



**COMUNE DI BACOLI**  
Città Metropolitana di Napoli

# Piano Strutturale Norme di Attuazione

# PS. 02

codice elaborato 14BAC-PUC-PS-02-NdA-M2.pdf

Adottato con Delibera n. 184 del 09.12. 2021 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11.04.2024

Il Sindaco	<b>dott. Gerardo Josi Della Ragione</b>
L'Assessore all'urbanistica	<b>arch. Marianna Illiano</b>
Il Rup	<b>arch. Gennaro Ciunfrini</b> (dal 2014 al 2018) <b>ing. Davide Ferriello</b> (da novembre 2020) <b>ing. Marco Raddino</b> (da ottobre 2023)

## Progetto

**Riano Architettura srl** - Napoli  
coordinatore responsabile prof. arch. Guido Riano

**Riano Architettura**  
Direttore Tecnico  
(Guido Riano)



# urBA<sub>2021</sub>

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Venere è il simbolo della bellezza.

La scultura di Venere corrotta e lacunosa è l'immagine di questo territorio, oggi.

Questo Piano prova a ricucire le fratture, a ricollocare i tasselli per una nuova bellezza, da oggi.

Massimiliano Pelletti, Green Venus - 2019

Progetto Definitivo - aprile 2024







 Comune di Bacoli Città Metropolitana di Napoli  Piano Urbanistico Comunale Piano Strutturale			
Fase attuativa	Progetto definitivo	Contenuto	Relazione
Codice elaborato	14BAC-PS.02.M2	Data	2024.04.24
Codifica file	14BAC-PS02.M2.docx		

# Norme di attuazione

Per una lettura immediata, rispetto al testo approvato con la delibera di G.C. n. 184 del 09.12.2021 di accoglimento delle osservazioni, le modifiche derivanti dai pareri e prescrizioni degli Enti e Amministrazioni accolte dalla delibera di Consiglio Comunale del 11 aprile 2024 sono riportate in **grassetto**.



## Colophon:

Amministrazione Comunale della città di Bacoli:

Sindaco:	dott. Gerardo Josi Della Ragione
Vicesindaco con delega all'Urbanistica:	arch. Marianna Illiano
RUP:	arch. Gennaro Ciunfrini (fino al 31.12.2018) ing. Davide Ferriello (dal 01.11.2020) ing. Marco Raddino (dal 31.10.2023)

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Bacoli) è stato redatto - nell'ambito di incarico congiunto - da:

RIANO ARCHITETTURA SRL, con sede in Napoli:

prof. arch. Guido Riano, progettista e coordinatore responsabile

arch. Silvana De Orsi, (valutazione ambientale strategica)

dott. agr. Michele Inserra (valutazione di incidenza ambientale)

arch. Laura Mastursi (beni culturali)

ing. Giuseppe Riano (politiche energetiche)

arch. Paola Lembo (pianificazione acustica)

Collaboratori: arch. Flavia Scognamillo - arch. Francesco Ermini - ing. Laura Greco - arch. Nives Pasquetti

L'incarico per la redazione del PUC e del RUEC del Comune di Bacoli è stato affidato a seguito di procedura pubblica aperta, in modo congiunto allo studio Riano Architettura di Napoli e alla RTP costituita da Studio Architetti Benevolo di Cellatica (BS) e dall'associazione professionale Goldstein Architettura di Napoli.

Nell'ambito dello svolgimento dell'incarico, il Preliminare di piano e il relativo Quadro conoscitivo sono stati prodotti in modo co-giunto da entrambi i soggetti incaricati, mentre: 1) Il PUC (costituito da Piano strutturale e Piano operativo) è stato sviluppato da Riano Architettura; 2) il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è stato redatto dalla RTP Studio Architetti Benevolo.

Le Indagini per la prevenzione del territorio in prospettiva sismica, ai sensi della l. r. 9/1983, sono state redatte dal prof. geol. Giuseppe Rolandi dell'ATI GIA Consulting srl, capogruppo -Sirio Ingegneria-GPR

Le Indagini agro-pedologiche e la relativa Carta dell'uso del suolo, ai sensi del titolo II della l. r. 14/1982, sono state redatte dal dott. agr. Luca Boursier.

L'analisi e la ricognizione dei vincoli archeologici insistenti sul territorio sono state redatte dal dott. archeologo Gervasio Illiano.



## Indice:

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
ART. 1 - CONTENUTI DEL PUC .....	5
ART. 2 - OBIETTIVI DEL PUC .....	5
ART. 3 - DEFINIZIONI E ACRONIMI .....	7
ART. 4 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DI PIANIFICAZIONE .....	8
ART. 5 - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	9
ART. 6 - ARTICOLAZIONE DEL PUC .....	9
ART. 7 - ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE DEL PUC .....	10
ART. 8 - PIANI DI SETTORE E INDAGINI PRELIMINARI DEL PUC .....	12
ART. 9 - ATTUAZIONE DEL PUC .....	14
ART. 10 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E REGIME TRANSITORIO .....	14
ART. 11 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....	15
ART. 12 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	16
ART. 13 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	17
ART. 14 - MISURE DI INCENTIVAZIONE .....	18
ART. 15 - DIRITTI EDIFICATORI .....	18
ART. 16 - DESTINAZIONI D'USO, PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI E CATEGORIE DI INTERVENTO .....	19
ART. 17 - CONTROLLO DEL TERRITORIO E GESTIONE DEL CONDONO EDILIZIO .....	20
TITOLO II: DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....	23
ART. 18 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	23
ART. 19 - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	24
ART. 20 - UNITÀ TERRITORIALE: 1 - RESTAURO AMBIENTALE .....	31
ART. 21 - UNITÀ TERRITORIALE: 2A - RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE .....	33
ART. 22 - UNITÀ TERRITORIALE: 2B - INSEDIAMENTI CONSOLIDATI IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE .....	35
ART. 23 - UNITÀ TERRITORIALE: 3 - VALORIZZAZIONE AGRICOLO-AMBIENTALE .....	36
ART. 24 - UNITÀ TERRITORIALE: 4 - INSEDIAMENTI ARCHEOLOGICI .....	39
ART. 25 - UNITÀ TERRITORIALE: 5 - INSEDIAMENTI STORICI DI FORMAZIONE .....	40
ART. 26 - UNITÀ TERRITORIALE: 6 - RIQUALIFICAZIONE URBANA .....	42
ART. 27 - UNITÀ TERRITORIALE: 7 - PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI .....	44
ART. 28 - UNITÀ TERRITORIALE: 8 - PRODUTTIVA E TURISTICO-RICETTIVA PER LA NAUTICA .....	45
CAPITOLO III: DOTAZIONI TERRITORIALI .....	47
ART. 29 - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI .....	47
ART. 30 - PARCHEGGI .....	49
ART. 31 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE .....	51
ART. 32 - IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE PUBBLICI .....	53
ART. 33 - MOBILITÀ E VIABILITÀ .....	53
TITOLO IV: ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI .....	57
ART. 34 - PIANI ATTUATIVI E PROGETTI DI PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO .....	57
ART. 35 - FASCE DI RISPETTO .....	58
ART. 36 - NORME TECNICHE .....	59
ART. 37 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	59
ART. 38 - RINVIO E COMPATIBILITÀ .....	60
ALLEGATO 1 .....	61



---

PIANI ATTUATIVI E PROGETTI DI PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO EX ART. 34 .....	61
<i>AMBITO A - LAGO FUSARO .....</i>	<i>61</i>
<i>AMBITO B - LAGO MISENO.....</i>	<i>64</i>
<i>AMBITO C - COLONIA MISENUM.....</i>	<i>67</i>
<i>AMBITO D - POLO NAUTICO DI MISENO .....</i>	<i>70</i>
<i>AMBITO E - RIQUALIFICAZIONE DELL'ABITATO DI MISENO .....</i>	<i>71</i>
<i>AMBITO F - PARCO DEL CASTELLO ARAGONESE.....</i>	<i>74</i>
<i>AMBITO G - POLO NAUTICO DI BAIA.....</i>	<i>77</i>
<i>AMBITO H - POLO ARTIGIANALE.....</i>	<i>80</i>
<i>AMBITO I - CENTRO CITTÀ.....</i>	<i>83</i>
<i>AMBITO L - DENSIFICAZIONE EDILIZIA - CAPPELLA .....</i>	<i>86</i>
<i>AMBITO M - DENSIFICAZIONE EDILIZIA - CUMA.....</i>	<i>90</i>
<i>AMBITO N - ARENILE FUSARO.....</i>	<i>94</i>
<i>AMBITO O - ARENILE MISENO-MILISCOLA.....</i>	<i>97</i>
ALLEGATO 2.....	100
<i>DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE .....</i>	<i>100</i>
ALLEGATO 3.....	107
RISPOSE ALLE RICHIESTE PRO-VERITATE .....	107



## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Contenuti del Puc

1. Il Piano Urbanistico Comunale (Puc) del comune di Bacoli (Napoli) regola l'organizzazione, lo sviluppo e gli usi del territorio comunale in relazione all'obiettivo primario della tutela e della promozione dei valori ambientali e storico-culturali del territorio, ai fini dell'elevazione della qualità della vita, dello sviluppo economico e dell'occupazione.
2. In particolare il Puc, ai sensi dell'art. 23 della l. r. 16/2004, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, mediante previsioni e prescrizioni grafiche e normative:
  - a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
  - b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
  - c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b), della l. r. 16/2004;
  - d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
  - e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
  - f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
  - g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
  - h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
  - i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

### ART. 2 - Obiettivi del Puc

1. Il Puc, in conformità ai contenuti previsti per legge, ha come obiettivo principale una generale rigenerazione ambientale ed insediativa, tesa a ricostruire l'immagine di bellezza complessiva di Bacoli, valorizzando ciò che ci è pervenuto dal passato e mettendo in forma ciò che il moderno



ha, sregolatamente, prodotto negli ultimi decenni, nella consapevolezza della inadeguatezza del sistema vincolistico vigente che tende a bloccare l'esistente ed i suoi contrasti e a non mettere in moto un processo continuo di riqualificazione ambientale e di riorganizzazione urbana. Il Puc determina, pertanto, un'azione continua di rimozione del degrado e del depauperamento del sistema ambientale, continuamente compromesso, promuovendo ogni iniziativa virtuosa di riqualificazione e valorizzazione, spostando così le regole, le norme ed i vincoli passivi in incentivi, promozioni e programmi attivi, attraverso:

- a) il recupero della “sapienza ambientale” con la riappropriazione di tutte le conoscenze e le trasformazioni nel suo lungo processo evolutivo di evoluzione e nei suoi equilibri secolari tra insediamento umano, ambiente naturale e risorse;
- b) l'individuazione dei termini e delle modalità per ricostruire un nuovo equilibrio tra l'ambiente fisico, l'ecosistema naturale e l'ecosistema artificiale dell'uomo;
- c) la ricerca di una “nuova alleanza” tra l'ambiente naturale e azioni continue di sostenibilità ambientale attraverso l'uso efficiente delle risorse, la promozione della biodiversità, la drastica riduzione dell'inquinamento;
- d) lo sviluppo di Bacoli come “città attraente”, in concorrenza con altri territori nazionali o internazionali, facendo leva sulla “qualità” come potenziale economico e sull'offerta ambientale come nuovo modello di sviluppo, rendendo la transizione verso il Green Deal Europeo equa e inclusiva.

2. Il Puc, nell'ambito degli obiettivi prioritari nel governo del territorio di salvaguardia e tutela dell'ambiente e della biodiversità, persegue inoltre le finalità:

- a) della Direttiva 1992/43/CEE del 21 maggio 1992 “Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche”, nota come Direttiva “Habitat”, recepita in Italia con Regolamento D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, modificato ed integrato dal D.P.R. 120 del 12 marzo 2003;
- b) della Direttiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 novembre 2009, relativa alla conservazione degli uccelli selvatici, nota come Direttiva “Uccelli”, in sostituzione della precedente Direttiva 79/409/CEE, recepita in Italia con Legge n. 157 dell'11 febbraio 1992 successivo Regolamento D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, aggiornata con decreto del 6 novembre 2012 del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Ministro delle Politiche Agricole alimentari e forestali;
- c) della Convenzione sulle zone umide di importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar, il 2 febbraio 1971, ratificata e resa esecutiva dall'Italia con il DPR 13 marzo 1976, n. 448 e con il successivo DPR 11 febbraio 1987, n. 184, nota come Convenzione “Ramsar”;
- d) del Protocollo sull'Accesso alle Risorse Genetiche e l'Equa Condivisione dei Benefici derivanti dal loro utilizzo adottato dalla Conferenza delle Parti della Convenzione sulla Biodiversità Biologica (CBD) il 29 ottobre 2010, noto come Protocollo “Nagoya”;



- e) della Direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2000, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, nota come Direttiva "Acque";
  - f) della Comunicazione della Commissione Europea COM (2019)640 del 11.12.2019 relativa al Green Deal Europeo sulle politiche comunitarie per la lotta al cambiamento climatico.
3. Il Puc, nell'ambito degli obiettivi prioritari nel governo del territorio di salvaguardia, valorizzazione e fruizione degli eccezionali beni archeologici e storico-culturali, persegue inoltre le finalità:
- a) della Convenzione quadro del Consiglio d'Europa sul valore dell'eredità culturale per la società del 27.10.2005, nota come "Convenzione Faro";
  - b) delle Raccomandazioni per il paesaggio storico urbano dell'Unesco (2011);
  - c) di restauro e valorizzazione delle aree e dei beni archeologici a fini della loro conoscenza e fruizione come testimonianza delle culture e delle civiltà greca e romana insediate nel territorio, in connessione con le attività del Parco Regionale Archeologico dei Campi Flegrei;
  - d) di valorizzazione e fruizione dei beni storico-culturali non solo già oggetto di tutela ma anche di valore testimoniale e tipologico, quale patrimonio indissolubile con il sistema naturale, in connessione con le attività della Soprintendenza all'Archeologia, Beni Artistici e del Paesaggio della provincia di Napoli.

