 con numero di piani non superiore a due compreso il piano terra o rialzato.**

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

Dall'entrata in vigore del Piano del Parco gli usi e le densità edilizie ~~della subzona E1.2~~ dovranno essere conformi alle Norme di attuazione del Piano del Parco.

Sono ammessi gli interventi in precedenza specificati ~~per la subzona E1.1~~, nonché quelli di utilizzazione dei volumi esistenti per la realizzazione di aziende agrituristiche con le modalità di cui al successivo art. 103.

### **Art. 99 bis Zona E2 Agricola di conservazione del paesaggio collinare**



La parte nord del territorio di Sessa Aurunca alto collinare e pedecollinare è caratterizzata da elevata naturalità e da valori paesaggistici rilevanti. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

E' consentita, sulla scorta di progetto unitario interessante l'intera area la realizzazione di abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli, con la indicazione dei materiali da usare, l'eventuale tracciamento di viabilità rurale e di sentieri.

E' consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti.

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

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

Ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc. ...) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale. L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 10.000 mq. L'indice di fabbricabilità fondiario sarà pari a 0,03mc/mq.  $H_{max}=7,50$  con numero di piani non superiore a due compreso il piano terra o rialzato.

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

Le aree classificate R3 e R4 dalla competente Autorità di bacino sono inedificabili fino alla sussistenza del rischio. Non sono ammessi, se non per motivate e indifferibili esigenze, gli interventi che modifichino gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere. Gli edifici rurali tradizionali devono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a risanamento conservativo. La destinazione ad impianti agrituristici e gli incrementi volumetrici per adeguamento igienico-sanitario di cui alla L.R. n. 14/82 non devono alterare i caratteri architettonici."

#### **Art.100 Zona E3. Costiera di notevole interesse paesistico, naturalistico e ambientale.**

Comprende il tratto di costa tra il confine con il Comune di Mondragone e il Garigliano, costituito prevalentemente da dune, aree incolte, a macchia, boschive e ad impianti coltivi arborati di



rilevante interesse paesaggistico. E' soggetta a conservazione integrale.

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

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

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

#### **Art. 101. Zona E4. Fasce delle incisioni idrografiche.**

Comprende i valloni e le incisioni naturali del terreno con fasce di profondità **pari a 10 metri su entrambi i lati.**

**In tali fasce è vietata qualsiasi edificazione** o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono ammessi i soli interventi a salvaguardia del rischio di alluvioni in conformità alle prescrizioni del vigente piano straordinario dell'Autorità di Bacino Interregionale Liri Garigliano in data 05.04.2006. **Per i corpi di fabbrica esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo.**

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

**Nelle fasce di rispetto di dieci metri** dalle sponde, la manutenzione deve prevedere esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica nel rispetto della compatibilità idraulica.

#### **Art. 102 - Impianti serricoli**

Nelle zone E agricola ordinaria è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alla L.R. Campania 24.3.1995 n. 8, modificata e integrata dalla L.R. 21.3.1996 n. 7 con le relative Disposizioni attuative di cui alla deliberazione della G.R. n. 3274 del 30.5.1995.

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate:

- le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna;
- le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello



stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

E obbligatorio il rispetto della norma di cui all'art. 38, comma 6, delle Norme di attuazione del Ptcp di Caserta.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche e di m 10; dai confini è di m 5. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.

Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

### **Art. 103. Iniziative agrituristiche.**

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

Per le sole Zona E1 e E2 in relazione ai limiti di densità ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è assegnato un ulteriore indice fondiario riservato a detta funzione e da utilizzarsi, comunque, nelle immediate adiacenze della edificazione rurale (nel raggio di non oltre m 50,00 da questa), nella misura di 0,01 mc/mq.

Tale incremento può essere finalizzato:

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

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

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

Per la realizzazione di stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione, vendita e consumo dei prodotti agricoli e artigianali tipici, per le parti comuni della struttura agro ricettiva si applicano l'indice di





fabbricabilità, il rapporto di copertura e la distanza minima dai confini fissati dall'art. 1.8, 6° comma, dell'Allegato alla L.R. 14/82.

I complessi agrituristici possono essere dotati di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte. Le suddette aree attrezzate possono essere coperte con strutture smontabili leggere, aperte su tutti i lati, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. Campania n. 10/82 per le aree ricadenti in zona a vincolo paesistico. I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente, almeno al piano terra.

**I complessi agrituristici esistenti sono individuati con apposita simbologia.**

#### **Art. 104 Riuso delle rovine**

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

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

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

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

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

### **CAPO XIV**

#### **ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art. 105. Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico.**

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

F1 - Istruzione superiore; F2 - Uffici amministrativi (comunali); F3 - Sanità (ASL, ospedale); F4 - Ordine pubblico e sicurezza; F5 - Giustizia; F6 -



Annona; F7 - Pubblici servizi (energia, telecomunicazioni); F8 – Impianti sportivi e Centri polisportivi; F9 - Cimitero; F10 - Nodi e scambiatori del trasporto pubblico; F11 - Impianti speciali; F12 – Centro Diocesano - Attrezzature religiose – culturali; F13 Parco archeologico; F14 Parco fluviale del Garigliano; F15 Parco del Monte Ofelio; ~~F16 Parco delle Torreglie~~; F17 Impianti speciali: Centrale elettrica; F18 Impianti speciali: Centrale elettrica fotovoltaica; F19 Area di servizio – Carburanti; F20 Nuovo ospedale; **F21 Stazione ferroviaria, F22 Depuratore, F23 Discarica.**

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

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

#### **Art.106 Zone F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 – F7- **F21 -F22- F23****

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

#### **Art.107 Zona F8 Impianti sportivi**

Nel centro polisportivo accessibile dalla SP 320, nota come Sessa - Fasani, sono stati realizzati: una piscina coperta, palestre, nuovo stadio per il calcio, campi polifunzionali per il tennis, il calcetto, il basket, la pallavolo nonché i locali per l'amministrazione. Vanno completati i programmi e i progetti già approvati. Ove richiesto potrà essere realizzato un alloggio per la custodia di superficie utile massima pari a 100 mq.

Per eventuali integrazioni e gestione l'impianto può essere realizzato/gestito anche da privati mediante finanza di progetto. In tal caso una convenzione stabilirà le modalità di uso pubblico del complesso. Le aree non interessate dal sedime dell'impianto e dalla viabilità devono essere sistemate a parcheggio alberato, percorsi



pedonali, arredo urbano. Per le attrezzature complementari previste dallo strumento attuativo è consentita la realizzazione di volumetrie con  $It\ max = 0,15\ mc/mq$  e residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania.

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

Per integrazioni e ristrutturazioni va redatto Pua che deve interessare l'intera superficie della zona F8 o parti di questa non minori di 20.000 mq.

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

#### **Art. 108 Zona F9 Cimiteri**

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

95

#### **Art. 109 Zona F10 Approdo fluviale – Nodi e scambiatori di trasporto pubblico**

Per l'approdo fluviale vedasi art. 116 in quanto inserito in un progetto obiettivo.

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

#### **Art. 110 Zone F11 – F17 – F18**

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



#### **Art. 111 Zona F12 Centro Diocesano – Religiose – Culturali**

Per l'edificio adibito a Centro Diocesano sono consentiti, con intervento diretto, gli interventi di cui alle lettere a), b), c.), d) di cui al DPR 380/2001. Per le attrezzature e i servizi esistenti ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti, ove sia provata l'impossibilità di realizzare gli impianti carenti all'interno del volume esistente, è consentito l'ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche architettoniche. E', altresì, consentita, sulla scorta di progetto esecutivo, la riconversione parziale o totale dell'edificio per destinazioni di accoglienza, culturali e didattiche con ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche architettoniche. Per le Chiese e altre strutture esistenti nel territorio, oltre alla manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 112 Zona F19 Area di servizio - Carburanti – Colonnine elettriche**

Nelle aree di servizio esistenti sono ammessi interventi di qualificazione e ammodernamento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 8 del 30.07.2013. La disciplina urbanistica di tali impianti è oggetto dell'art. 17 della richiamata legge regionale di settore. E' prescritta la installazione di una o più colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli a trazione elettrica.