### ART. 3 - Definizioni e acronimi

1. Ai fini del presente Piano si intende per:

- Comune: il Comune di Bacoli
- Regione: la Regione Campania
- Città Metropolitana: la Città Metropolitana di Napoli
- DIAM: il Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale
- MATTM: il Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare (ora MiTE - Ministero della Transizione ecologica)
- MIBACT: il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (ora MiC - Ministero della Cultura);
- SABAP: Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- MIT: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (ora MIMS - Ministero delle infrastrutture e della Mobilità Sostenibili)
- legge: legge nazionale
- l.r.: legge regionale
- DM: Decreto Ministeriale
- D. Lvo: Decreto Legislativo
- DPR: Decreto del Presidente della Repubblica
- DPCM: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri



- TUE: DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
- GR: Giunta Regionale della Campania
- CR: Consiglio Regionale della Campania
- DGRC: Delibera di Giunta Regionale della Campania
- G.C.: Giunta Comunale
- C.C.: Consiglio Comunale
- PTR: il Piano Territoriale Regionale, approvato con l. r. 13/2008
- PTP: il Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, approvato con DM MIBACT del 26.04.1999;
- PSAl: Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del DIAM, attestato dal CR Campania con n. 437/2 del 10.02.2016;
- UT: Unità Territoriale (cfr. art. 18)

#### ART. 4 - Riferimenti legislativi e di pianificazione

1. Il Puc è stato redatto ai sensi della l. r. 16/2004, del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011, nonché di ogni altra normativa nazionale e/o regionale in materia.
2. Il Puc è stato inoltre redatto in conformità del:
  - a) Piano Territoriale Regionale approvato con legge regionale n. 13 del 13 ottobre 2008;
  - b) Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, approvato con DM Beni Culturali 26 aprile 1999;
  - c) **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PSAl), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale, aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015 - Attestato, del Consiglio Regionale n. 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della DGRC n. 466 del 21/10/2015 (modifica in attuazione del parere espresso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. 9931 del 06.06.2022);**
  - d) Norme provvisorie di tutela del Parco Regionale dei Campi Flegrei, di cui alla D.G.R. Campania n. 2775 del 26.09.2003;
  - e) Norme relative all'Area Marina protetta di Baia (EUAP 0849), istituita con D.I. 07.08.2002.
  - f) Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE), approvato con Ordinanza Commissariale n. 11 del 07.06.2006.
  - g) **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSRI), adottato con deliberazione del CI ex AdB Nord-Occidentale della Campania n.611 del 31.05.2012, approvato con DGR n.488 del 21/09/2012;**
  - h) **Piano Stralcio per la Difesa delle Coste (PSDC) della ex AdB Nord Occidentale della Campania - adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.285 del 23.07.2009 ed approvato con DGR n.507 del 04.10.2011;**
  - i) **Piano di Gestione Rischio Alluvione (PGRA) (Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs.152/2006, Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs. 49/2010) - Il Ciclo;**
  - j) **Piano di Gestione Acque (PGA) (Direttiva Comunitaria 2000/60/CE, D.L.vo 152/06, L.**



**13/09) - III Ciclo.**

- k) (modifiche in attuazione del parere espresso dall’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale prot. 9931 del 06.06.2022).
3. Il territorio del comune di Bacoli è inoltre soggetto alle seguenti norme di tutela:
- a) Vincolo idrogeologico: di cui alle norme del R.D.L. 03.12.1923 n. 3267 e della l. r. 07.05.1996, n. 11;
- b) Vincolo paesaggistico di cui al Decreto del Ministero dell’Istruzione del 12 settembre 1957 relativo all’intero territorio del comune di Bacoli, riconosciuto di “notevole interesse pubblico”, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) Tutela dei beni culturali ed archeologici di cui alla parte II del D. Lvo 42/2004, per i beni oggetto di specifici decreti di tutela-
4. Il territorio del Comune di Bacoli comprende inoltre **le seguenti Zone Speciali di Conservazione** (modifica in attuazione del parere espresso dall’Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023) di cui alla rete europea “Natura 2000”, ai sensi del D.M. MATTM 25.03.2005:
- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Capo di Miseno         | IT8030002         |
| Foce di Licola         | IT8030009 (parte) |
| Lago del Fusaro        | IT8030015         |
| Lago di Miseno         | IT8030017         |
| Fondali marini di Baia | IT8030040         |
5. L’intero territorio del Comune è stato inserito nella classificazione sismica regionale con classe 2 “media sismicità” con Delibera di G. R. della Campania n. 5447 del 7 novembre 2002 ed è incluso nell’area per l’emergenza per il rischio vulcanico del Campi Flegrei quale “zona rossa” con DPCM del 24.06.2016.

#### **ART. 5 - Strumentazione urbanistica vigente**

1. Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DPGRC. n. 2819 del 18 giugno 1976. Con la definitiva approvazione del presente Puc il vigente Prg è abrogato.
2. Il Comune è altresì dotato del Regolamento Edilizio. Con l’approvazione del nuovo Regolamento urbanistico edilizio comunale (di seguito “Ruec”), di cui all’art. 28 della l. r. 16/2004, il vigente Regolamento Edilizio è abrogato.

#### **ART. 6 - Articolazione del Puc**

1. Il Puc, in conformità con i principi della l. r. 16/2004, si articola in:
- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della tutela e valorizzazione 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 fruizione;

b) disposizioni programmatiche, con validità pluriennale limitata, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, ovvero a definire gli interventi e le azioni ai fini dello sviluppo economico, della valorizzazione dei prodotti materiali e culturali, della fruizione e godimento ambientale del territorio, della dotazione di attrezzature e della riconversione della mobilità in funzione ecosostenibile, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate ed ai finanziamenti pubblici e privati attivabili in materia.

2. Le disposizioni strutturali di cui al comma a) del precedente comma 1 sono definite dal presente Piano Strutturale (di seguito "PS"). Gli interventi previsti dal PS sono direttamente attuabili secondo la disciplina delle presenti Norme, salvo per le indicazioni di rinvio alla disciplina del Piano Operativo-Programmatico.

3. Le disposizioni programmatiche di cui al comma b) del precedente comma 1 sono attuate attraverso il Piano Operativo-Programmatico (di seguito "PO"), che comprende anche i contenuti degli "Atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della l.r. 16/2004. Il PO disciplina, definisce o specifica le previsioni e le disposizioni del Piano Strutturale, di cui è parte integrante, e non può costituire variante allo stesso.

4. Al Puc è strettamente collegato il Ruc che rappresenta lo strumento normativo e regolamentare dell'attuazione della pianificazione. Il Ruc è articolato secondo gli aspetti specifici del territorio comunale e definisce i contenuti minimi previsti dal Regolamento edilizio tipo regionale elaborato ai sensi dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 sul Regolamento Edilizio Tipo (RET), recepito dalla Regione Campania con DGR n. 287 del 20.05.2017.

## ART. 7 - Elaborati del Piano Strutturale del Puc

1. Il PS è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati generali (GEN)

GEN.01	Elenco Elaborati
GEN.02	Relazione conoscitiva-metodologica
GEN.03	Rapporto ambientale
GEN.04	Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica
GEN.05	Valutazione di Incidenza Ambientale

Elaborati del Quadro conoscitivo (QCO)

QCO.01	Inquadramento territoriale: stato dei luoghi	1:25.000
QCO.02	Il territorio comunale e le parti urbane	1:10.000
Il sistema naturale e ambientale		
QCO.03	Quadro geologico	1:10.000
QCO.04	Quadro agronomico	1:10.000



QCO.05	Quadro pedologico dei suoli	1:10.000
QCO.06	Sistema delle tutele ambientali	1:10.000
QCO.07	Carta dei biotopi	1:10.000
Il sistema storico-culturale		
QCO.08	Formazione e trasformazione del territorio	1:10.000
QCO.09	Carta dei beni archeologici	1:10.000
QCO.10	Carta dei beni e degli insediamenti storico-culturali	1:10.000
Il sistema insediativo e infrastrutturale		
QCO.11	Tipologia insediativa e destinazioni funzionali	1:10.000
QCO.12	Individuazione degli insediamenti abusivi	1:10.000
QCO.13	Attrezzature e servizi pubblici	1:10.000
QCO.14	Infrastrutture per la mobilità	1:10.000
QCO.15	Infrastrutture tecnologiche	1:10.000
Lo stato di diritto		
QCO.16	Carta delle proprietà pubbliche e demaniali	1:10.000
Stato della pianificazione e programmazione		
QCO.17	Prg vigente	1:10.000
QCO.18	PTP dei Campi Flegrei	1:10.000
QCO.19	Parco Regionale dei Campi Flegrei	1:10.000
QCO.20	PSAI 2015: rischio frana	1:10.000
QCO.21	PSAI 2015: rischio idraulico	1:10.000
QCO.22	Piano di Protezione civile (infrastrutture)	1:10.000
QCO.23	Carta delle microzonazione sismica	1:10.000
QCO.24	Proposta del PTCP di Napoli - 2013	1:10.000
Elaborati del Progetto del Piano Strutturale		
PS.01	Relazione del progetto di piano	
PS.02	Norme di attuazione	
PS.03	Bacoli nei Campi Flegrei: sinergie di valorizzazione	1: 30.000
PS.04	Disciplina di Piano - Sintesi	1: 10.000
PS.04/1	Disciplina di piano: Cuma-Fusaro	1: 4.000
PS.04/2	Disciplina di piano: Baia - Centro urbano	1: 4.000
PS.04/3	Disciplina di piano: Miseno	1: 4.000
PS.05	Dotazioni territoriali- Sintesi	1: 10.000
PS.05/1	Dotazioni territoriali: Cuma-Fusaro	1: 4.000
PS.05/2	Dotazioni territoriali: Baia - Centro urbano	1: 4.000
PS.05/3	Dotazioni territoriali: Miseno	1: 4.000
PS.06	Sistema della mobilità ed accessibilità	1: 10.000
PS.07	Sistema della fruizione sostenibile	1: 10.000



PS.08 Conformità con gli strumenti urbanistici dei comuni confinanti 1: 10.000

2. Gli elaborati contrassegnati con il codice GEN costituiscono gli elaborati generali, quelli contrassegnati con il codice QCO rappresentano il sistema delle conoscenze del territorio e le previsioni dei Piani e dei Programmi di livello superiore di riferimento per il Puc, quelli contrassegnati con il codice PS il progetto del Piano Strutturale del Puc.

3. Le delimitazioni delle zone e le prescrizioni degli interventi previste dal Puc individuate in grafici in scala 1:4.000 prevalgono su eventuali incongruità presenti, per le medesime delimitazioni o prescrizioni, in grafici in scala minore (1:10.000). Gli elaborati PST.04 e PST.06 in scala 1:10.000 hanno esclusivamente valore di rappresentazione unitaria del territorio comunale, ma non hanno cogenza ai fini della disciplina di piano.

4. In caso di incongruità, le definizioni e le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione del PS prevalgono su eventuali analoghe definizioni, prescrizioni o parametri del Ruc.

5. Gli elaborati cartografici sono stati redatti sulla base della Cartografia aerofotogrammetrica con levata anno 2012 e collaudo anno 2013, fornita dal Comune in scala 1:4.000 (in tre fogli), nonché in scala 1:2.000 per le aree maggiormente urbanizzate. Gli elaborati cartografici in scala 1:10.000 sono stati redatti sulla base dell'unione della aerofotogrammetria comunale, adattando le grafie alla minore scala di rappresentazione. Gli eventuali errori, omissioni o carenze della realtà rappresentata è pertanto riferibile solo alla cartografia ufficialmente fornita, che non è stata modificata o aggiornata.

6. Ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 47 della l.r. 16/2004, il Puc comprende il Rapporto Ambientale e la relativa "Sintesi non tecnica" (cfr. elaborati PS.GEN.03 e PS.GEN.04).

7. Ai fini della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, relativa ai Siti della Rete europea "Natura 2000", di cui al D. Lvo 152/2006, il Puc comprende il relativo elaborato (cfr. PS.GEN.05)

## ART. 8 - Piani di settore e indagini preliminari del Puc

1. Il Puc è stato elaborato sulla base delle indagini preliminari che seguono, in ottemperanza alle rispettive leggi di riferimento, e che costituiscono parte integrante del Puc:

a) Le "Indagini agro-pedologiche", ai sensi del titolo II della l. r. 14/1982, con presa d'atto del Comune con determina del Servizio Lavori Pubblici - Area V n. 135 del 21.02.2020, costituite dai seguenti elaborati:

1. Relazione agro-pedologica
2. Carta di uso agricolo del suolo - T1.1 1:5.000
3. Carta di uso agricolo del suolo - T1.2 1:5.000
4. Carta delle caratteristiche pedologiche dei suoli - T2.1 1:5.000
5. Carta delle caratteristiche pedologiche dei suoli - T2.2 1:5.000

b) Le "Indagini per la prevenzione del territorio in prospettiva sismica", ai sensi della l. r. 9/1983,



approvate dal Genio Civile Sezione Provinciale di Napoli e con presa d'atto del Comune con determina del Servizio Lavori Pubblici - Area V n. 135 del 21.02.2020, costituite dai seguenti elaborati:

1. Relazione geologica
  2. Allegato 1 - Carta geologica 1:5.000
  3. Allegato 2 - Carta ubicazioni sondaggi geostratigrafici e sismici 1:5.000
  4. Allegato 3A - Stratigrafie da sondaggi
  5. Allegato 3B - Stratigrafie da sondaggi - Report delle indagini
  6. Allegato 4 - Carta delle sezioni geologiche
  7. Allegato 5 - Carta delle acclività 1:5.000
  8. Allegato 6 - Carta geomorfologica 1:5.000
  9. Allegato 7 - Carta del rischio -pericolosità da frana e idrogeologico dell'AdB 1:5.000
  10. Allegato 8 - Bacini imbriferi con deflussi di ruscellamenti superficiali 1:5.000
  11. Allegato 9 - Carta delle isofreatiche 1:5.000
  12. Allegato 10A - Dati fisico-meccanici e geofisici - Prospezioni sismiche di tipo MASW
  13. Allegato 10B - Dati fisico-meccanici e geofisici - Indagini sismiche a rifrazione
  14. Allegato 10C - Dati fisico-meccanici e geofisici - Prove Dinamiche Super Pesanti (DPSH)
  15. Allegato 11 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica 1:5.000
2. E' parte integrante del Puc il Piano di zonizzazione acustica (PZA), redatto ai sensi della legge 26 ottobre 1995 n. 447 e delle successive delibere e linee guida regionali, costituito dai seguenti elaborati:
1. Relazione tecnica
  2. Zonizzazione 1:5.000
  3. Indagini fonometriche
  4. Regolamento acustico di attuazione
3. Il Puc è conforme ed integrato con il Piano di Emergenza Comunale, approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 70 dell'11.10.2016 ed aggiornato con delibera del CC n. 8 del 10.04.2018, costituito dai seguenti elaborati:
- A.1 Carta del valore esposto e della vulnerabilità
  - A.2 Rischio frana e rischio idraulico
  - A.3 Catasto incendi
  - A.4 Individuazione dei beni culturali e vincoli paesaggistici
  - A.5 Sistema infrastrutturale
  - A.6 Sintesi dei vincoli
  - P 1 Ambiti territoriali
  - P 2 Scenario - Rischio sismico
  - P 3 Scenario - Rischio idrogeologico
  - P 4 Scenario - Rischio vulcanico



- P 5 Scenario - Rischio incendi
- P 6 Scenario - Rischio di incidente rilevante
- P 7 Modello operativo di intervento
- P 8 Prescrizioni infrastrutturali

Modello di intervento e procedura operativa

Relazione tecnica

Manuale di Protezione Civile

Norme di comportamento in aree a rischio vulcanico.

Piano di allontanamento del Comune di Bacoli.

4. Il Puc ha tenuto conto, inoltre, dei seguenti Piani di settore:

- Piano urbano del traffico (PUT);
- Programma Urbano Parcheggi (PUP).

#### **ART. 9 - Attuazione del Puc**

1. La pianificazione disciplinata dal Puc si attua attraverso interventi:

- a) diretti, riguardanti singoli edifici o più edifici appartenenti allo stesso lotto e relative aree di pertinenza, secondo le modalità previste dal Ruc e subordinati ai titoli abilitativi di cui al TUE;
- b) diretti di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) diretti convenzionati, subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo o alla stipulazione di una convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis del TUE, secondo le modalità previste dal Ruc e subordinati al permesso di costruire;
- d) indiretti, subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano urbanistico attuativo, di cui all'art. 26 della l.r. 16/2004.

#### **ART. 10 - Conformità con la pianificazione sovraordinata e regime transitorio**

1. In conformità con l'art. 23, comma 2 della l. r. 16/2004 il Puc è stato redatto in coerenza con il PTR e con il PTP, con valore di Piano Territoriale di livello sovracomunale.

2. Ai sensi dell'art. 11 della l. r. 16/2004 (Flessibilità della pianificazione sovraordinata) il Puc, al fine di "garantire il raggiungimento di obiettivi di sviluppo economico e sociale e di riequilibrare gli assetti territoriali e ambientali", ovvero al fine di garantire gli obiettivi di riqualificazione, restauro e valorizzazione dei beni ambientali e storico culturali e un netto miglioramento della qualità della vita e dell'abitare, richiede alcune specifiche coerenze degli strumenti di pianificazione sovraordinati, ed in particolare del PTP, nell'ambito di una "omogeneità della complessiva pianificazione territoriale ed urbanistica" e nell'attesa della definitiva approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

3. Pertanto la disciplina di piano e le relative norme del Puc, eventualmente non coerenti con il



PTP, sono sospese e diventano efficaci solo alla conclusione dell'attività di copianificazione richiesta dal Comune alla Regione ai sensi dell'art. 4 della l. r. 13/2008, e, di conseguenza, solo alla ratifica degli Accordi di pianificazione intervenuti per allineare la coerenza tra i due piani e la loro definitiva vigenza.

4. Sono comunque realizzabili, anche in deroga al PTP, le dotazioni territoriali, le opere pubbliche e di interesse pubblico, con le procedure di assenso e di concertazione previste dalla legge 241/1990.

5. **Tutte le revisioni del Puc, formali e necessarie ed indispensabili a rendere intellegibili ed applicabili le Norme sovraordinate di competenza dell'Ente Parco Regionale dei Campi Flegrei, vanno preventivamente valutate con intesa di recepimento formalmente ratificata con il medesimo Ente.** *(modifica in attuazione del parere espresso dal Parco Regionale dei Campi Flegrei in data 26.08.2022 prot. PCF 0712).*

#### ART. 11 - Piani urbanistici attuativi

1. Il Piano urbanistico attuativo (Pua) di cui all'art. 9 comma 1, lettera d) provvede a definire prioritariamente una disciplina urbanistica di dettaglio propedeutica agli interventi edilizi. Negli elaborati di piano e al successivo art. 34 del PS, nonché nel PO, sono individuati gli Ambiti di prevalente interesse pubblico sottoposti, interamente o parzialmente, a Pua. Proprietari, "o loro delegati", singoli o in consorzio possono proporre al Comune ulteriori Ambiti da sottoporre a Pua, al fine di una organica definizione urbana di più interventi edilizi limitrofi, ove consentito dalle norme specifiche delle UT.

2. Nell'art. 34 e nel relativo Allegato 1 delle presenti Norme è indicata l'eventuale suddivisione di un Ambito in sub-Ambiti. E' facoltà dei soggetti proponenti presentare, con adeguate motivazioni relative alle possibilità di concreta attuazione, la formazione del Pua per un sub-Ambito, in coerenza con gli obiettivi complessivi dell'Ambito e purché l'attuazione del sub-Ambito non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'Ambito nonché il soddisfacimento delle attrezzature pubbliche, laddove previste.

3. La redazione del Pua è, in linea generale, predisposta dai soggetti proprietari "o loro delegati", con oneri a loro carico. Il Comune si riserva, nei casi di interesse pubblico prioritario o di inerzia dei proprietari "o loro delegati", di predisporre la redazione del Pua, con oneri a carico dei proprietari "o loro delegati" per la quota di loro competenza. I Pua di iniziativa pubblica sono predisposti dal Comune ed approvati entro i termini fissati dal PO del Puc, con la partecipazione dei privati ai relativi oneri, pro quota.

4. Per la presentazione al Comune, la proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti almeno il cinquantuno per cento della rendita catastale complessiva degli immobili dell'Ambito o del sub-Ambito. I proprietari non aderenti sono invitati dal Comune a dare la loro adesione entro il termine di trenta giorni. In caso di infruttuoso decorso di tale termine i



proprietari proponenti sono titolati alla conclusione del procedimento per l'approvazione del Pua di tutti gli immobili ivi compresi, nonché, in seguito alla stipula della convenzione, di cui al successivo comma 6, hanno titolo a conseguire mediante espropriazione la proprietà degli immobili dei proprietari non aderenti.

5. Per il procedimento approvativo si rinvia alla legislazione nazionale e/o regionale in materia. In ogni caso, il Comune adotta procedure semplificate e celeri per l'esame e l'approvazione dei Pua, nel pieno rispetto di ogni norma applicabile di merito, degli interessi pubblici e di quelli privati.

6. L'attuazione del Pua, ai fini della realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico ivi previsti, è disciplinata dalla convenzione, con i contenuti minimi di cui all'art. 28, comma 5, della legge 1150/1942, sulla base di uno Schema tipo approvato dal Consiglio Comunale.

7. L'attuazione del Pua può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, corrispondenti a una o più Umi. 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'intero Ambito o sub-Ambito.

8. Per l'attuazione dei Pua si applicano i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui agli artt. 12, 13 e 14. In ogni caso le quote edificatorie attribuite ai proprietari dal Pua sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri Ambiti.

9. Nelle more dell'approvazione del Pua per gli immobili ricadenti negli Ambiti già individuati di cui all'art. 34 sono comunque consentiti tutti gli interventi fino al risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 del TUE, nonché la realizzazione delle attrezzature pubbliche ove già individuate negli elaborati relativi alle Dotazioni territoriali e negli Ambiti.

10. I Pua dovranno riportare indicazioni specifiche in merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela anche in un'ottica di risparmio idrico e riuso. Gli elaborati del Pua dovranno contenere:

- relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;
- relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;
- relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

(modifica in attuazione del parere espresso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. 9931 del 06.06.2022).

## Art. 12 - Perequazione urbanistica

1. L'istituto della perequazione previsto dal Puc è rivolto al superamento della diversità di condizione giuridico - economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici, delle



opportunità e degli oneri derivanti dalle riqualificazioni urbanistiche negli Ambiti soggetti a Pua. Esso è inoltre finalizzato all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal Puc.

2. La perequazione urbanistica trova applicazione solo in sede di pianificazione attuativa dei singoli Ambiti, di cui all'art. 11.

3. L'applicazione dell'istituto perequativo comporta per i proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, la partecipazione, in misura proporzionale alle proprietà possedute in ragione della rendita catastale, alla capacità edificatoria riconosciuta dal Pua e agli oneri per la realizzazione della realizzazione di attrezzature pubbliche.

4. Le aree da cedere a titolo gratuito al Comune mediante perequazione urbanistica sono stabilite nella normativa del PS o del PO per ogni Ambito.

5. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che le aree oggetto di cessione a fini perequativi assumano carattere residuale o non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione del valore delle aree e del costo delle opere pubbliche da realizzarvi.

#### **Art. 13 - Compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica prevista dal Puc è finalizzata:

- a) alla realizzazione di attrezzature pubbliche ed alla infrastrutturazione del territorio;
- b) alla riqualificazione ambientale ed urbana, al miglioramento dell'assetto idro-geologico del territorio ed alla rinaturalizzazione di aree, alla valorizzazione degli insediamenti e dei beni storico-archeologici.

2. Il Puc individua e norma le aree, destinate alle finalità di cui al comma 1, nelle quali i proprietari interessati possono recuperare un'adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, ovvero le aree di riferimento che hanno generato tali diritti (aree di decollo) e le aree asservite all'edificazione a compensazione (aree di atterraggio), ove tali diritti possono essere utilizzati.

3. Nel caso in cui la compensazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche ed alla infrastrutturazione del territorio, di cui alla lettera a) del comma 1, i diritti edificatori si generano a favore dei privati proprietari solo nel momento in cui le aree di decollo vengono cedute gratuitamente al Comune. Resta ferma la possibilità espropriativa del Comune entro cinque anni dall'entrata in vigore del Puc.

4. Nel caso in cui la compensazione sia finalizzata alle operazioni di cui alla lettera b) del comma 1, i diritti edificatori si generano a favore dei privati proprietari solo nel momento in cui nelle aree di decollo sono stati completati gli interventi di riqualificazione ivi previsti. Il trasferimento del diritto edificatorio non configura necessariamente l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area di decollo, che rimane nella disponibilità del proprietario per le finalità previste dal Puc. La cessione dell'area di decollo al Comune comporta, a favore del proprietario cedente, misure di incentivazione, di cui all'art. 14.



5. Resta nella possibilità dei proprietari di presentare ulteriori proposte di compensazione in aree non individuate direttamente dal Puc, in conformità con le norme delle UT di cui al successivo Titolo II.
6. Per una corretta gestione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione urbanistica il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori, di cui all'art. 15.

#### **Art. 14 - Misure di incentivazione**

1. Il Comune attiva misure di incentivazione urbanistica al fine di sostenere il miglioramento della qualità ambientale, urbana e architettonica tramite la razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo di tecniche costruttive relative alla bioedilizia e all'uso di materiali ecosostenibili e di fonti rinnovabili, l'innalzamento delle prestazioni in campo energetico-ambientale, l'ulteriore realizzazione di attrezzature pubbliche oltre quelle minime stabilite dal Puc.
2. Le misure di incentivazione possono riguardare forme di premialità, volumetrica o di superficie, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, e sono stabilite dal PS o dal PO in maniera proporzionale in relazione agli obiettivi di qualità da perseguire, per specifiche tipologie o per UT.
3. Nel caso in cui le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria, questa può essere utilizzata sullo stesso immobile o trasferita in altre aree interessate da trasformazione urbanistica, secondo le relative norme stabilite nelle UT di cui al successivo art. 18 o negli Ambiti di cui al successivo art. 34.
4. Le misure di incentivazione e le modalità di applicazione sono stabilite mediante la sottoscrizione di una Convenzione con il Comune.
5. Il Comune approva con Regolamento le modalità di applicazione delle incentivazioni, le procedure amministrative e le eventuali penalità in caso di inottemperanza degli obblighi assunti.