96

#### **Art. 113 Zona F20 Nuovo ospedale**

Il PUC recepisce il progetto definitivo/esecutivo in itinere.

### **CAPO XV**

#### **COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE – PROGETTI OBIETTIVO**

##### **Art.114 Progetti obiettivo**

Il PUC propone azioni di speciale rilievo ai fini della riqualificazione urbana e ambientale che assumono un significativo profilo strategico e si concretizzano nella proposta di alcuni **“progetti obiettivo”** che hanno finalità prevalentemente programmatica. Il PUC individua tra i progetti obiettivo “la porta della città” e le zone F10 – relativamente all'approdo fluviale, F13, F14, F15 e ~~F16~~, nonché il comparto di Levagnole monte, il Parco termale di Levagnole e le aree di recupero di insediamenti prevalentemente abusivi a monte della SS. Domiziana e della S.P 104, ivi compresa la località di San Sebastiano.



### **“La Porta della Città” (ambito 91)**

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

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

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

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

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale | mq. 364.821 |
| - Superficie coperta      | mq. 2.626   |
| - Volumetria esistente    | mc. 8.764   |
| - Rapp. cop.              | mq/mq. 0,01 |
| - It                      | mc/mq 0,024 |

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

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

le cui norme sono riportate negli artt. 125, 129 130, 133 della presente Normativa.

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

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

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

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



Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito. Potenzialmente mq. 12.528 di attrezzature standards preferenziando verde pubblico e parcheggi.

L'impostazione planivolumetrica dovrà prevedere la viabilità e le aree di sosta alberate interne al comparto, con particolare attenzione all'asse che origina dalla "porta" e prosegue verso il Rio D'Auria. La rotatoria tra la SS. quater Domitiana e la SP 104 dovrà avere un diametro non inferiore a mt. 80,00, dal quale origina il boulevard che, perimetrando le frazioni Piedimonte e Carano, perviene sull'Appia in prossimità dell'istituendo Parco Archeologico del Ponte Ronaco e poi a Sessa Aurunca. La rotatoria, nell'arco temporale tra la consegna del PUC (maggio 2016) e marzo 2023 è stata realizzata con diametro di circa 65,00 metri, Pertanto il settore circolare dell'arco esterno alla rotatoria assume la destinazione delle zone circostanti estese fino al ciglio della rotatoria. All'interno della rotatoria, nella quale prevarranno il verde e giochi d'acqua, saranno allocati box per informazioni turistiche e installazioni multimediali che illustreranno la storia e i monumenti di Sessa Aurunca e informazioni su eventi e manifestazioni.

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

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

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

**Art. 115. Le aree di recupero e riqualificazione insediativa di complessi turistico – residenziali della fascia costiera: Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro, Levagnole lato mare. (Ambiti 95 – 96 – 97)**

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

Le norme garantiscono la salvaguardia della integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale di tali ambiti. Il PUC di Sessa Aurunca, nel recepire tale norma, prescrive per gli arenili, le dune e le aree retrodunali esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla rigenerazione e alla pulizia di tali ambiti e alla contestuale possibilità di fruizione con l'utilizzo di passerelle e



ponticelli in legno di buon disegno in grado di consentire il passaggio delle persone dalle zone retrodunali alla spiaggia con percorsi stabiliti e opportunamente distanziati di almeno 100 metri l'una dall'altra.

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

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

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

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

Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito.

**Art. 116 L'ambito portuale Foce Garigliano, con il polo nautico e il parco fluviale (ambito 100) – La fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia (ambito 99)**





### **Ambito 100 –**

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

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| - Superficie territoriale | mq. 2.170.380 |
| - Superficie coperta      | mq. 55.437    |
| - Volumetria esistente    | mc. 231.115   |
| - Rapp. cop.              | mq/mq. 0,03   |
| - It                      | mc/mq 0,11    |

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

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

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

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

Il progetto deve prevedere:

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



naturalità dei luoghi e gli equilibri biologici e vegetazionali lungo le sponde fluviali.

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

L'attuazione di quanto previsto nell'ambito 100 può avvenire mediante PUA esteso all'intero ambito o a parte non inferiore a mq. 50.000; per l'area del porto e della zona D/G1 le superfici coperte e le volumetrie sono quelle previste rispettivamente da progetto del porto e per la zona D/G1 di cui all'art.124.

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

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

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

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

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

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

Relativamente all'allegato della Commissione Consiliare, in riferimento a Baia Domizia nord: Fino alla rimozione del vincolo inibitorio e l'entrata in vigore del PPR l'intera area è classificata: "Invariante di tutela ecologica" per la quale la norma recita: "E' vocata a preservare il valore ecologico della pineta e delle aree contermini. E' vietato qualsiasi intervento ove si eccettuino quelli di manutenzione e di messa in sicurezza ove necessari."

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

~~Superficie territoriale~~ ~~mq.~~ ~~965.000~~ ripartita in:



- 99.1 — mq. 125.670
- 99.2 — mq. 357.735
- 99.3 — mq. 389.495
- 99.4 — mq. 92.315

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

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

~~Il PUC, al fine di perseguire il recupero e la valorizzazione delle risorse esistenti, con le presenti norme intende garantire la salvaguardia della integrità fisica e della connotazione paesaggistica e ambientale di tale ambito. Prescrive per gli arenili, le dune e le aree retrodunali esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla rigenerazione e alla pulizia di tali ambiti e alla contestuale possibilità di fruizione con l'utilizzo di passerelle e ponticelli in legno di buon disegno sopraelevati in grado di consentire il passaggio delle persone dalle zone retrodunali alla spiaggia con percorsi stabiliti e opportunamente distanziati. Realizzazione di staccionate in castagno al fine di recintare e rendere inaccessibili le dune. Bassa frequentazione della spiaggia con la predisposizione di apposito piano di utilizzo dell'arenile che non preveda la realizzazione~~



~~di strutture fisse. La pineta potrà essere attraversata esclusivamente mediante le citate passerelle distanziate l'una dall'altra di almeno 100 metri. All'interno della pineta potranno essere collocati piccoli moduli abitativi prefabbricati in materiali ecologici tra gli alberi al fine di non compattare il suolo. Nell'area accessibile dalla SP 272 definita prato arido è consentito il posizionamento temporaneo di piccole unità abitative su ruote, la realizzazione di servizi di ristoro e igienici e di un maneggio. E' esclusa in tale area la circolazione di veicoli a motore. Nel bosco di nuova formazione alle spalle della pineta attività didattiche e sportive e di strutture atte a fruire il bosco verticale, il tutto da realizzare esclusivamente con le tecniche e i materiali della ingegneria naturalistica. Per l'area attualmente occupata dal camping "La Pineta" è prescritto un intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda la sostituzione delle precarie e degradate strutture esistenti con manufatti di buon disegno con tecniche e materiali ecocompatibili.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 117 (Zona F13) Il Parco Archeologico di Ponte Ronaco (Ambito 103) Il Parco Archeologico del Teatro Romano (Ambito 103b)**

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



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

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

Il Teatro romano di Sessa Aurunca, edificato sotto l'impero di Augusto, nel I secolo d.C., fu ristrutturato ed ampliato nel II secolo d.C., sotto Antonino Pio e restaurato tra il 1999 ed il 2003. E' sicuramente uno degli edifici pubblici di età romana più imponenti scoperti sinora in Campania e testimonia l'interesse che Roma nutriva per Suessa. Comprende una cavea di m 110 di diametro, scavata nella collina e superiormente impostata su gallerie, con tre ordini di gradinate in calcare che potevano ospitare da 7000 a 10000 spettatori. La scena costituiva un vero e proprio museo a cielo aperto dove gli artisti e gli scalpellini romani usarono molte qualità di marmi per realizzare le decorazioni architettoniche, costituite da fregi, architravi e capitelli. Una serie di reperti è altresì costituita da iscrizioni dedicatorie e commemorative, come anche dai moltissimi frammenti delle sculture che decoravano il teatro, in parte, oggi, esposte nel Museo civico., A poca distanza dal teatro vi è il criptoportico, edificio probabilmente ad uso pubblico che si affacciava su un'area scoperta dove si ipotizza sorgesse un sacello.