#### **ART. 15 - Diritti edificatori**

1. Il Comune predispose con Regolamento un "Registro dei diritti edificatori" nel quale annotare i diritti edificatori che si generano in applicazione delle misure di perequazione o di compensazione urbanistica previste dal Puc.
2. Nel Registro sono trascritti i riferimenti relativi ai titolari dei diritti edificatori delle aree di decollo, delle eventuali aree di atterraggio, nonché le capacità edificatorie derivanti da tali diritti ed ogni passaggio di titolarità dei diritti stessi. Nel Registro sono annotate anche le cessioni a favore del Comune che derivano dalle misure di compensazione.
3. Ai sensi dell'art. 2643, comma 1, numero 2-bis, del Codice Civile, i diritti edificatori sono trascritti nel Registro Immobiliare.
4. Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato un



certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel Registro.

5. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili.

6. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio viene interamente realizzata sull'area edificabile di atterraggio, allo scopo asservita secondo le disposizioni del Puc.

#### **ART. 16 - Destinazioni d'uso, parametri edilizi ed urbanistici e categorie di intervento**

1. Le categorie di destinazioni d'uso che si applicano agli interventi previsti dal Puc sono quelle definite dall'art. 23-ter del TUE, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) nella categoria "a) residenziale" sono comprese le attività ad essa connesse quali servizi collettivi, studi professionali, associazioni culturali e sociali, attività scientifiche, culturali, per l'istruzione e la formazione, l'artigianato di servizio, le attività terziarie e commerciali, purché non eccedano il 25% del totale della superficie lorda dell'immobile destinato a residenza nelle quali sono inclusi;
- b) nella categoria "a-bis) turistico-ricettiva" sono comprese tutte le attività previste dall'Allegato 1 del D.Lvo 79/2011, artt. 9 e 12, come disciplinate dalle ll. rr. 15/1984, 17/2001, 5/2001;
- c) nella categoria "b) produttiva e direzionale", sono comprese tutte le attività previste e disciplinate dal DPR 160/2010, ad esclusione di quelle di cui alla precedente lettera a);
- d) nella categoria "c) commerciale", sono comprese tutte le attività previste e disciplinate dalla l. r. 7/2020, ad esclusione di quelle di cui alla precedente lettera a);
- e) nella categoria "d) rurale", sono comprese solo le attività specificamente dedicate all'agricoltura, compreso le residenze degli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lvo 99/2004, nonché le attività di agriturismo come definite e disciplinate dalla l. r. 15/2008.

2. Per tutte le UT sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- le residenze al piano terra con ingresso direttamente da strade e spazi pubblici o prive dei requisiti minimi di agibilità;
- locali per il deposito, la trasformazione o l'erogazione di gas combustibili;
- le attività comprese nell'elenco del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri) di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie)
- i depositi allo scoperto di materiali ferrosi, di merci marcescibili e/o maleodoranti, di materiali polverosi, di liquami di scarico contenenti sostanze inquinanti o velenose;
- l'allevamento o la macellazione di animali;
- ogni altra attività che possa comportare pericolosità o rischio per l'uomo.

3. Nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5, sono altresì esclusi:

- ogni attività artigianale, anche di servizio, che comporti l'uso di sostanze nocive o l'impiego di macchinari rumorosi, quali officine (per la lavorazione dei metalli, la riparazione di veicoli



- e macchine utensili, la verniciatura, ...), laboratori, ...;
- le attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, non a carattere artigianale;
  - gli impianti di distribuzione dei carburanti;
  - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione installati da società fornitrici dei servizi.
4. In riferimento alla legge 447/1995 sull'inquinamento acustico, il PZA ed il relativo Regolamento di attuazione, definiscono le eventuali destinazioni d'uso non compatibili, sotto tale profilo, con le attività consentite nelle singole UT.
5. Entro 24 mesi dall'approvazione definitiva del presente PUC le attività già esistenti e non compatibili con le destinazioni d'uso consentite nelle singole UT dovranno essere adeguate o delocalizzate.
6. I parametri edilizi ed urbanistici che si applicano agli interventi previsti dal Puc sono quelli definiti nel "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A, dell'Intesa 20.10.2016 Stato-Regione relativa al Regolamento Edilizio Tipo, come recepite dalla Regione Campania con DGRC n. 287 del 23.05.2017.
7. Le categorie di intervento edilizio che si applicano agli interventi previsti dal Puc sono quelle definite dall'art. 3 del TUE.

#### **ART. 17 - Controllo del territorio e gestione del condono edilizio.**

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 27 del TUE esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni del Puc ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo il Comune dispone in ogni caso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi con interventi di restauro ambientale, in danno ai proprietari degli immobili, per le opere eseguite, dalla vigenza del Puc, senza titolo o in difformità dalle norme del Puc:

- a) nelle UT 1, 2a, 2b e 4;
- b) nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico, comprese le aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale;
- c) nelle aree destinate ad impianti pubblici, alla mobilità, alle attrezzature di interesse generale;
- d) nelle aree di atterraggio della UT 6 e della UT 7 di diritti edificatori derivanti dagli interventi di perequazione, compensazione ed incentivazione di cui agli artt. 12, 13 e 14.

2. Non possono comunque formare oggetto della sanatoria prevista dall'articolo 32 della legge n. 326/2003, ove ne ricorrano le condizioni, le opere abusive rientranti nel comma 27, lettera d) del medesimo articolo, ricadenti nelle UT 1 e 4, "che, ai sensi dell'art. 33 della legge 47/1985 sono comunque inedificabili", mentre per quelle ricadenti nelle UT 2a e 2b la sanatoria, ove ne ricorrano le condizioni, è conseguibile anche con il trasferimento dei diritti edificatori nelle aree di atterraggio delle UT 6 e 7, previo recupero ambientale delle aree compromesse.



3. Il Comune, entro 365 giorni dalla vigenza del Puc, adotta un Regolamento per l'analisi e l'attuazione delle modalità di esame, valutazione ed eventuale rilascio delle concessioni in sanatoria, relative alle domande di sanatoria degli illeciti edilizi, presentate ai sensi della legge 47/1985 e successive integrazioni. Il Regolamento viene emanato sulla scorta di un'Anagrafe degli illeciti edilizi, che distingue, in riferimento ai preminenti obiettivi di riqualificazione, restauro e valorizzazione dei beni naturali, ambientali e storico-culturali del Puc, gli illeciti sanabili, quelli sanabili con prescrizioni (interventi compensativi) e quelli oggetto di demolizione.

4. Ai sensi del comma 5 dell'art. 23 della l. r. 16/2004, il Comune, nell'ambito del Regolamento di cui al comma 3 precedente, individua la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti e oggetto di sanatoria, al fine di:

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

5. A tal fine, individuerà, inoltre, le aree interessate da insediamenti abusivi il cui recupero urbanistico ed edilizio è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di Pua di cui all'art. 11, con valore di "Piani di recupero degli insediamenti abusivi", finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico ed alla dotazione delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture necessarie e tenendo conto:

- della necessità del recupero ambientale, anche ai fini della tutela e reintegrazione geomorfologica ed idrogeologica;
- della necessità di inserimento nei caratteri storici, artistici e ambientali dell'area interessata;
- del rispetto di eventuali risorse archeologiche presenti nell'area o in quelle limitrofe;
- della eventuale necessità di ripristino dei luoghi o di "riparazione compensativa" in relazione al rispetto di cui ai punti precedenti;
- delle possibilità di autorizzazione in sanatoria, anche sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D. Lvo 42/2004 e dell'art. 37 della legge 308/2004;
- delle opere di urbanizzazione primaria realizzate o da realizzare, nel rispetto dei caratteri di cui ai punti precedenti;
- degli aspetti architettonici realizzati, da completare o riconfigurare, anche attraverso la eliminazione o la riconfigurazione di volumi, nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 18, delle norme specifiche delle UT del Puc in cui ricadono e dei "Requisiti di qualità" del Ruc;
- delle destinazioni d'uso, in conformità quelle previste dal Puc nelle singole UT in cui ricadono.

6. I Piani di cui al comma 5 precedente possono essere redatti dal Comune o dai soggetti privati interessati degli ambiti individuati dal Comune, in conformità con le prescrizioni del presente Puc, anche applicando le misure di perequazione e compensazione di cui agli artt. 12, 13 e 14. Per il rilascio delle concessioni in sanatoria degli immobili ivi compresi si applica comunque la normativa



---

nazionale e regionale in vigore in conformità con le prescrizioni del presente Puc.



## TITOLO II: DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### ART. 18 - Articolazione del territorio

1. Il territorio del Comune ai fini della disciplina urbanistica è articolato in Unità Territoriali (UT), intese quali aree di caratteristiche ambientali, funzionali e/o insediative omogenee, di cui agli artt. da 20 a 28. Le Unità Territoriali rispondono alla necessità di superare il monofunzionalismo del territorio in zone per riaffermare la complessità, diversità e sovrapposizione funzionale, riassegnando ai luoghi pubblici il ruolo di rappresentazione della società e, quindi, di centralità, e riappropriandosi della lezione della storia della multifunzionalità della città.

2. Le prescrizioni e le norme del Puc, sono riferite alle seguenti Unità Territoriali (UT), delimitate e contrassegnate con idonea campitura grafica e simbologia nelle tavole di piano PS.04 (fogli 1, 2 e 3), in scala 1: 4.000:

a) Unità Territoriali di valore ambientale:

- **Restauro ambientale e paesaggistico (UT 1):** sono le aree di maggiore importanza sotto il profilo dell'integrità ecologica, geologica e della conservazione della biodiversità, quali le falesie, i promontori, i valloni, le aree a rischio elevato frana e idrogeologico, ecc., per le quali le politiche urbanistiche disciplinano la salvaguardia del sistema naturale e vegetale esistente, nonché il restauro del sistema ambientale, ricostruendone, ove possibile, l'integrità;
- **Riqualificazione e valorizzazione ambientale (UT 2a):** sono le aree che caratterizzano il sistema ecologico flegreo, principalmente intorno ai due laghi (Fusaro e Miseno) ed ai crateri, ma nelle quali le compromissioni antropiche richiedono interventi di riqualificazione ambientale e naturale e di innalzamento della qualità complessiva, in connessione con destinazioni d'uso per il tempo libero, il turismo e lo sport compatibili;
- **Insedimenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale (UT 2b):** sono costituite da aree come le UT 2a ma con presenza prevalente di insediamenti consolidati nel corso del tempo, per le quali vanno individuate politiche mirate di riqualificazione del costruito in funzione ambientale, in connessione con la necessità di tutela idrogeologica e di rigenerazione naturale;
- **Valorizzazione agricolo-ambientale (UT 3):** sono le aree prevalentemente agricole costituite, in genere, da fondi di piccole dimensioni, con produzioni locali anche di qualità, connessi a nuclei abitativi e abitazioni sparse. Il mantenimento e l'incremento delle attività agricole costituisce una politica di carattere economico ma anche di salvaguardia ambientale, da connettere anche ad interventi di ricettività turistica, di produzione e vendita dei prodotti e di fruizione ambientale;

b) Unità Territoriali di valore storico-culturale:



- **Insedimenti archeologici (UT 4):** comprende le aree archeologiche dei tre principali nuclei insediativi antichi del territorio comunale, ovvero la città di Cuma, il sistema delle ville residenziali imperiali con il porto a Baia, la colonia militare con il porto a Miseno;
  - **Insedimenti storici di formazione (UT 5):** comprende i nuclei di prima formazione e successiva densificazione (tra il XVI secolo ed il XX secolo): le politiche di riqualificazione sono tese al miglioramento delle condizioni abitative e dei servizi, nella salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici identitari e delle aree ancora inedificate.
- c) Unità Territoriali di trasformabilità urbana:
- **Riqualificazione urbana (UT 6):** sono le aree principalmente edificate del territorio dopo il “1945”, per le quali vanno attuate forti politiche di riqualificazione dell’esistente e di miglioramento della qualità della vita, con incremento delle attrezzature e delle infrastrutture, nonché interventi di densificazione per Social Housing, per mitigare i fenomeni di disagio abitativo, e per il trasferimento conseguente agli interventi di riqualificazione ambientale e valorizzazione storico-culturale dalle UT 1, 2a, 2b, 4 e 5;
  - **Produttiva per beni e servizi (UT 7):** comprende non solo le aree degli attuali impianti produttivi al Fusaro, ma anche aree limitrofe da destinare ad altre attività produttive (artigianali, commerciali, terziarie, ecc.), favorite dalla possibilità di parcheggi e dalla presenza della stazione della linea metropolitana “Cumana”, in conformità con le norme della zona ART del PTP;
  - **Produttiva e turistico-ricettiva per la nautica (UT 8):** comprende l’area cantieristica di Baia, che rappresenta ancora un nucleo importante sotto il profilo economico ed occupazionale, anche per l’indotto e le attività connesse alla nautica. Il Puc, in conformità con le norme della zona AI del PTP, prevede la riqualificazione e riconversione dell’area, con la creazione di un polo nautico attrezzato ed attività turistico-ricettive e per il tempo libero connesse.
3. Ai sensi e per gli effetti dell’art. 17 della legge 765/1967, per ognuna delle aree è riportata la rispettiva rispondenza alle zone territoriali omogenee di cui all’art. 2 del D.l. 1444/1968.
4. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche ai sensi degli artt. 3, 4 o 5 del D.l. 1444/1968 sono incluse nelle UT in cui ricadono e individuate negli elaborati relativi alle Dotazioni Territoriali PST.05 (fogli 1,2 e 3).

#### ART. 19 - Norme di carattere generale

1. Nelle UT di valore ambientale 1, 2a, 2b e 3, ai fini della salvaguardia e valorizzazione delle eccezionali risorse ambientali e naturali, connesse con i beni di interesse storico-archeologico, tutti gli interventi, oltre che essere conformi ai Piani ed alle norme di cui all’art. 4 e alle discipline in materia, dovranno utilizzare, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica secondo le “Linee Guida” della Regione (delibera di GR n. 3417/2002), e garantire:
- a) la manutenzione del suolo per controllare ed evitare il rischio di frana per instabilità dei versanti o per eccesso di piogge, quali:



- manutenzione e realizzazione di opere destinate alla riduzione dell'erosione, della capacità idrica e della integrità di tutte le opere idrauliche per la regimazione delle acque superficiali (cunette, canali, briglie, trincee drenanti, vasche di laminazione e accumulo, ...);
  - manutenzione e realizzazione di opere di rinforzo e sostegno dei versanti (muri di sostegno, lievi modifiche della geometria del pendio, rimodellazione dei versanti, miglioramento delle proprietà dei terreni, ...), senza alterazione della morfologia e delle caratteristiche ambientali;
  - messa a dimora o integrazione di specie arbustive e arboree per ridurre l'infiltrazione superficiale e per consolidare gli strati superiori dei terreni;
  - ripristino di superfici a bosco distrutte da incendi;
  - rinaturalizzazione di aree impermeabilizzate, che possano creare eccessivo accumulo di acque meteoriche da smaltire;
- b) la regimazione e bonifica dei corsi d'acqua superficiali, conservandone gli aspetti di naturalità, quali:
- manutenzione degli alvei e dei canali naturali, tendente ad eliminare gli ostacoli al normale deflusso;
  - consolidamento e rimodellazione delle sponde;
  - rinaturalizzazione e riconfigurazione, laddove necessario, degli alvei e delle altre opere idrauliche con l'eliminazione di strutture in cemento o in altri materiali completamente impermeabilizzanti;
  - opere di idraulica forestale, per il consolidamento dello stato superficiale dei terreni e per la sistemazione delle sponde e delle aree ripariali;
  - creazione di aree di esondazione naturale controllata, anche con la creazione di vegetazione igrofila.
- c) la regimazione e salvaguardia dei corsi d'acqua sotterranei per la difesa del sottosuolo e per l'utilizzo a scopo potabile, quali:
- creazione di aree protette delle sorgenti, dei pozzi e delle falde a rischio di prosciugamento;
  - opere di rimozione dei focolai inquinanti, sia da prodotti agricoli e industriali, sia da acque reflue;
  - opere di risanamento delle fognature, di completamento dei collettori e dei depuratori;
- d) interventi di difesa dei litorali e delle coste alte, quali:
- manutenzione o realizzazione di opere di difesa longitudinali (scogliere sia emergenti che soffolte) e trasversali (pennelli), esclusivamente in massi di pietra naturale;
  - ripascimento delle spiagge e relative opere di contenimento;
  - consolidamento dei costoni, senza alterazione della struttura e della tipologia geomorfologica (sarciture, ancoraggi, reti metalliche, palificate in legno naturale, ...) con esclusione di impiego di opere in calcestruzzo;
- e) interventi di difesa e valorizzazione dell'ambiente naturale e agricolo, quali:



- opere di rimboschimento o piantumazione di nuove alberature, purché consone con i caratteri botanici, geopedologici e agricoli del territorio flegreo;
  - conservazione della biodiversità delle specie agricole e difesa e valorizzazione della produttività tipica (in particolare orti e frutteti), reintroducendo tecniche agronomiche dedicate e peculiari delle suscettività e fragilità dei diversi sistemi agro-ambientali;
  - eliminazione di fertilizzanti e disinfestanti chimici, diffusione di tecniche di controllo integrato delle avversità e introduzione di pratiche di geodisinfestazione e di biofertilizzazione;
  - riduzione e superamento delle reciproche interferenze tra aree agricole e sistema insediativo (in relazione agli impatti dovuti all'uso di sostanze chimiche inquinanti, alle emissioni atmosferiche inquinanti, allo sfruttamento dell'acqua, alla regolazione degli scarichi reflui, ...), anche attraverso la riqualificazione delle aree agricole marginali e periurbane;
  - la lavorazione, il rimodellamento, la sistemazione, l'integrazione dei terreni di soprassuolo e opere connesse (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento, ...) se direttamente collegati alla produzione agricola secondo le specificità delle aree agricolo-ambientali e delle coltivazioni;
  - la manutenzione, integrazione e realizzazione del sistema di irrigazione e del sistema della rete scolante;
  - la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di strade rurali, conservando, laddove possibile, la vegetazione arborea e arbustiva, anche non colturale, in fregio o di bordo;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione, anche per rimuovere o delocalizzare opere ed infrastrutture incompatibili con la difesa del suolo o che insistano su aree idrologicamente instabili o vulnerabili.
- f) gli scavi e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, di cui alla lettera c), art. 6 del TUE, sono comunque soggetti a preventiva comunicazione al Comune;
- g) è fatto, pertanto, assoluto divieto di:
- realizzare opere di regimazione idraulica e di consolidamento dei versanti con manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, rivestimenti di alvei e sponde fluviali, palificate,..), la tombinatura o l'intubazione di corsi d'acqua superficiali, l'eliminazione della vegetazione riparia arbustiva e arborea (a meno dei casi di necessaria rimozione per il miglioramento del deflusso idraulico dei corsi d'acqua), l'apertura di nuovi fossi o canali o la variazione dei tracciati di quelli esistenti, altre opere che possono alterare l'assetto geomorfologico (sbancamenti, riconfigurazioni, terrazzamenti, ...) e interferire con le dinamiche degli acquiferi sotterranei (escavazione di pozzi, infrastrutture a rete sotterranee, ...);
  - aprire nuove cave o coltivazione di quelle esistenti, estrarre materiali litoidi negli alvei, se non necessari al mantenimento ed al ripristino della sezione utile di deflusso;
  - sistemare suoli con materiali impermeabilizzanti che non consentano il drenaggio delle acque,



tranne che per i casi previsti dalle specifiche norme delle UT;

- installare cartelli, tabelle, insegne, se non strettamente dipendenti dalle norme del Codice Stradale o quali indicazioni per la sicurezza;
  - realizzare depositi a cielo aperto di materiali, sostanze, rifiuti urbani e industriali, componenti da rottamazione, tranne quelli derivanti e necessari alla produzione agricola., nonché centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli, macchine utensili, beni di consumo domestici, di materiali edili ed, in genere, di beni materiali di prodotti derivati dal petrolio;
  - inquinare con reflui e prodotti chimici, anche per la coltivazione agricola, corpi idrici superficiali o nel sottosuolo, canali, alvei e vasche di accumulo ed espansione del sistema idraulico;
  - creare discariche di rifiuti solidi urbani, sostanze pericolose, tossiche o radioattive, qualsiasi altra sostanza che possa inquinare i terreni, l'atmosfera e i corpi idrici;
  - esercitare l'attività venatoria.
- h) è consentita la realizzazione di chioschi e pergole in legno di superficie non superiore a 6,00 mq "per le UT 1, 2a e 2b e di 12,00 mq per la UT 3" ogni 10.000,00 mq, per la vendita di prodotti agricoli, la somministrazione di cibi e bevande, informazioni, finalizzati alla fruizione della natura ed alle attività connesse.

**1-bis.** In tutto il territorio comunale gli interventi devono essere conformi alle norme e alle prescrizioni dei Piani del DAM di cui all'art. 4, comma 2, lettere da g) a j).

**1-ter.** In tutto il territorio comunale va privilegiato l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.L.vo 152/06;

**1-quater.** In tutto il territorio comunale gli interventi devono garantire il rispetto del risparmio idrico ed un uso razionale della risorsa idrica nei nuovi insediamenti, prevedendo l'installazione di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile ed incentivando il recupero delle acque piovane per irrigazione e pulizia.

**1-quinquies.** Nelle aree per gli insediamenti produttivi va favorito l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo e garantito la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti.

*(modifica in attuazione del parere espresso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. 9931 del 06.06.2022)*

**2.** "Ai fini della conoscenza puntuale e della valorizzazione dei beni archeologici, anche non oggetto di specifica tutela ai sensi del D. Lvo 42/2004 Parte II, il Comune, di intesa con la SABAP della Città Metropolitana di Napoli, redigerà entro 365 giorni dall'approvazione definitiva del Puc, una "Carta dei beni di interesse archeologico", con la ricognizione di tutti i beni suscettivi di



attenzione e valorizzazione, per i quali ogni intervento, compreso quelli nel sottosuolo o nelle aree non edificate di pertinenza, deve essere comunicato, dal titolare all'esecuzione dei lavori, trenta giorni prima del loro inizio, alla SABAP di competenza, in uno con la descrizione delle opere a farsi." La Soprintendenza può, ove lo ravvisi e prima dell'inizio dei lavori, dettare particolari prescrizioni o richiedere accertamenti ed indagini. "Fino all'approvazione con delibera di CC della "Carta dei beni di interesse archeologico" ogni intervento in tutto il territorio comunale è soggetto alla comunicazione alla SABAP di competenza, anche se non già oggetto di specifici provvedimenti di tutela". Resta fermo il procedimento di tutela ex D. Lvo 42/2004 per le aree e gli edifici già oggetto di specifici provvedimenti di vincolo.

3. "Ai fini della conoscenza puntuale e della valorizzazione dei beni culturali e delle tipologie di interesse storico-culturale, anteriori al 1945 anche non oggetto di specifica tutela ai sensi del D. Lvo 42/2004 Parte II, quali quelle rurali, artigianali, produttive o industriali di interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze della cultura e delle tipologie locali nonché le ville residenziali, il Comune, di intesa con la SABAP della Città Metropolitana di Napoli, redigerà entro 365 giorni dall'approvazione definitiva del Puc, una "Carta dei beni di interesse culturale", con la ricognizione di tutti i beni suscettivi di attenzione e valorizzazione, soggetti ad interventi di restauro di cui all'art. 29 del D. Lvo 42/2004. Fino all'approvazione con delibera di CC della "Carta dei beni di interesse culturale" ogni intervento sugli edifici anteriori al 1945, in tutto il territorio comunale è subordinato alla verifica di interesse storico-culturale o tipologico-testimoniale attraverso" una relazione storico-architettonica, a firma congiunta del soggetto richiedente e del tecnico progettista delle opere, resa ai sensi e per le responsabilità di cui agli artt. 359 e 481 del codice penale, che attesti l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto delle opere e le eventuali modificazioni o trasformazioni successive, nonché i valori storico-archeologici o tipologico-testimoniali presenti, allegando ogni atto pubblico o privato utile a conferma della dichiarazione stessa. Gli interventi per gli edifici o loro parti non oggetto di tutela ex D. Lvo 42/2004 - II Parte, non richiedono parere preventivo "della SABAP di competenza". Sono consentiti gli aumenti delle superfici utili, nel rispetto dei caratteri storico-tipologici, all'interno dei volumi esistenti, purché non interferiscano con i prospetti esterni.

4. Sono altresì soggetti ad interventi di restauro, in conformità con la "Risoluzione del Consiglio Europeo sulla qualità architettonica dell'ambiente urbano e rurale" n. 13982/00 del 12.01.2001 e della l. r. 19/2019, gli edifici di architettura moderna e contemporanea, esemplari sotto il profilo della qualità dell'architettura. A tal fine il Comune, entro "365 giorni dall'approvazione del Puc redige ed approva con delibera di CC, una "Carta dell'architettura moderna", sulla base di una anagrafe di studio specifico, anche con la collaborazione delle Università, degli edifici di architettura moderna da assoggettare a soli interventi di restauro "di cui all'art. 29 del D. Lvo 42/2004."

5. "Esclusivamente per le unità edilizie anteriori al 1945" ubicate nelle UT di cui al comma 1 nonché nella UT 5, se in conformità delle relative norme specifiche, è consentita la ricostruzione



delle parti crollate e/o demolite, al fine del recupero della configurazione originaria, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche o catastali, documentarne la consistenza certa nonché la piena legittimità. La relazione storica di accertamento con la relativa documentazione dovrà essere asseverata da un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 481 del codice civile. Gli interventi di ricostruzione dovranno essere congruenti con la tipologia preesistente (volte, tetti, scale, ...) anche con soluzioni tecnologiche innovative necessarie alla funzionalità dell'edificio e nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, mobilità per i diversamente abili, risparmio energetico. Sono esclusi dalla ricostruzione gli ampliamenti non legittimati.

6. In tutto il territorio comunale è vietato abbattere alberi ad alto fusto e piante monumentali di pregio e valore paesaggistico, filari arborei lungo canali, strade vicinali o comunali ed in genere esemplari arborei, di particolare pregio, anche isolati. Nei casi di realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche o di grave malattia, il loro abbattimento potrà essere autorizzato solo sulla base di una perizia botanica a cura di un esperto (botanico o agrario), che ne verifichi il valore sul piano storico, botanico o paesaggistico. Sono consentiti gli interventi di somma urgenza, per evitare il pericolo della pubblica o privata incolumità, purché la relativa autorizzazione, con la documentazione idonea a dimostrare l'imminente pericolo, sia depositata presso il Comune entro 3 giorni dall'intervento.