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

In particolare per il parco del Ponte Ronaco, il PUC prevede un accesso dalla SS. n. 7 Appia di fronte al bivio dell'attuale SP 104 che per la proposta di PUC assume le caratteristiche di "boulevard" che



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

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

### **PER ENTRAMBI I PARCHI ARCHEOLOGICI**

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

### **Art. 118 (Zona F15) Il Parco di Monte Ofelio (Ambito 104)**

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



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

Il progetto deve prevedere:

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

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

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

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

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

#### *Strumenti esecutivi:*

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

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





(Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383)  
ovvero il P.E.C.

### **~~Art. 119 (Zona F16) Il Parco delle Toraglie (Ambito 105)~~**

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

~~La realizzazione del Parco delle Toraglie intende mettere in relazione le risorse paesaggistiche e il sistema insediativo dei centri abitati al fine di individuare un sistema che si caratterizza con i prodotti enogastronomici dell'area e tende a rivitalizzare i nuclei abitati, ove nei centri storici è palese il fenomeno dello spopolamento. Il Parco dovrà esaltare le aree di pregio naturalistico e contribuire al recupero e rifunzionalizzazione dei nuclei abitati, che possono diventare "paesi albergo".~~

~~Il parco, da realizzarsi sulla base di progetto esecutivo specialistico deve prevedere:~~

- ~~la realizzazione di sentieri pedonali e ciclopeditoni;~~
- ~~la segnaletica verso luoghi dello stesso Parco delle Toraglie e verso le aree, i sentieri, le emergenze significative della cultura contadina del contesto collinare montano del Roccamonfina;~~
- ~~— gli elementi di arredo in legno (panche, tavoli, insegne, giochi bambini) e la realizzazione di volumi smontabili per la manutenzione (depositi attrezzi);~~
- ~~— eventuali chioschi per il ristoro e i servizi igienici secondo un progetto tipo facente parte del progetto esecutivo del parco di superficie coperta massima mq 16 e altezza totale m 2,80.~~

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

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



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

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

#### **Art. 120 Levagnole monte (ambito 92)**

##### **Dati metrici:**

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

Trattasi di un insediamento a monte della SS. 7 quater Domiziana sostanzialmente privo di attrezzature in area archeologica dell'antica Sinuessa, caratterizzato per la presenza di ampie aree classificate R4 dall'A.d.B. Liri, Garigliano, Volturno. Il PUC prescrive piano di recupero dell'intero ambito, di concerto con la Soprintendenza archeologica e con la competente Autorità di Bacino, per dotare il complesso residenziale di infrastrutture e delle attrezzature collettive di cui al D.L. 02.04.1968 n.1444. Sugli edifici esistenti, nelle more dell'approvazione del piano di recupero, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Attrezzature collettive 24mq/100 mc di costruito.

#### **Art. 121 Ambito 92.1 Parco Termale di Levagnole monte**

##### **Dati metrici:**

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



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

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$  0,3  $I_f = mc/mq$  1,5;  $H_{max} = m.7,50$  (n. piani max = 2);  $R_{cf} = mq/mq$  0,2; Distanza dai confini ( $D_c$ ) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza =  $H/2$  con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $H$  del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100mc di costruito.

#### *Strumenti esecutivi:*

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

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

109

### **Art. 122 Ambiti 93.1 – 93.6 Piani di recupero dei contesti con presenza di edifici abusivi.**

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

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

Dati metrici:

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



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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

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

Dati metrici:

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

110

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

### **Ambito 93.3 ubicato a valle della SP. 104**

Dati metrici:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale | mq. 169.985 |
| - Superficie coperta      | mq. 8.749   |
| - Volumetria esistente    | mc. 27.825  |



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

- Rapp. cop. mq/mq .0,05
- It mc/mq 0,16

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

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

Dati metrici:

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

111

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

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

Dati metrici:

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



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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$  0,18  $I_f = mc/mq$  1,2;  $H_{max} = m.7,50$  (n. piani max = 2);  $R_{cf} = mq/mq$  0,2; Distanza dai confini ( $D_c$ ) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza =  $H/2$  con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $H$  del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

#### **Ambito 93.6 ubicato a monte della SP. 104**

Dati metrici:

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

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

$I_t = mc/mq$  0,12  $I_f = mc/mq$  1,00;  $H_{max} = m.7,50$  (n. piani max = 2);  $R_{cf} = mq/mq$  0,2; Distanza dai confini ( $D_c$ ) minima = 5,00 m (in rapporto all'altezza =  $H/2$  con un minimo di 5,00 m); Distanza tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $H$  del fabbricato più alto con un minimo di 10m. Lotto minimo mq. 500. Reperire aree per attrezzature collettive in ragione di 24 mq/100 mc di costruito.

#### **Art. 123 Zone G**

Trattasi di destinazioni specifiche previste dal PUC per rendere quanto più attrattivo il territorio di Sessa Aurunca utilizzando adeguatamente le risorse riscontrabili. Tali zone hanno le seguenti destinazioni: D/G1 Recupero aree e manufatti dismessi e riconversione in polo nautico –



servizi complementari alle attività portuali; G2 fascia attrezzata; G3 Polo fieristico – congressuale – ricettivo; G4 Polo termale; G5 Complessi polifunzionali; G6 Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residence turistico – alberghiere; G7 Impianti ricettivi: villaggi albergo; G8 Parco scientifico agricolo; G9 Parchi a tema ludico – didattici, golf, campeggi; G10 Polo della logistica; ~~G11 Parco della sicurezza stradale;~~ **G11 Aviosuperficie.**

**Art. 124. Zona D/~~G1~~. Recupero aree e manufatti dismessi e possibile riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali.**

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

L'area è, a tutti gli effetti, zona D per cui le norme sono quelle dell'art.92 delle presenti NTA. **Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente**

Per nuovi insediamenti valgono le norme dell'art. 93.

L'area è **può essere**-destinata alla cantieristica per la produzione e la riparazione delle imbarcazioni piccole e medie prevalentemente per la navigazione fluviale e ai servizi connessi, ivi compresi la rivendita di ricambi, di arredi e suppellettili per la nautica professionale e da diporto, locali di esposizione, bar e ristorazione. ~~Sui suoli liberi e/o in caso di demolizione e ricostruzione sono prescritti i seguenti indici e parametri:~~

~~It = 0,8 mc/mq; If = mc/mq 1,2; Ref = 0,40 mq/mq; H max: 10,00 m.~~

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

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

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

**Art. 125. Zona G2. Fascia attrezzata.**

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





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

L'attuazione avviene mediante specifici progetti esecutivi.

Rc = 0,05; H max = 3,00 m. Unità minima di intervento: mq.5.000,00

*Strumento esecutivo: P.E.C.*

### **Art. 126. Zona G3. Polo fieristico – congressuale-ricettivo.**

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

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

It max = 0,70 mc/mq; If max = 2,00 mc/mq; Rcf max = 0,33 mq/mq; H max = m 13,50. Superficie minima per il Pua: 20.000 mq.

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

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

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

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

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



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

#### **Art. 127. Zona G4. Polo termale. (Ambito 102)**

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

Per le parti che ricadono nella loro perimetrazione valgono rispettivamente le Norme di salvaguardia del Parco Regionale del Roccamonfina - foce Garigliano le norme per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Sono ammessi:

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

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

- qualsiasi edificazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di m 150;
- la modifica del tracciato del corso d'acqua e del perimetro della sponda;
- la modifica delle canalizzazioni di bonifica con esclusione delle opere di ingegneria naturalistica per la protezione idrogeologica del sito che non comportino alterazioni sostanziali del percorso fluviale e delle sponde;



- i movimenti di terra, scavi e livellamento del terreno;
- l'abbattimento di piante d'alto fusto; espianto di essenze arboree e arbustive di qualsiasi tipo;
- la modifica dei tracciati esistenti;
- le perforazioni per ricerche idriche e minerarie;
- l'attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri. In conformità alla vigente legislazione, non sono consentiti scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione.

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

Gli insediamenti devono essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

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

Sono prescritte le seguenti distanze e norme generali:

Dc = m 7,00; Df = m 10,00; Ds = m 10,00. Le superfici delle piscine concorrono alla formazione del rapporto di copertura.

Per le singole Zone territoriali omogenee valgono le seguenti prescrizioni:

### **Zona 1 – Termalismo alberghiero**

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

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



H max = m 10,50; N max piani f.t.: 2 + copertura (sottotetto eventualmente abitabile); Lotto minimo: mq 5000  
Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

### **Zona 2 – Area Bungalow**

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

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

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

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

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

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

Rc max: 0,10 mq/mq; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% comunque entro 0,10 mq/mq

Rc max per il maneggio: 0,05 mq/mq; Rc max per le attrezzature sportive che non prevedono volume: 0,40 mq/mq.

H max = m 4,5; N max piani f.t.: 1 + copertura; Lotto minimo: 10.000 mq.

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

### **Zona 4 – Area Servizi**

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

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

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

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

### **Art. 128. Zona G5. Complessi polifunzionali – convegnoistica.**

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

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

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:



$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$ ;  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ ;  $R_c \text{ max} = 0,25 \text{ mq/mq}$ ;  $H \text{ max} = 8,00 \text{ m}$ .

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

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

**Art.129. Zona G6. Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residenze turistico – alberghiere.**

La zona è destinata ai complessi ricettivi definiti dall'art. 2 della L.R. Campania n. 15/84 ("Nuova normativa per la classificazione delle aziende ricettive alberghiere ed all'aria aperta") e dall'art. 1 della L.R. n. 17/01 ("Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"), con esclusione dei villaggi-albergo, nonché alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi. VEDASI ANCHE L R 18 del 08.08.2014

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

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

118

**Art. 130. Zona G7. Impianti ricettivi: villaggi albergo – parco biotecnologico**

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

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

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

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

Per l'insediamento del parco biotecnologico vanno applicate le suddette norme.

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

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



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

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

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

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

### **Art. 131 Ulteriori norme per le Zone G3, G4, G5, G6 e G7.**

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



e lo sport, ai parcheggi pubblici, a chioschi, edicole, sistemazioni per spettacoli all'aperto.

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

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

### **Art. 132. Zona G8 Parco scientifico – agricolo. (Ambito 101)**

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

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

Il PUC prevede l'attuazione mediante strumentazione esecutiva costituita da:

planivolumetrico quadro, quale riferimento indicativo per l'elaborazione dei singoli PUA con valore e significato di PIP, che comprendono l'individuazione dei sub comparti

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





- laboratori di ricerca, manufatti per stoccaggio, commercializzazione e strutture di vendita, trasformazione dei prodotti: 35%;
- ricettività alberghiera: 20%;
- foresteria: 10%;
- cantine: 15%;
- ristorazione: 10%;
- residenze per la gestione del parco e delle attività connesse: 10%.

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

**Art. 133. Zona G9. Parchi a tema – ludico didattici – golf –campeggi.**

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

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

121

Sono prescritti i seguenti parametri:

**Per i campeggi:**

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

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

**Per le strutture di servizio:**

Rc max: 0.03 mq/mq ; incremento massimo dell'Rc esistente alla data di adozione del PUC pari al 20% comunque entro 0,03 mq/mq  
H max: m 4.50; N max piani f.t.: 1 + copertura

**Per gli impianti sportivi senza volumi:**

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

La zona è assegnata alla fruizione pubblica secondo un Pua a cura ed iniziativa pubblica o privata o di società miste, anche di trasformazione urbana.

La zona è destinata ad accogliere impianti sportivi da realizzare sulla scorta di progetti esecutivi.

Sono ammessi i seguenti impianti scoperti:



- campi da tennis;
- basket e pallavolo;
- pattinaggio;
- bocce;
- piscina;
- calcetto,

nonché parchi attrezzati ludico – didattici, parchi a tema, parchi acquatici, aree attrezzate per il campeggio con tende, roulotte, campers, autocaravan.

Il progetto deve interessare l'intera superficie della singola zona G9 o porzione di questa non minori di 20.000 mq.

Le volumetrie consentite per strutture sportive coperte, spogliatoi, servizi, pubblici esercizi (*ristoranti, bar, con esclusione degli alberghi*) possono essere realizzate applicando all'area dell'intera singola Zona It max = 0,15 mc/mq; If max = 1,00 mc/mq.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e impianti deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro. E' consentita la realizzazione di residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania

Attrezzature collettive mq.24/100 mc di costruzione.

#### **Art. 134. Zona G10. Polo della logistica**

E' destinata ai servizi propri della logistica: stoccaggio e trasporto merci in tempi certi e con modalità efficienti. Sui fabbricati esistenti, se legittimamente realizzati alla data di adozione del PUC, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze.

*Strumento esecutivo:* I.D.

E' consentito l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblico - privata (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e H max = mt.10,00.

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

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

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.L. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in



- lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta, nonché l'ulteriore dotazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie):
- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

*Strumento esecutivo: PUA con valore di PIP*

#### **Art. 134 bis Zona G11 Aviosuperficie**

Trattasi di ampia area pianeggiante nei pressi della foce del fiume Garigliano. L'amministrazione ha ritenuto di recepire tale proposta/osservazione e di contattare l'Ente Nazionale Aviazione Civile che deve autorizzare tale infrastruttura, in particolare quando sia previsto anche il trasporto pubblico.

## **CAPO XVI FUNZIONI SPECIFICHE**

### **Art. 135 Funzioni specifiche – Fasce di rispetto**

Sono funzioni specifiche:

Verde filtro;

Fascia di rispetto stradale;

Fascia di rispetto ferroviario;

Fascia di rispetto cimiteriale;

Fascia di rispetto delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque;

Fascia di rispetto degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque;

Fascia di rispetto dei canali e dei fossi;

Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni;

Corridoi ecologici, canali, fossi, alvei;

Orto urbano – Mercatini;

Fasce di rispetto dei Beni Culturali;

Siti contaminati.

Ove la simbologia grafica delle Zone Territoriali Omogenee è estesa fino alla infrastruttura da cui origina la fascia di rispetto, l'aliquota di superficie della ZTO ricadente in tale fascia è computabile, ai fini dell'applicazione degli indici territoriale e fondiario, ma il sedime del corpo di fabbrica deve essere esterno alla fascia stessa.



### **Art. 136 Verde di filtro**

Il Piano Strutturale individua il Verde di filtro corrispondente ad aree e fasce fittamente piantumate, e/o da piantumare, ubicate nella città o nel territorio connesse alla grande viabilità e alle aree produttive. Il Piano Strutturale ha come obiettivo la mitigazione degli impatti (polveri, rumori, ecc.), provocati dal traffico e dalle attività produttive, sulla residenza, oltre che la continuità della rete ecologica. Il Piano Programmatico specifica la disciplina di tali aree e fissa le condizioni e i parametri per eventuali usi compatibili e per eventuali manufatti edilizi esistenti in tali aree. Nel verde filtro risultano comprese le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.

Ove tali aree destinate a verde filtro siano di proprietà privata viene assegnata una premialità consistente in diritti edificatori da utilizzare nelle zone di proprietà comunale o in zona C5 secondo tabelle da approvare con delibera di G.M. in funzione della entità di superficie piantumata o in alternativa con fiscalità di vantaggio rapportata alla entità dello intervento secondo tabelle approvate dalla G.M.

### **Art 137 Fascia di rispetto stradale**

#### **1. strade**

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

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

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari. Per le sistemazioni a verde vanno obbligatoriamente adottati esemplari arborei, singoli, in filari o in gruppi appartenenti alle specie autoctone o tradizionali. Ove gli interventi di "verde filtro" non vengano attuati dall'ente proprietario della strada dovrà provvedervi il proprietario delle aree ricadenti nella fascia di rispetto concordando la qualità e modalità di intervento, tramite il Comune, con l'ente proprietario della strada.