7. Il recupero dei sottotetti è consentito ai sensi ed alle condizioni della l. r. n. 15/2000. Per gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D. Lvo 42/2004, per quelli ricadenti nella UT 5, nonché per quelli di cui al comma 3 precedente, è vietata la deroga di cui al comma 2 dell'art. 3 della citata legge, relativa all'abbassamento dell'ultimo solaio, se a volta, realizzato con tecniche costruttive di particolare rilevanza storico-tipologica o di particolare pregio artistico.

8. Per le attività turistico-ricettive non alberghiere, l'eventuale realizzazione di opere, per adeguare l'unità immobiliare alle relative prescrizioni della normativa d'uso, è consentita solo in conformità dei rispettivi articoli delle presenti norme. Esse possono essere esercitate con le seguenti prescrizioni:

- è consentita l'attività di Bed and Breakfast, di cui alla legge regionale n. 5/2001, alle condizioni di cui all'art. 1 della medesima legge regionale;
- sono consentite le attività ricettive extralberghiere di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 8 della l.r. n. 17/2001 e relativi allegati.

9. Per tutti gli edifici sono comunque consentiti interventi fino al risanamento conservativo di cui all'art. 3, lettera c, del TUE, nonché per l'innovazione tecnologica, l'ammodernamento e l'integrazione degli impianti, l'efficientamento energetico, l'adeguamento igienico-sanitario, l'adeguamento alla normativa sismica, compatibilmente con le norme specifiche delle singole UT e delle prescrizioni di cui ai comma 2, 3 e 4 precedenti.

10. Per tutti gli edifici, ad esclusione degli edifici soggetti ad interventi di restauro, sono comunque consentiti gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con



esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del TUE.

11. Ai fini del rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di razionalizzazione ed ammodernamento della rete di impianti di distribuzione di carburanti nel territorio comunale, l'installazione di nuovi impianti sarà consentita solo nelle UT 6 e 7, con le seguenti prescrizioni:

- a) Gli impianti non possono occupare una superficie superiore a 400,00 mq;
- b) Per le distanze dalle strade extraurbane si applicano le norme del Nuovo Codice della Strada. Per le strade urbane, gli impianti devono essere realizzati in modo da non occupare per la sosta per il rifornimento dei veicoli la sede stradale e altri spazi pubblici, compreso i marciapiedi e spazi pedonali;
- c) Eventuali chioschi o box di servizio per il personale, compreso i servizi igienici, possono essere realizzati, per un'altezza f.t. lorda non superiore a 3,00 m, nella misura massima di 4,00 mq utili;
- d) Altre strutture di servizio quali locali per riparazione e manutenzione, nonché piccoli bar e vendita di accessori per i veicoli, possono essere realizzati solo compatibilmente con le relative prescrizioni di zona, nella misura massima, oltre quella di cui al punto precedente, del 4% della superficie totale dell'area dell'impianto.
- e) "in tutte le altre UT non possono essere riattivati o localizzati nuovi impianti di distribuzione di carburanti. Gli impianti esistenti non attivi alla data di adozione del presente Piano e quelli ricadenti nelle ZCS della Rete Natura 2000 dovranno essere chiusi o delocalizzati entro 3 anni dalla data di vigenza di questo Piano".
- f) Nella UT 8 possono essere localizzati solo impianti di distribuzione carburanti per il rifornimento dei natanti.

12. "Fino all'approvazione del nuovo Piano Paesaggistico Regionale, si applicano le norme del vigente PTP dei Campi Flegrei, di cui all'art. 9, e art. 13 comma 6, una tantum per le attività esistenti alla data di adozione del presente Puc, in tutte le UT ad esclusione delle UT 1 e 4, che sono ad inedificabilità assoluta, e per quanto riguarda la UT 5 purché gli adeguamenti igienico-sanitari o produttivi:

- non intervengano a modificare i prospetti esterni, tranne nei casi in cui concorrano a configurare uno stato unitario e organico preesistente al 1945;
- non comportino la chiusura di terrazzi e balconi, se preesistenti al 1945;
- non comportino sopraelevazioni non coerenti con l'assetto organico dell'edificio e determinano la demolizione o la trasformazione di tetti a falda;
- avvengano anche con la trasformazione di superfici accessorie o volumi tecnici in superfici o volumi utili".

"E' consentito inoltre, in tutte le UT, ad esclusione delle UT 1 e 4 e nella UT 5 con le limitazioni di cui al comma precedente, l'adeguamento igienico-sanitario una tantum per le attività



commerciali e per la somministrazione di cibi e bevande, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale, nella misura minima di legge e comunque non superiore a 6,00 mq e 20,00 mc”.

13. “Per le cave abbandonate, ricadenti nel territorio comunale e censite dal PRAE, sono comunque consentiti gli interventi della ricomposizione ambientale e/o riqualificazione ambientale, di cui all’art. 31, come specificati negli artt. 66 e segg., delle Norme di attuazione del PRAE (Testo coordinato, Ordinanza Commissariale n. 12 del 06.07.2006), se compatibili con le norme e le previsioni del Puc”.

14. E' necessario sottoporre a Valutazione di Incidenza preventiva qualsiasi piano, programma, progetto, intervento od attività (P/P/P/IA) che possa avere incidenze significative su un Sito o proposito Sito della Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso secondo le disposizioni del DPR 357/1997. Per quanto riguarda l’ambito geografico, le disposizioni dell’art. 6, paragrafo 3, non si limitano ai piani e ai progetti che si verificano esclusivamente all’interno di un sito Natura 2000; essi hanno come obiettivo anche piani e progetti situati su di esso, indipendentemente dalla loro distanza dal sito in questione. (modifica in attuazione del parere espresso dall’Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).

## ART. 20 - Unità Territoriale: 1 - Restauro Ambientale

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree di particolare tutela per il sistema idro-geologico e naturalistico, le rupi ed i costoni, le falesie, le aree di particolare pregio ambientale, ovvero il promontorio di Miseno, Punta Pennata e l’isolotto di Pennata, parte dei Fondi di Baia, punta Canneto, il costone di Baia nei pressi del castello e Punta Epitaffio, spesso comprendenti reperti archeologici delle ville marittime.

### 2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:

- Zona PI - Protezione Integrale;

### 3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla conservazione e restauro dell’eccezionale ambiente di costa ed alla tutela della biodiversità, attraverso la difesa del suolo dal rischio idrogeologico e di frana con ingegneria naturalistica, la regimentazione e tutela delle acque, la salvaguardia e l’integrazione della vegetazione mediterranea, la tutela dell’avifauna di passo, il miglioramento dei sentieri e dei percorsi pedonali, il restauro delle componenti ambientali degradate o compromesse, *dei beni archeologici* e delle costruzioni esistenti, la sistemazione di piccole aree di sosta per la fruizione dell’ambiente;

### 4. Destinazioni d’uso:

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d’uso compatibilmente con le norme di tutela



previste e con la valorizzazione e fruizione dei beni archeologici:

- di fruizione dell'ambiente e della natura e per il tempo libero;
- rurali;
- turistico-ricettive e residenziali solo se già esistenti alla data di adozione del presente Puc e legittimate.

5. *Prescrizioni attuative:*

- a) tutte le aree ai fini della conservazione e ripristino delle qualità ambientali sono ad inedificabilità assoluta. Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 19, sono esclusi:
- la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, sia pubbliche che private, comprese nell'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE;
  - la realizzazione di opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, di cui all'art.6, comma e-bis, del TUE;
  - gli usi temporanei di cui all'art. 23-quater del TUE, ad esclusione di quelli su edifici pubblici, di cui al comma 6 del medesimo articolo;
  - la realizzazione di nuove strade veicolari e di parcheggi di qualsiasi natura;
  - l'attraversamento di opere infrastrutturali e reti di servizio anche pubbliche, a meno di quelle previste dal presente Puc;
  - le attività di pubblico spettacolo e di ogni altra attività che comporti un inquinamento sonoro superiore a 50 decibel misurato alla fonte, gli sport a motore, l'attività venatoria;
  - la concessione in sanatoria delle opere comunque realizzate che hanno comportato la realizzazione o l'ampliamento di nuovi volumi o superfici;
- b) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa del suolo approvati dal DIAM. A tal fine "possono applicarsi" le misure previste nella successiva lettera f);
- c) ogni intervento è subordinato ad opere di rinaturalizzazione, di impianto di specie vegetali consone con quelle consolidate nell'ambito flegreo, di regimentazione delle acque, di consolidamento dei costoni. E' consentita la realizzazione di belvederi e piccole aree di sosta pedonali, nella misura di cui all'art. 19, comma 1, lettera h);
- d) gli edifici successivi al 1945 che incidono nelle aree a rischio idrogeologico di cui alla lettera b), entro 24 mesi dall'approvazione del Puc vanno demoliti e delocalizzati, ai sensi della successiva lettera f).
- e) gli edifici successivi al 1945, ad esclusione di quelli di cui alla precedente lettera d), possono essere demoliti e delocalizzati ai sensi della successiva lettera f);
- f) si applicano le misure di compensazione per la demolizione di edifici esistenti legittimi, ad esclusione di quelli oggetto di intervento di restauro, ed il trasferimento nelle aree di atterraggio nella UT 6. Le aree conseguenti alle demolizioni vanno sistemate come aree naturali, per la difesa del suolo, e, ove compatibile, per la fruizione pubblica. Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria demolita;



se dipendenti da interventi di difesa del suolo di cui alla precedente lettera b) o laddove l'area venga ceduta al Comune, del 30% della volumetria demolita.

- g) Nelle aree costiere è consentita l'installazione di pedane, pontili e passerelle di piccole dimensioni, galleggianti e che non comportino collegamenti o fondazioni con il suolo o l'area marina, subordinati alla ripulitura e restauro del tratto di costa interessato e purché non interferiscano con il sistema biologico marino e di costa.

**6. Modalità d'attuazione:**

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE, relativi solo agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, dell'art. 3.

**7. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05. Sono consentite attrezzature ad uso pubblico per lo sport all'aperto e per il tempo libero che non comportino nuove edificazioni o modifiche della geomorfologia del suolo.

**8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:**

Zona A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

## **ART. 21 - Unità Territoriale: 2a - Riqualificazione e valorizzazione ambientale**

**1. Descrizione delle aree:**

Comprende ulteriori aree di particolare pregio ambientale intorno ai laghi di Miseno e del Fusaro ed i relativi arenili, la Marina Grande, nonché i versanti, le colline, i crateri, la costa ed i Fondi di Baia, la collina di Sant'Anna, Pennata e il Trippitello.

**2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:**

- Zona PI - Protezione Integrale;
- Zona PIR - Protezione Integrale con restauro paesaggistico-ambientale

**3. Obiettivi degli interventi:**

Gli interventi sono rivolti alla conservazione e valorizzazione dell'eccezionale ambiente lacustre e marino, alla tutela della biodiversità, attraverso la difesa del suolo dal rischio idrogeologico e di frana, la regimentazione e tutela delle acque, la salvaguardia e l'incremento della vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna di passo, la valorizzazione dell'agricoltura orto-frutticola, il miglioramento dei sentieri e dei percorsi pedonali e della viabilità, il miglioramento e la riqualificazione dell'edilizia esistente;

**4. Destinazioni d'uso:**

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 23-ter del TUE, compatibilmente con le norme di tutela previste, ovvero:

- residenziali;
- rurali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;



- artigianali di servizio;
- attività commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, "se già esistenti alla data di adozione del Puc, compreso gli ampliamenti funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché" di superficie lorda non superiore a 400,00 mq "per attività successive alla data di adozione di questo Piano";
- "attività di ormeggio stagionale, nello specchio acqueo antistante la Marina Grande, compatibilmente con i valori ambientali e storico-archeologici esistenti e con l'obiettivo dell'incremento costante della biodiversità marina".

5. *Prescrizioni attuative:*

- a) In tutte le aree ai fini della conservazione e ripristino delle qualità ambientali, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 19, è esclusa:
  - la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE, ad esclusione di quelle destinate ad attrezzature pubbliche previste dal Puc;
  - la realizzazione di opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, di cui all'art.6, comma e-bis, del TUE;
  - la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali di servizio alle destinazioni d'uso ed in misura maggiore di quella prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e dalle norme sul commercio di cui alla l.r. 7/2020;
  - la realizzazione di nuove strade veicolari di qualsiasi natura, a meno di quelle previste dal presente Puc;
  - l'attraversamento di opere infrastrutturali e reti di servizio "interrate" anche pubbliche, a meno di quelle previste dal presente Puc.
- b) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa del suolo approvati dal DIAM. A tal fine "possono applicarsi" le misure di incentivazione previste nella successiva lettera e);
- c) ogni intervento è subordinato ad opere di rinaturalizzazione e di impianto di specie vegetali consone con quelle consolidate nell'ambito flegreo. E' consentita la realizzazione di giardini e parchi ed attrezzature per il tempo libero connesse che non comportino nuove edificazioni.
- d) per gli edifici successivi al 1945 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d), comma 1, dell'art. 3 del TUE, a parità di volumetria e per un'altezza non superiore a 10,00 m.
- e) per la demolizione di edifici esistenti legittimi ed il trasferimento nelle aree di atterraggio nella UT 6, si applicano le misure di compensazione. Le aree conseguenti alle demolizioni vanno sistemate come aree per il tempo libero, lo sport, e per attrezzature ad uso pubblico, che non comportino nuove edificazioni. Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria demolita; se dipendenti da interventi di difesa del suolo di cui alla precedente lettera b) o laddove l'area venga ceduta al Comune,



del 30% della volumetria demolita.

**6. Modalità d'attuazione:**

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

**7. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05. Sono consentite altresì attrezzature ad uso pubblico per lo sport all'aperto e per il tempo libero che non comportino nuove edificazioni.

**8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:**

Zona A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

## **ART. 22 - Unità Territoriale: 2b - Insedimenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale**

**1. Descrizione delle aree:**

Comprende le aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale, di cui all'art. 21, compromesse da insediamenti abitativi e turistico-ricettivi, per le quali vanno individuate politiche mirate di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione, in connessione con la necessità di tutela idrogeologica e da frana e di dotazione infrastrutturale, quali l'abitato di Miseno, le aree a monte di via Risorgimento fino a punta di Cannito, la punta di Cento Camerelle fino al mare e l'area dello Scalandrone.

**2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:**

- Zona PI - Protezione Integrale;
- Zona PIR - Protezione Integrale con restauro paesaggistico-ambientale

**3. Obiettivi degli interventi:**

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dell'eccezionale ambiente, compromesso da interventi edilizi intensivi e da destinazioni d'uso anche incongrue che hanno deteriorato la regimentazione e tutela delle acque, la vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna di passo e che possono innescare rischi idrogeologici e di frana.

**4. Destinazioni d'uso:**

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di cui all'art. 23-ter del TUE, compatibilmente con le norme di tutela previste, ovvero:

- residenziali;
- rurali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- artigianali di servizio;
- attività commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, "se già esistenti alla data di adozione del Puc, nonché" di superficie



lorda non superiore a 400,00 mq “per le nuove attività”;

**5. Prescrizioni attuative:**

- a) In tutte le aree ai fini della riqualificazione e del ripristino delle qualità ambientali, oltre alle prescrizioni di cui all’art. 19, sono esclusi:
- la realizzazione di nuove costruzioni o l’ampliamento di quelle esistenti, come definite dall’art. 3, comma 1, lettera e) del TUE, compreso quelle destinate ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
  - la realizzazione di nuove strade veicolari e di parcheggi di qualsiasi natura, a meno di quelli previsti dal presente Puc;
  - l’attraversamento di opere infrastrutturali e reti di servizio anche pubbliche, a meno di quelle previste dal presente Puc.
- b) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa del suolo approvati dal DIAM. A tal fine si applicano le misure di incentivazione previste nella successiva lettera e);
- c) ogni intervento è subordinato ad opere di rinaturalizzazione e di impianto di specie vegetali consone con quelle consolidate nell’ambito flegreo. E’ consentita la realizzazione di giardini e parchi ed attrezzature per il tempo libero connesse che non comportino nuove edificazioni.
- d) per gli edifici successivi al 1945 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volumetria e per un’altezza non superiore a 10,00 m.
- e) per gli edifici di cui alla precedente lettera d), solo se compresi nei Pua di cui all’art. 11, per la demolizione e ricostruzione nelle aree di atterraggio nella UT 6, si applicano le misure di compensazione. Le aree conseguenti alle demolizioni vanno sistemate come aree a giardini, per il tempo libero e lo sport, nonché per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico, che non comportino nuove edificazioni. Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria demolita o, se dipendenti da interventi di difesa del suolo di cui alla precedente lettera b), del 30% della volumetria demolita.

**6. Modalità d’attuazione:**

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all’art. 11.

**7. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05. Sono consentite attrezzature ad uso pubblico per lo sport all’aperto e per il tempo libero che non comportino nuove edificazioni.

**8. Corrispondenza alle zone di cui all’art. 2 del D.l. 1444/1968:**

- Zona B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

## ART. 23 - Unità Territoriale: 3 - Valorizzazione agricolo-ambientale

**1. Descrizione delle aree:**



Comprende le aree agricole costituite, in genere, da fondi di piccole dimensioni, con produzioni locali anche di qualità, connessi a nuclei abitativi e abitazioni sparse in aree significative sotto il profilo ambientale, prevalentemente nelle aree di Monte Grillo-Scalandrone, de La Torretta e Sciarrera, del Cavone e della collina di Sant'Anna.

*2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:*

- Zona PI - Protezione Integrale;
- Zona PIR - Protezione Integrale con restauro paesaggistico-ambientale

*3. Obiettivi degli interventi:*

Gli interventi sono rivolti alla tutela e sviluppo delle attività produttive primarie tipiche anche con attività integrative a sostegno (produzione e vendita dei prodotti agricoli, ricettività turistica di fruizione ambientale), in connessione con l'obiettivo della tutela dell'equilibrio agricolo/ambientale e degli insediamenti rurali di interesse storico-tipologico.

*4. Destinazioni d'uso:*

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso, di cui all'art. 23-ter, lettera d) del TUE, nonché, compatibilmente con le norme di tutela previste:

- la coltivazione agricola, la produzione, trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, compreso le residenze degli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lvo 99/2004;
- le attività agrituristiche, come definite e disciplinate dalla l. r. 15/2008 e quelle turistico-ricettive all'aperto, "e le attività di commercio al minuto e di ristorazione, purché compatibili con i caratteri agricolo-ambientali dell'area";
- "le attività ricettive in case rurali, di cui all'art. 6 della l.r. 17/2001";
- le altre destinazioni d'uso, solo se già esistenti alla data di adozione del presente Puc, con le prescrizioni di cui all'art. 16, comma 3.

*5. Prescrizioni attuative:*

- a) In tutte le aree ai fini della tutela e promozione delle qualità ambientali e di tutela e sviluppo delle attività agricole, gli interventi, anche di modificazione dei terreni ai fini della coltivazione agricolo-boschiva, nell'ambito delle norme di cui all'art. 19, sono consentite:
- opere di sistemazione dei terreni ai fini della conduzione agricola, riporto o muri di sostegno solo di limitata dimensione e secondo i principi dell'ingegneria naturalistica;
  - la conservazione degli ordinamenti colturali esistenti o la loro sostituzione con altri comunque appartenenti alla tradizione colturale dell'area flegrea o alla coltivazione biologica;
  - la realizzazione di sentieri o di percorsi pedonali, nonché di piccole rampe di collegamento;
  - la realizzazione di impianti interrati per la stabulazione di concimaie, lo stoccaggio di prodotti agricoli da macero e/o rifiuto.
- b) Sono invece esclusi:
- la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE, tranne nei casi e nei limiti di cui alla successiva lettera f) "nonché per la realizzazione di strutture totalmente interrate strettamente



pertinenziali alle attività di produzione e trasformazione agricola (cantine, depositi, cisterne, vasche di accumulo), di superficie non superiore al 5% della superficie lotto, come risultante dall’Agenzia del Territorio alla data di adozione del presente Puc, e comunque non superiore a 200,00 mq”;

- la realizzazione di nuove strade veicolari di qualsiasi natura, a meno di quelle previste dal presente Puc;
  - i parcheggi non pertinenti o non previsti dal Puc.
- c) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa del suolo approvati dal DIAM. A tal fine si applicano le misure di incentivazione previste nella successiva lettera g);
- d) per gli edifici rurali e relative pertinenze agricole e per gli edifici ad usi diversi, successivi al 1945, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche rivolti alla realizzazione di attrezzature turistico-ricettive extralberghiere, nell’ambito del mantenimento dei caratteri agrari del paesaggio e delle aree dei fondi di pertinenza.
- e) per le abitazioni rurali possono altresì realizzarsi interventi di recupero per agriturismo, ai sensi della l. r. 15/2008.
- f) è consentito l’ampliamento fino ad un massimo di 20% della cubatura esistente e nel limite di 100,00 mq di superficie utile totale, per adeguamento abitativo/funzionale, solo per le costruzioni esistenti abitate direttamente dagli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lvo 99/2004. E’ consentito l’accorpamento di lotti di terreni esclusivamente inclusi nella UT3 del territorio comunale, a condizione che sull’area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita catastale, ai soli fini della realizzazione:
- delle pertinenze agricole per l’esclusiva conduzione del fondo, 0,05 mc/mq;
  - per la realizzazione di strutture a servizio delle attività agro-turistiche compatibili (servizi igienici, depositi, ...), con l’indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq.
- g) si applicano misure di compensazione e incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria da demolire per interventi di difesa del suolo di cui alla precedente lettera c).

#### 6. Modalità d’attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.

#### 7. Attrezzature pubbliche:

Come previste dal Puc, negli elaborati PS-05. Non sono consentite ulteriori attrezzature ad uso pubblico, oltre quelle già esistenti.

#### 8. Corrispondenza alle zone di cui all’art. 2 del D.l. 1444/1968:

Zona E - parti del territorio destinate ad usi agricoli.



## ART. 24 - Unità Territoriale: 4 - Insediamenti archeologici.

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende gli insediamenti archeologici già individuate ed in corso di restauro e valorizzazione dei tre principali nuclei insediativi antichi del territorio comunale, ovvero la città di Cuma, il sistema delle ville residenziali imperiali ed il porto a Baia, la colonia militare ed il porto di Miseno.

### 2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:

- Zona PI - Protezione Integrale;

### 3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla tutela, valorizzazione e fruizione dell'eccezionale valore storico-archeologico dei tre insediamenti, ad ulteriori operazioni di scavo e valorizzazione, alla loro connessione con il sistema di fruizione imperniato sul Museo dei Campi Flegrei nel Castello Aragonese di Baia, nonché con i beni archeologici diffusi, nell'obiettivo di una valorizzazione dei beni e delle risorse valori culturali del territorio.

### 4. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso connesse e compatibili con i progetti ed i programmi di scavo, di valorizzazione e fruizione dei beni archeologici, ovvero:

- le attività artigianali, commerciali al minuto, per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande, di informazione e produzione culturale, concordate e approvate dal Parco Archeologico dei Campi Flegrei, finalizzate alla valorizzazione e fruizione del patrimonio archeologico;
- le altre destinazioni d'uso, solo se già esistenti alla data di adozione del Presente Puc, con le prescrizioni di cui all'art. 16, comma 3.

### 5. Prescrizioni attuative:

a) Tutte le aree ai fini della conservazione e ripristino delle qualità ambientali sono ad inedificabilità assoluta. Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 19, sono escluse:

- la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, sia pubbliche che private, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE;
- la realizzazione di opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, di cui all'art.6, comma e-bis, del TUE, ad uso privato;
- gli usi temporanei di cui all'art. 23-quater del TUE, ad esclusione di quelli su edifici pubblici, di cui al comma 6 del medesimo articolo;
- la realizzazione di nuove strade veicolari e di parcheggi pertinenziali di qualsiasi natura, ad esclusione di quelli previsti dal Puc;
- l'attraversamento di opere infrastrutturali e reti di servizio anche pubbliche, a meno di quelle previste dal Puc;
- le attività di pubblico spettacolo e di ogni altra attività che comporti un inquinamento sonoro superiore a 50 decibel misurato alla fonte, gli sport a motore, l'attività venatoria;

b) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa



del suolo approvati dal DIAM. A tal fine si applicano le misure di incentivazione previste nella successiva lettera e);

- c) le aree non edificate, anche se cortilive, sterrate o prive di vegetazione, i giardini e gli impianti ad orto o frutteto, delle proprietà private incluse in questa UT sono inedificabili e possono essere utilizzate solo come spazi pertinenziali;
- d) ogni intervento relativo sia al sottosuolo, alle aree non edificate ed agli edifici sono subordinati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, compreso quelli di cui all'art. 6 del TUE (Attività di edilizia libera). I titoli abilitativi privi del parere sono nulli e le relative opere realizzate sono abusive;
- e) si applicano le misure di compensazione per la demolizione di edifici esistenti legittimi ed il trasferimento nelle aree di atterraggio nella UT 6, ai soli fini della valorizzazione dei beni archeologici o della difesa del suolo. Le aree conseguenti alle demolizioni sono inedificabili e vanno cedute al Parco Archeologico dei Campi Flegrei (demanio). Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 30% della volumetria demolita.

#### 6. Modalità d'attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11, anche finalizzati alla demolizione degli edifici incompatibili con le operazioni di valorizzazione;
- Progetti di opere pubbliche.

#### 7. Attrezzature pubbliche:

Come previste dal Puc negli elaborati Ps-05. Non sono consentite ulteriori attrezzature ad uso pubblico, oltre quelle già esistenti.

#### 8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:

Zona A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

### ART. 25 - Unità Territoriale: 5 - Insedimenti storici di formazione.

#### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree dei primi nuclei storici di formazione dal XVI secolo di Bacoli, Baia e Cappella e successiva densificazione fino al XX secolo, che, seppur trasformati e densificati nel tempo, conservano l'impianto urbano originario lungo le strade della viabilità vicereale seicentesca, strutturata su quella principale romana, nonché aree a giardino ed orti urbani.

#### 2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:

- Zona RUA - Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale

#### 3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione complessiva dell'organizzazione urbana, sia all'interno che ai margini, al restauro dei beni di particolare valore storico, architettonico, tipologico ed etnoantropologico e della trama viaria, nell'obiettivo di una valorizzazione dei beni



e della conservazione dei valori culturali e tradizionali del territorio, in relazione alla configurazione storico-ambientale e morfologica delle aree.