Ove tali aree destinate a verde filtro siano di proprietà privata viene assegnata una premialità consistente o in indice volumetrico da utilizzare nell'ambito del territorio comunale o in vantaggi fiscali secondo le modalità stabilite con apposita delibera di G.M.



## **2. ferrovie.**

Per le ferrovie vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N°. 753. Per gli interventi di "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

## **3.cimitero.**

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

Sono ammessi: la coltivazione ordinaria dei fondi, i giardini. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

## **Art. 138 Fascia di rispetto delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.**

La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

## **Art. 139 Fascia di rispetto degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque**

Ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 258, una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.



#### **Art. 140 Fascia di rispetto dei canali e dei fossi**

In dette fasce si applicano la legislazione statale e regionale vigente in materia nonché le norme della pianificazione sovraordinata generale e di settore. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

#### **Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni**

Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R. Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

#### **Art.141 Corridoi ecologici canali, dei fossi e degli alvei.**

##### **- Incisioni idrografiche**

In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
  - la realizzazione, entro 10 metri dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche;
  - il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
  - l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
  - l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolano in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
- Nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale

#### **Art. 142 Orto urbano - Mercatini**

Nelle aree verdi private, nelle invarianti di tutela ecologica in ambito urbano, nel verde interstiziale ad eccezione di quelle dei giardini storici, è consentita l'attività di orto urbano, mercatini, spazi espositivi, ... Vedasi art. 89.

##### **Invarianti di tutela ecologica – Verde privato.**

E' vocata a preservare il valore ecologico delle ampie aree agricole intercluse nel tessuto insediativo. La funzione produttiva di tali aree consente una modesta edificazione a servizio delle attività



agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli quale l'orto urbano, mercatini, spazi espositivi, gioco bambini, campi da bocce, ...

#### **Art. 143 Fasce di rispetto dei beni culturali**

Nelle fasce di rispetto l'edificazione è ammessa previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici ai sensi del Capo IV (*Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela*) del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

In mancanza, la profondità delle fasce coincide con l'arretramento dei corpi di fabbrica. In ogni caso l'area compresa nelle fasce concorre alla formazione del volume. Per la realizzazione del "verde filtro" valgono le medesime disposizioni previste dalle presenti norme per le fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 144- Siti contaminati**

Negli "siti potenzialmente contaminati" vanno eseguite le indagini preliminari di cui al documento "Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii." approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa.

## **CAPO XVII**

### **INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**

#### **Art. 145. Interventi ammessi**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:





**Manutenzione ordinaria.** S'intende qui riportata integralmente la definizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) In relazione alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) In relazione agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici di riscaldamento di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

**Manutenzione straordinaria.** S'intende qui riportata integralmente l'art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;



- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
  - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
  - rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno e ripartizione dei carichi protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
  - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
  - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

**Restauro e risanamento conservativo.** Si riporta testualmente la definizione di **restauro** di cui all'art. 29 comma 4 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: *Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento*



*strutturale*. Si richiama, altresì, integralmente l'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/78.

Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Detti interventi comprendono:

- a) il ripristino delle parti quali:
  - il ripristino delle fronti esterne ed interne.
  - Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
  - il ripristino degli ambienti interni;
  - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario qualora documentato;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;
- b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.
- c) La eliminazione delle superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

**Risanamento conservativo.** Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;



- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- 2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- 3) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

- 4) la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

- 5) la eliminazione delle superfetazioni;

- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

**Ristrutturazione edilizia.** Si richiama integralmente l'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e della legge n. 457/1978.

Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. Non sono consentiti aumenti di volumetria. E' consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. E' consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. E' consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non diversamente specificato, sono compresi anche quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume, area di sedime a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti sismici.

**Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione.** E' riservata agli edifici compresi nella sub-zona omogenea A2 che hanno subito alterazioni



irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari. Consiste in un complesso di opere che devono garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi: balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80; parapetti di balconi pieni, che devono invece essere realizzati con ringhiere in ferro verniciato a quadrelli verticali; infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano; sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda. Gli infissi devono essere in legno o in profilato plastico o metallico di larghezza tradizionale e dipinti nei colori tradizionali. Gli intonaci devono essere lisci, con esclusione di quelli plastici, graffiati etc.

**Ristrutturazione urbanistica.** Si richiama integralmente l'art.3 lettera e) della legge 457/78 e l'art.3 lett. f) del D.P.R. 380/2001 che descrivono:

- *interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.*

**Nuova costruzione.** Si richiama l'art.3 lettera e) del D.P.R. 380/2001: Sono da considerarsi tali gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nelle lettere A), B), C), D), E), F), G), H), I), L) del presente articolo ed inoltre:

- la costruzione di nuovi edifici entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno del sedime;
- urbanizzazione primaria e secondaria;
- infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato;
- installazione di tralicci e torri per impianti ricetrasmittenti;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture quali roulotte, campers, case mobili, ecc, che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi in maniera duratura;
- depositi di materiali e merci ed impianti per attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione del suolo inedificato.
- Interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

**Planivolumetria.** Con tale termine s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di Piani attuativi (Pua) del Puc., che indica la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con i dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.



**Destinazioni d'uso.** Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico.
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;
- f) parcheggi, autorimesse e box auto.

Per gli interventi che non rientrino in alcuno dei casi previsti, si farà riferimento

alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative

#### **Art. 146. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.**

Per quanto non specificato nel precedente art. 115 in merito agli interventi edilizi, si rinvia all'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.), che, in caso di dubbi interpretativi, prevale sullo stesso art. 115.

#### **Art. 147. Sottotetti**

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 che recita: c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento. La pendenza non deve superare il 35%.



Nel Centro storico (Zona A) i tetti a falde sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e devono essere rivestiti in coppi di forma e colore tradizionali. (evitando mimetismi)

Nelle Zone omogenee B devono essere rivestiti con elementi tradizionali o similari purché del colore del cotto tradizionale.

#### **Art. 148. Complessi ricettivi esistenti.**

Gli alberghi, le pensioni e le residenze turistico alberghiere compresi nelle zone omogenee A, B ed E (Agricola ordinaria) possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico complessivo non superiore al 20% dell'esistente.

Tale incremento può essere finalizzato:

- a) alla realizzazione o all'integrazione dei locali complementari e di servizio, quali sale per convegni, hall, negozi, sportelli bancari, sale da pranzo, depositi, lavanderie, stiratorie, garage, ecc.;
- b) all'adeguamento dei servizi igienici tanto delle camere quanto delle parti comuni;
- c) alla realizzazione degli impianti tecnici (ascensori, riscaldamento, cabine elettriche) e all'adeguamento alle norme di sicurezza;
- d) all'incremento della disponibilità ricettiva (posti letto).

La realizzazione o il potenziamento dei locali di cui al punto a), ove il lotto lo consenta, possono ottenersi mediante l'ampliamento del piano terra e/o di uno o più livelli interrati; in tal caso, questi ultimi non concorrono a formare l'incremento volumetrico.

L'incremento volumetrico relativo al precedente punto d) deve essere realizzato entro l'altezza massima di due piani e, per gli edifici di due o più piani, nel rispetto dell'altezza preesistente.

Nei casi di indisponibilità dell'area necessaria per l'eventuale incremento di superficie coperta conseguente all'ampliamento, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale il rilascio della concessione in deroga.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione per il paesaggio. Le scale di emergenza, se aperte, e le piscine scoperte non concorrono alla formazione del volume.

Nella Zona E sono consentiti gli interventi a sostegno delle attività turistico-ricettive che utilizzino fabbricati esistenti da ristrutturare e ampliare nella misura massima del 20%, anche con la realizzazione di piscine e campi da gioco, nell'ambito di programmi con finanziamento pubblico-privato europei e regionali e di strumenti concertati per lo sviluppo e la riqualificazione.

Nelle Zone B e nella sola Zona Agricola E i complessi turistici, per il tempo libero, il divertimento e lo sport dotati di aree scoperte con





attrezzature e servizi connessi, possono essere potenziati, oltre che per le finalità e con i limiti già specificati per gli alberghi, mediante l'ampliamento dei campi da gioco, delle piscine esistenti o con la realizzazione di nuovi campi da gioco e piscine. Possono essere ampliati anche i volumi destinati a bar, ristoranti, dancing e relativi servizi nella misura massima del 20% dell'esistente. I campi da gioco possono anche essere coperti con sistemi smontabili e materiali leggeri previa approvazione delle relative modalità costruttive da parte della Commissione Edilizia e della commissione per il paesaggio per le aree a vincolo paesistico.

I progetti da realizzarsi nelle aree a vincolo paesistico devono ottenere i pareri preventivi previsti dalla legge.

Le strutture ricettive derivanti da tutti gli interventi descritti devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania n°. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01. Si richiama anche la L.R. n.18 del 08.08.2014 "ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO IN CAMPANIA"

*Strumento esecutivo:* I.D.

#### **Art. 149. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.**

I complessi per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali **esistenti** interclusi nelle zone B ed E, purché non inquinanti e non rumorosi, possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia. Gli interventi descritti, nelle zone B, avvengono con salvezza dei distacchi e delle altezze massime eventualmente previsti.

In presenza della disponibilità di superficie da asservire, gli edifici **per attività produttive esistenti** di cui sopra possono essere ampliati, una sola volta, nel rispetto della normativa, dei limiti di edificabilità, di altezza e di distanza stabiliti per le zone D2, con l'asservimento di una superficie massima di mq **1000**.

*Strumento esecutivo:* I.D.

#### **Art. 150. Cambio di destinazione.**

In tutte le zone è vietato il cambio di destinazione dei locali adibiti a funzioni ed attività non residenziali, comprese quelle ricettive, per uso residenziale.

E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario

**Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo**



**dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:**

- a) residenziale;**
- a-bis) turistico-ricettiva;**
- b) produttiva e direzionale;**
- c) commerciale;**
- d) rurale. (decreto n. 133/2014)**

**Art. 151. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica di seconda categoria (grado di sismicità  $S = 9$  ).

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall'art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.

**TITOLO V**  
**PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE**

**CAPO XVIII**  
**PEREQUAZIONE E COMPARTI**

**Art. 152. Perequazione e compensazione**

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 "Norme sul governo del territorio", l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione tra Pubblica amministrazione e privati e tra privati come strumento di equa distribuzione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune e/o di altri Enti pubblici.



La perequazione può applicarsi nelle seguenti forme:

- previa deliberazione e regolamentazione dell'Amministrazione comunale, negli interventi conservativi sugli edifici storici e tradizionali ovunque localizzati nel territorio comunale, mediante l'attribuzione, ai proprietari e/o aventi titolo che eseguono gli interventi, di diritti edificatori commisurati al 30% v x p del volume dei rispettivi edifici; i diritti edificatori sono utilizzabili nelle zone C nel rispetto delle relative prescrizioni attuative e sono commerciabili tra privati e/o tra privati e Pubblica amministrazione;
- nell'ambito delle Zone C, mediante la cessione al Comune del 35% delle superfici comprese nel comparto, da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e l'impiego sul rimanente 65% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale sull'intera superficie del comparto del tipo 1 di cui al successivo art. 153;
- nell'ambito delle aree destinate a standard urbanistici al servizio delle zone A e B anche derivanti da fabbisogni pregressi, mediante la cessione al Comune del 70% delle superfici comprese nel comparto, da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e l'impiego sul rimanente 30% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale sull'intera superficie del comparto del tipo 2 di cui al successivo art. 153.

#### **Art. 153. Comparti.**

L'attuazione del piano, per le zone C e per le aree destinate alle attrezzature e servizi di standard di quartiere e generali di nuovo impianto, può avvenire mediante comparti in conformità all' art. 33 della legge regionale della Campania 22.12.2004 n. 16.

I comparti sono distinti nei tipi 1 (nelle Zone C) e 2 (aree di standard e per attrezzature e servizi di interesse generale).

Il perimetro dei comparti può essere modificato e ciascun comparto può essere frazionato purché la superficie complessiva del singolo comparto derivante dalla modifica o dal frazionamento non sia inferiore a mq 5.000 (cinquemila). Le modifiche descritte non costituiscono variante del PUC e vengono formalizzate nei modi di legge.

Le quote edificatorie dei singoli partecipanti sono specificate in conformità all'art. 33 della L.R. Campania n. 16/2004;

Il Comune ha l'obbligo di stabilire il termine per l'attuazione del comparto, decorso inutilmente il quale il Comune attua direttamente e/o a mezzo di una società mista, i comparti acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.

La destinazione delle aree ad attrezzature e servizi di standard e di interesse generale, da realizzarsi con lo strumento perequativo del comparto - mediante il quale dette aree transitano direttamente nel



patrimonio pubblico a mezzo di cessione volontaria da parte dei proprietari - non decade dopo la decorrenza del periodo quinquennale previsto dalla legge per i vincoli preordinati all'espropriazione.

**Comparti di tipo 1.** Nell'ambito di tali comparti, compresi nelle zone C, i singoli proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 35% della superficie, da destinare alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria. Le quote di aree cedute da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria di standard devono essere accorpate fino alla concorrenza minima di 500 mq.

I progetti planivolumetrici dei comparti devono rispettare gli indici e i parametri fissati per le singole zone omogenee nelle quali i comparti stessi sono compresi.

**Comparti di tipo 2.** I proprietari delle aree comprese nei singoli comparti cedono pro quota al Comune il 70% delle rispettive aree che, acquisite al patrimonio comunale nei modi di legge, sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature e servizi di standard di vicinato (scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati, parcheggi) e/o di interesse generale (Zone omogenee F) così come individuati negli elaborati grafici di piano e nelle specifiche tabelle della Relazione illustrativa.

Alle aree comprese nei comparti di tipo 2 è attribuito l'Indice di fabbricabilità territoriale (It) unico di mc/mq 0,15. Il volume edificabile entro il limite di densità specificato è concentrato sulla Superficie fondiaria (Sf) nelle Zone C5 comprese nei comparti stessi, equivalente al 30% della Superficie territoriale (St) del comparto. Nel rispetto delle soluzioni planivolumetriche di progetto, gli eventuali volumi non precari esistenti nelle aree esterne alla superficie fondiaria, legittimamente realizzati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione, possono essere trasferiti nella superficie fondiaria con l'incremento del 20% aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti.

Le destinazioni d'uso degli edifici realizzabili sono residenziali e/o terziarie (commercio e servizi).

#### **Art. 154 Utilizzo delle aree cedute**

Le aree da cedere per l'attuazione dei comparti sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree da cedere per le urbanizzazioni primarie comprendono le fasce occupate dai tracciati stradali di progetto o da riqualificare, secondo l'andamento



vincolante rappresentato nei grafici degli strumenti urbanistici attuativi e dai progetti delle singole opere.

Qualora le aree cedute non comprendano fasce stradali, esse devono essere accessibili mediante la viabilità esistente.

Si intendono come Opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847: le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie; la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si intendono come Opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865: gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; gli edifici di culto; i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie ambulatoriali; le aree verdi e gli impianti sportivi di quartiere.

## **CAPO XIX**

### **ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE**

#### **SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI**

#### **ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE**

#### **Art. 155. Standard urbanistici.**

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'Allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n°. 14, alle zone omogenee A, B, C e D



sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nelle tabelle comprese in calce delle presenti NTA.

Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione, sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

#### **Art. 156. Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.**

Le destinazioni specifiche a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici stabilite nei grafici di piano non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del PUC.

#### **Art. 157. Aree per l'istruzione fino all'obbligo**

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto con i seguenti indici:  $S_m$  pari alle norme specifiche sull'edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura;  $I_f = 2,50$  mc/mq;  $R_{cf} = 0,35$  mq/mq;  $D_f = H$  con minimo assoluto di mt.10;  $D_c = H/2$  con minimo assoluto di m 5,00. . Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature scolastiche sono individuate con apposita grafia e lettera a), l'ampliamento e/o la nuova costruzione con la sigla ap).

#### **Art. 158. Aree per attrezzature di interesse comune**

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Superficie minima in conformità alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura;  $I_f = 2,00$  mc/mq;  $R_c = 0,4$  mq/mq;  $D_f = H$  con minimo assoluto di m 10;  $D_c = H/2$  con minimo assoluto di m 5,00. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature di interesse comune sono individuate con apposita grafia e lettera b).



Ai sensi della L.R. 5 marzo 1990 n.9 "Riserva di standards urbanistici per attrezzature religiose", 5.000 mq di area, nell'ambito di quelle riservate ad attrezzature di interesse comune, sono destinati ad attrezzature religiose in località via Travata.

#### **Art. 159 Aree per il verde pubblico attrezzato**

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 45.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq. Negli elaborati del PUC le aree per il verde pubblico attrezzato sono individuate con apposita grafia e lettera c), quelle di previsione con la sigla cp).

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

E' obbligatoria la conservazione del verde ornamentale eventualmente esistente. In tali aree il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

If = 0,30 mc/mq; Df = H; Dc = mt.10,00. Va messo a dimora un albero per ogni neonato e per ogni minore adottato.

#### **Art. 160. Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrati**

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecniche che consentano la permeabilità.

La realizzazione di parcheggi interrati, se eseguita da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata al fine di disciplinare:

- a) modalità e tecniche costruttive;
- b) prezzi di cessione ed eventuali canoni di locazione;
- c) la quota di posti auto da riservare ai privati e quella da cedere gratuitamente al comune;
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;





e) schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti auto ove previsto.

Nei parcheggi interrati, previo convenzionamento, è consentita la realizzazione di spazi espositivi, commerciali, servizi igienici, piccole strutture di controllo e deposito di attrezzi funzionali alla gestione del servizio.

Negli elaborati del PUC le aree per i parcheggi pubblici sono individuate con apposita grafia e lettera d) quelle di previsione con la sigla dp), dpi) se trattasi di parcheggi interrati.

#### **Art. 161 Verde privato -**

In tali aree è vietato ogni tipo di edificazione. Negli spazi di proprietà privata con tale destinazione è obbligatoria la manutenzione del verde esistente e la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto. E' altresì consentita, ove non trattasi di giardino storico, l'attività di orto urbano di cui all'art. 89 delle presenti norme.

**Vedasi anche art.142.**

#### **Art. 162. Verde pubblico esistente.**

Nelle aree a verde anche comprese nelle zone omogenee F, G sono vietati:

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

Per la messa a dimora di nuove specie vegetali o per la sostituzione di quelle ammalate o morte è obbligatorio l'adeguamento alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 163. Camminamenti pedonali – stradine, scale, larghi**

Nella caratteristica morfologia del tessuto storico, ruolo significativo hanno i camminamenti pedonali. Particolare cura dovrà essere riservata alle pavimentazioni, ai margini, al deflusso delle acque meteoriche, alla eliminazione di superfetazioni e elementi incongrui rinvenibili lungo i percorsi, all'arredo urbano: corpi illuminanti, cestini, fioriere, panche. Vanno messe a dimora essenze arboree autoctone. Ove i camminamenti interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzione, a consentirne l'uso pubblico.



## **TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO XX NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 164 Servizi igienici**

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultino inesistenti o insufficienti. Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici Df e Dc.

#### **Art. 165. Allineamento degli edifici esistenti**

Gli edifici da realizzare su lotti già edificati sui confini con la via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

143

#### **Art. 166. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.**

Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati (con relativa comunicazione) e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### **Art. 167. Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.**

Ove necessarie ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni e i permessi per gli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente assentiti o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03 e/o alle eventuali ulteriori disposizioni vigenti in materia di condono edilizio.

Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico, si applicano le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Interregionale Liri Garigliano.



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO  
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA  
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

| Destinazione d'uso degli edifici                              | Superfici di parcheggio                     |     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----|
| residenziale                                                  | 1 mq ogni 10 mc di Volume                   |     |
| residenziale turistico a rotazione d'uso                      | mq 80 ogni 100 mq di SU                     | 144 |
| supermercati e centri di vendita                              | con minimo di 8 mq<br>150 ogni 100 mq di SU |     |
| commercio di piccola distribuzione                            | 80 ogni 100 mq di SU                        |     |
| magazzini di deposito                                         | 20 ogni 100 mq di SU                        |     |
| cliniche private                                              | 15 % di ST                                  |     |
| ristoranti, bar, ecc.                                         | 20 % di ST                                  |     |
| teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi     | mq 10 ogni posto di capacità                |     |
| impianti industriali e artigianali                            | mq 20 ogni 100 mq di SU                     |     |
| uffici e studi professionali                                  | mq 80 ogni 100 mq di SU                     |     |
| scuole dell'obbligo                                           | mq 50 per aula                              |     |
| scuole superiori                                              | mq 40 per aula                              |     |
| ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune | mq 50 ogni 100 mq di SU                     |     |



N.B. Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

### **Contesti -Norme specifiche**

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

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



## INDICE

### COMPONENTE STRUTTURALE

#### TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

##### CAPO I. GENERALITA'

- Art. 1 Applicazione e finalità del piano
- Art. 2 Norme generali
- Art. 3 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità
- Art. 4 Contenuti tematici
- Art. 5 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

146

---

##### CAPO II DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DI NORME

- Art. 6 Definizioni
- Art. 7 Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 8 Norme generali
- Art. 9 Finalità della disciplina urbanistica
- Art. 10 Carenze cartografiche
- Art. 11 Definizione di edificio tradizionale
- Art. 12 Definizione di volume precario e/o superfetazione
- Art. 13 Misure di salvaguardia
- Art. 14 Prevalenza tra contenuti
- Art. 15 Conformità del PUC ai piani sovraordinati generali e di settore e ai vincoli ambientali

##### CAPO III STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUC – STRUMENTI DI SETTORE E DELLA CONCERTAZIONE

- Art. 16 - Interventi diretti
- Art. 17. Interventi indiretti. Piani e strumenti di attuazione del P.U.C
- Art.18.Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione
- Art.19 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167e s.m.i.



- Art. 20. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero  
Art. 21. Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi  
Art. 22. Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata  
Art. 23. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento  
Art. 24. Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano  
Art. 25 Piano Esecutivo Concordato (PEC),  
Art. 26 Procedura Concordata (P.C),  
Art. 27. Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.  
Art. 28. Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.  
Art. 29. Atti di programmazione degli interventi  
Art. 30. Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dell'Appennino meridionale  
Art. 31. Opere di urbanizzazione  
Art. 32. Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

## **TITOLO II PIANO STRUTTURALE SISTEMA AMBIENTALE**

147

### **CAPO IV PREVISIONI E DIRETTIVE DEL PIANO STRUTTURALE**

- Art. 33 Generalità  
Art. 34 Difesa e sicurezza del territorio  
Art. 35 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico  
Art. 36 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana  
Art. 37 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto.  
Art. 38 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive  
Art. 39 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee  
Art. 40 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani  
Art. 41 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico

## **TITOLO III TUTELA AMBIENTALE**

### **CAPO V OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**

- Art.42 Obiettivi  
Art.43 Regimi di tutela

### **CAPO VI ELEMENTI ANTROPICI**



- Art. 44 Siti archeologici
- Art. 45 Beni culturali
- Art. 46 – Piano Strutturale - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento
- Art. 47 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA. Centro storico - Contesti
- Art. 48 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani
- Art. 49 Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani
- Art. 50 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione
- Art. 51 Ambito del Territorio rurale e aperto
- Art. 52 – Ambito agricolo della pianura
- Art. 53 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale
- Art. 54 Ambiti periurbani e aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesti agricoli
- Art. 55 Territorio produttivo (non agricolo)
- Art. 56. Ambiti urbani consolidati.
- Art. 57 Ambito della fascia costiera
- Art. 58 Ambito di recupero dell'edilizia abusiva
- Art. 59 Ambiti e/o zone per nuova edilizia residenziale
- Art. 60 Funzioni specifiche
- Art. 61 Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta
- Art. 62 Elaborati del Piano Strutturale
- Art. 63 Destinazioni di uso – Zonizzazione del territorio comunale

## CAPO VII SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

- Art. 64 La rete cinematica
- Art. 65. Viabilità
- Art. 66. Spazi di manovra, sosta e parcheggio
- Art. 67. Distanze e distacchi
- Art. 68. Fasce di rispetto

## CAPO VIII SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 69 - Dotazioni ecologiche e ambientali

## **TITOLO IV PIANO PROGRAMMATICO - ATTUAZIONE DEL PIANO**

## CAPO IX MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

- Art. 70 - Disposizioni del Piano programmatico





Art. 71 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano  
programmatico

## CAPO X DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 72 Destinazioni d'uso del territorio comunale

## CAPO XI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 73 Destinazioni di uso – Zonizzazione

Art. 74 Zone residenziali

Art. 75. Zona A. Centro storico. Nuclei originari del capoluogo e  
delle frazioni

Art. 76 Compensazione per interventi di rigenerazione urbana.

Art. 77. Zona B Satura.

Art. 78. Zona B1. Di completamento.

Art. 79. Zona B2. Di completamento

Art. 80. Zona B3 di completamento

Art. 81. Zona B\*1, B\*2. Di completamento e integrazione.

Art. 82. Zona B4. Satura di edilizia pubblica e sovvenzionata.

Art. 83 Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiari scoperte  
nelle zone B e B\*.

Art. 84 Zone di espansione urbana

Art. 85 Zona C1 – Edilizia sociale

Art. 86 Zone C2, C3, C4 e C5. Espansione urbana di iniziativa  
privata.

Art. 87 Zona C6 periurbana – aggregati edilizi

**Art. 88. Zona C\*dei Piani attuativi**

Art. 89 Orto urbano

Art. 90 Ulteriori norme per tutte le zone C

Art. 91 Impianti di distribuzione carburanti

## CAPO XII SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Art. 92. Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione  
di beni e servizi. Esistente

Art. 93. Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale.  
Produzione di beni e servizi. Di progetto

Art. 94. Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.

Art. 95. Zona D3. Produzione di beni della piccola industria e  
dell'artigianato. Attività terziarie e commerciali di nuovo impianto

Art. 96 Attuazione degli interventi nelle zone D1, D2, D3

Art. 97. Zona D4. Centro commerciale e attività terziarie integrate



## CAPO XIII TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

Art. 98. Zona E. Agricola ordinaria

Art. 99 Zona E1. Agricola e naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico.

**Art. 99 bis Zona E2 Agricola di conservazione del paesaggio collinare**

Art.100 Zona E3. Costiera di notevole interesse paesistico, naturalistico e ambientale.

Art. 101. Zona E4. Fasce delle incisioni idrografiche.

Art. 102 - Impianti serricoli

Art. 103. Iniziative agrituristiche

Art. 104 Riuso delle rovine

## CAPO XIV ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art.105. Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico.

Art.106 Zone F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 – F7 - **F21 - F22 -F23**

Art.107 Zona F8 Impianti sportivi

Art.108 zona F9 Cimiteri

Art.109 Zona F10 Approdo fluviale – Nodi e scambiatori di trasporto pubblico

Art.110 Zone F11 – F17 – F18

Art.111 Zona F12 Centro Diocesano – Religiose – Culturali

Art.112 Zona F19 Area di servizio – Carburanti -Colonnine elettriche

Art.113 Nuovo Ospedale

---

150

## CAPO XV COMPARTI A DESTINAZIONI SPECIFICHE – PROGETTI OBIETTIVO

Art.114 Progetti obiettivo

Art.115. Le aree di recupero e riqualificazione insediativa di complessi turistico –residenziali della fascia costiera: Baia Azzurra, Le Perle, Baia Domizia centro,

Levagnole lato mare. (Ambiti 95 – 96 – 97)

Art. 116 L'ambito portuale Foce Garigliano, con il polo nautico e il parco fluviale (ambito 100) – **La fascia costiera dalla foce del Garigliano fino al limite del camping Baia Domizia (ambito 99)**

Art. 117 (Zona F13) Il Parco Archeologico di Ponte Ronaco (Ambito 103)

Il Parco Archeologico del Teatro Romano (Ambito 103b)

Art. 118 (Zona F15) Il Parco di Monte Ofelio (Ambito 104)

~~Art. 119 (Zona F16) Il Parco delle Toraglie (Ambito 105)~~



- Art. 120 Levagnole monte (ambito 92)  
Art. 121 Ambito 92.1 Parco Termale di Levagnole monte  
Art. 122 Ambiti 93.1 – 93.6 Piani di recupero dei contesti con presenza di edifici abusivi  
Art. 123 Zona G  
Art. 124. Zona D/G1. Recupero aree e manufatti dismessi e **possibile** riconversione in polo nautico – servizi complementari alle attività portuali  
Art. 125. Zona G2. Fascia attrezzata.  
Art. 126. Zona G3. Polo fieristico – congressuale-ricettivo  
Art. 127. Zona G4. Polo termale. (Ambito 102)  
Art. 128. Zona G5. Complessi polifunzionali – convegnistica  
Art. 129. Zona G6. Impianti ricettivi a rotazione d'uso: alberghi, pensioni, residenze turistico – alberghiere.  
Art. 130. Zona G7. Impianti ricettivi: villaggi albergo – **Parco biotecnologico**  
Art. 131 Ulteriori norme per le Zone G3, G4, G5, G6 e G7.  
Art. 132. Zona G8 Parco scientifico – agricolo. (Ambito 101)  
Art. 133. Zona G9. Parchi a tema – ludico didattici – ~~golf~~ – campeggi  
Art. 134. Zona G10. Polo della logistica  
**Art. 134 G11 Aviosuperficie**

## CAPO XVI FUNZIONI SPECIFICHE

- Art. 135 Funzioni specifiche – Fasce di rispetto  
Art. 136 Verde di filtro  
Art. 137 Fascia di rispetto stradale  
Art. 138 Fascia di rispetto delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque  
Art. 139 Fascia di rispetto degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque  
Art. 140 Fascia di rispetto dei canali e dei fossi  
Art. 141 Corridoi ecologici canali, dei fossi e degli alvei. – Incisioni idrografiche  
Art. 142 Orto urbano – Mercatini- **Invarianti di tutela ecologica – Verde privato**  
Art. 143 Fasce di rispetto dei beni culturali  
Art. 144 - Siti contaminati

## CAPO XVII INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

- Art. 145 Interventi ammessi



- Art. 146. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia  
Art. 147 Sottotetti  
Art.148. Complessi ricettivi esistenti.  
Art.149. Complessi esistenti per attività produttive, terziarie, commerciali e artigianali.  
Art. 150. Cambio di destinazione.  
Art. 151. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica.

## **TITOLO V PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE**

### **CAP. XVIII PEREQUAZIONE E COMPARTI I**

- Art. 152 – Perequazione e compensazione  
Art. 153 – Comparti  
Art. 154 Utilizzo delle aree cedute

### **CAPO XIX ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE**

- Art. 155. Standard urbanistici.  
Art. 156 Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.  
Art. 157. Aree per l'istruzione fino all'obbligo  
Art. 158. Aree per attrezzature di interesse comune  
Art. 159 – Aree per il verde pubblico attrezzato  
Art. 160. Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrati  
Art. 161. Verde privato -  
Art. 162. Verde pubblico esistente.  
Art. 163. Camminamenti pedonali – stradine, scale, larghi

152

---

## **TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO XX NORME TRANSITORIE**

- Art. 164. Servizi igienici  
Art. 165 Allineamento degli edifici esistenti  
Art. 166. Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.  
Art. 167 Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.

## **TABELLA A**



CITTA' DI SESSA AURUNCA  
(Provincia di Caserta)

## SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Contesti -Norme specifiche

### **APPENDICE**

Si riportano integralmente gli atti dell'Accordo di Programma  
forniti dal RUP – ZONA D4 NTA Art. 97



accordo di  
programma-COMPLI