#### 4. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di cui alle lettere da a) a c) dell'art. 23-ter del TUE, compatibilmente con le norme di tutela previste, ovvero:

- Residenziali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- artigianali di servizio;
- attività commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, purché di superficie lorda non superiore a 200,00 mq "e, esclusivamente per le attività commerciali, non superiore a 500,00 mq";

#### 5. Prescrizioni attuative:

- a) non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE;
- b) per gli edifici successivi al 1945 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE a parità di volumetria e per un'altezza non superiore a quella preesistente o agli edifici adiacenti;
- c) vanno conservati e valorizzati i giardini e gli impianti ad orto o frutteto; le aree non edificate cortilive, sterrate o prive di vegetazione sono comunque inedificabili e possono essere destinate a giardini o a parcheggi esclusivamente pertinenziali alle unità edilizie;
- d) si applicano le misure di compensazione per la demolizione di edifici esistenti legittimi ed il trasferimento nelle aree di atterraggio nella UT 6, ai soli fini della valorizzazione dei beni storici o archeologici e della difesa del suolo. Le aree conseguenti alle demolizioni sono inedificabili. Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria demolita.

#### 6. Modalità d'attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11, finalizzati alla riqualificazione urbana compreso interventi, per i soli edifici successivi al 1945, di ristrutturazione edilizia e di demolizione degli edifici incompatibili con le operazioni di valorizzazione, a parità di volumetria esistente;
- Progetti di opere pubbliche.

#### 7. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS.05. Non è consentita la realizzazione di ulteriori attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata.

#### 8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:

- Zona A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.



## ART. 26 - Unità Territoriale: 6 - Riqualficazione urbana

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree insediative di recente edificazione, realizzate lungo le strade principali o in modo diffuso senza un disegno organico. Comprende inoltre gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed edificazioni prive di titolo abilitativo, per le quali vanno attuate forti politiche di riqualficazione urbanistica e di miglioramento della qualità della vita, con incremento delle attrezzature e delle infrastrutture.

### 2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:

- Zona RUA - Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale

### 3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualficazione urbana complessiva, al miglioramento dell'edilizia esistente, alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità ed alla integrazione con attrezzature al fine di un innalzamento complessivo della qualità urbana.

Gli interventi rispondono, inoltre, all'esigenza di realizzazione, in località già dotate di infrastrutture, di interventi per edilizia residenziale sociale, per rispondere all'inderogabile necessità di eliminazione di case malsane, alloggi impropri e di sovraffollamento delle condizioni abitative, ancora presenti nel territorio comunale, nonché alla necessità di delocalizzazione per gli interventi di rinaturalizzazione, valorizzazione e riqualficazione ambientale ed urbana dell'edificazione nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5.

### 4. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente, compatibilmente con le norme previste, le destinazioni d'uso di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 23-ter del TUE, ovvero:

- residenziali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- artigianali di servizio;
- commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, purché di superficie lorda non superiore a 600,00 mq;
- rurali, se già esistenti.

### 5. Prescrizioni attuative:

- a) per l'edilizia esistente, ad esclusione di quella di cui all'art. 19, comma da 2 a 5, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE. In caso di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria esistente, l'altezza massima non potrà superare i 10,00 m o quella preesistente se maggiore;
- b) le aree agricole, gli impianti frutticoli, gli oliveti ed i giardini ornamentali sono inedificabili ed oggetto solo di interventi di manutenzione, valorizzazione, integrazione, "nonché la realizzazione di piccole strutture per attrezzi agricoli, di altezza massima non superiore a 3,00



m e di superficie non superiore al 5% del lotto e comunque non superiore a 12,00 mq”.

- c) le aree non edificate cortilive, sterrate o prive di vegetazione possono essere utilizzate come spazi pertinenziali, ivi compreso parcheggi a raso secondo le prescrizioni di cui all’art. 30, nonché per la realizzazione di attrezzature private ad uso pubblico, con i seguenti parametri:
- lotto minimo non inferiore a 3.000,00 mq;
  - superficie coperta non superiore al “10% della superficie del lotto e comunque non superiore a 300,00 mq”;
  - altezza massima 7 metri.
- d) per i piani urbanistici attuativi per gli Ambiti L e M, finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, nonché alla pianificazione e urbanizzazione delle aree di atterraggio delle edificazioni da demolire nelle aree di decollo nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5, si rinvia all’art. 34 ed al relativo Allegato 1 delle presenti Norme;
- e) al di là dei casi di cui alla lettera a), i proprietari di aree possono presentare proposte di piani urbanistici attuativi, di cui all’art. 11, di superficie non inferiore a 3.000,00 mq, finalizzati alla riqualificazione urbana complessiva, compreso interventi di ristrutturazione urbanistica, ad esclusione per gli edifici di cui ai commi da 2 a 5 dell’art. 19, nonché per il recupero degli insediamenti abusivi oggetto di sanatoria, ai sensi dell’art. 23 della l. r. 16/2004. Nell’ambito dei Pua sono consentiti l’accorpamento dei volumi, il cambio di destinazione d’uso, la realizzazione di parcheggi e di attrezzature private per lo sport nei limiti di cui alla precedente lettera c), la riorganizzazione della viabilità privata, la dotazione delle infrastrutture di rete, la realizzazione di giardini ed orti urbani. La volumetria complessiva dell’area interessata dal Pua non può superare la volumetria lorda esistente e l’altezza massima non potrà superare i 10,00 m. Al fine di elevare la qualità architettonica, ambientale e tecnica del nuovo insediamento, si applicano i seguenti incentivi premiali di cui all’art. 14, tra di essi sommabili, fino ad un massimo del 25% della sola volumetria oggetto di ristrutturazione:
- maggiorazione del 5% della volumetria esistente per interventi di efficientamento energetico, con l’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecosostenibili, che consentano di raggiungere almeno la classe energetica “A” di cui al D. Lvo 192/2005;
  - maggiorazione del 10% della volumetria esistente per interventi di adeguamento sismico che consentano di ridurre di almeno due classi il rischio sismico di cui al DM MIT 58/2017;
  - maggiorazione del 5% della volumetria esistente per la realizzazione di spazi riservati ai pedoni, alle ciclovie o a verde pubblico, da cedere al Comune.
  - maggiorazione del 15% della volumetria esistente per l’individuazione di aree di atterraggio per accogliere, di iniziativa privata, la delocalizzazione di edifici posti nelle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5, oltre a quelle premiali già riconosciute per gli edifici delle aree di decollo.
- f) ai piani di cui alla lettera e) si applicano inoltre le misure di perequazione di cui all’art. 12;
6. *Modalità d’attuazione:*
- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.



- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

*7. Attrezzature pubbliche:*

- Come previste nel Puc, negli elaborati PS.05.
- Nei Pua di cui al precedente comma 5, lettera d), sono altresì previsti a carico dei soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primarie necessarie e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, come disciplinato dal successivo artt. 34 e nell'Allegato 1 delle presenti Norme.

*8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:*

- Zona B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
- Zona C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi per i soli Ambiti L ed M.

## **ART. 27 - Unità Territoriale: 7 - Produzione di beni e servizi.**

*1. Descrizione delle aree:*

Comprende le aree dell'attuale stabilimento delle società Leonardo spa e MBDA spa al Fusaro, nonché le aree limitrofe da destinare ad altre attività produttive (artigianali, commerciali, terziarie, ecc.), anche da delocalizzare dagli insediamenti esistenti e con essi non compatibili.

*2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:*

- Zona ART - Area di Ricerca Tecnologica
- Zona RUA - Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale

*3. Obiettivi degli interventi:*

Gli interventi sono rivolti al miglioramento, adeguamento e sviluppo delle attività dei complessi industriali e di ricerca ad alta tecnologia già esistenti, nonché all'insediamento di attività per la produzione di beni e servizi (artigianali e di servizio connesso), commerciali e terziarie, di piccole e medie dimensioni anche per la delocalizzazione delle attività artigianali e di servizio non compatibili con le aree di qualità ambientale e con gli insediamenti nelle aree urbane residenziali.

*4. Destinazioni d'uso:*

- a) Sono consentite esclusivamente le attività di produzione di beni e servizi di cui all'art. 2 della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, come dettagliato nell'art. 1, comma 1, lettera i), del DPR160/2010, compatibilmente con le norme previste.
- b) Sono altresì consentite le attività artigianali e di servizio da delocalizzare non compatibili con gli obiettivi di tutela e riqualificazione, nonché con la residenza ed attività connesse (lavanderie, riparazione auto e mezzi meccanici, lavorazione di prodotti metallici, attività che comportano l'uso di vernici o polveri, attività che producono inquinamento acustico, ....).
- c) Non sono comunque consentite le attività residenziali, turistico-ricettive, per il tempo libero ed il pubblico spettacolo.

*5. Prescrizioni attuative:*

- a) per le aziende esistenti, esterne all'Ambito H, sono consentiti gli interventi fino alla



ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE. E' consentito un incremento fino al 10% dei volumi esistenti finalizzato esclusivamente all'ampliamento degli impianti produttivi, l'innovazione tecnologica, l'ammodernamento e l'integrazione degli impianti. In caso di dismissione delle attività produttive gli immobili possono essere destinati ad attività scientifico-tecnologiche, culturali, turistico-ricettive, produttive, artigianali, infrastrutturali, per il tempo libero, nell'ambito di un piano urbanistico attuativo, di cui all'art. 11, di riqualificazione delle aree e di sostanziale incremento delle aree a giardino.

- b) Gli interventi previsti nell'Ambito H sono subordinati a Pua, con le specifiche di cui all'art. 34 ed al relativo Allegato 1 delle presenti Norme. Per gli interventi da destinare ad accogliere la delocalizzazione delle attività artigianali e di servizio di cui al precedente comma 4, lettera b), è riconosciuto un incentivo premiale del 20% in più della volumetria dell'edificio da delocalizzare, con l'obbligo della sistemazione ambientale delle aree di decollo. Tale percentuale è elevata al 30% se le aree di decollo, sistemate e bonificate, vengono cedute al Comune per finalità pubbliche.

**6. Modalità d'attuazione:**

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

**7. Attrezzature pubbliche:**

- Spazi attrezzati a giardino e parcheggi nella misura minima non inferiore all'art. 5 del D.l. 1444/1968.

**8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:**

- Zona D - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

**ART. 28 - Unità Territoriale: 8 - Produttiva e turistico-ricettiva per la nautica.**

**1. Descrizione delle aree:**

Comprende l'area cantieristica di Baia, nucleo importante sotto il profilo economico ed occupazionale, anche per l'indotto e le attività connesse alla nautica. L'area, caratterizzata da notevoli valori ambientali ed archeologici, presenta una significativa disorganizzazione degli spazi e delle attività, anche per la progressiva dismissione delle attività di cantieristica nautica, un degrado diffuso e l'interdizione dell'accesso pubblico al mare.

**2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:**

- Zona AI - Recupero Aree Industriali

**3. Obiettivi degli interventi:**

Gli interventi sono rivolti al miglioramento, adeguamento e parziale riconversione dell'area cantieristica di Baia, con la creazione di un polo nautico attrezzato, eventualmente anche con sistemi di "Dry stack" (ai sensi della l. r. n. 5/2013) ed attività turistico-ricettive e per il tempo libero connesse, con la riqualificazione del waterfront per giardini, attività collettive, parcheggi,

aree pedonali. Tale intervento va connesso con la verifica di fattibilità per la realizzazione di un porto turistico efficiente, nello specchio acqueo esterno al Portus Baianus.

#### 4. Destinazioni d'uso:

- a) Sono consentite esclusivamente le attività di produzione di beni e servizi di cui all'art. 2 della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, come dettagliato nell'art. 1, comma 1, lettera i), del DPR160/2010, esclusivamente legate alle attività della nautica ed a quelle turistico-ricettive, compatibilmente con le norme previste, ed in particolare:
- Produttive, di servizio e di ricerca legate alla cantieristica;
  - commerciali per la nautica o connesse alla vendita di prodotti ittici;
  - di servizio per i marina resort;
  - turistico-ricettive di cui all'art. 2 della l. r. 15.03.1984 n. 15 (alberghi, residenze turistico-alberghiere, motel per la nautica,...)
  - strettamente di servizio all'impresa, quali centri di formazione e innovazione, centri di assistenza.
- b) Non sono comunque consentite le attività residenziali.

#### 5. Prescrizioni attuative:

- a) L'intera Ut è inclusa nell'Ambito G-Polo Nautico di Baia, di cui all'art. 34 e del relativo Allegato 1 delle presenti Norme, cui si rinvia.
- b) per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di cui all'art. 19, comma da 2 a 5, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del TUE, a parità di volumetria esistente.

#### 6. Modalità d'attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

#### 7. Attrezzature pubbliche:

- Come previsto nel Pua di cui al precedente comma 5, lettera a).

#### 8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.l. 1444/1968:

- Zona D - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.



## CAPITOLO III: DOTAZIONI TERRITORIALI

### ART. 29 - Attrezzature e servizi pubblici

1. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche ed opere di urbanizzazione secondaria, come definite dagli artt. 3 e 5 del D.l. 1444/1968 e dall'art. 4, comma 2, della legge 847/1964, a scala comunale, esistenti e ritenute idonee, in corso di realizzazione o da realizzare e le relative destinazioni, sono individuate negli elaborati PS.05 di progetto del Puc, in relazione alla idoneità e capacità degli edifici e delle aree, ai raggi di influenza ammissibili, alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Il loro proporzionamento, calcolato ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, della l.r. 14/1982 e della l.r. 9/1990, è riportato nell'Allegato 2 alle presenti Norme. Nelle norme specifiche delle UT sono indicati gli ulteriori fabbisogni da soddisfare in fase di pianificazione attuativa, laddove prevista.

2. Per la realizzazione delle attrezzature pubbliche si applicano le misure di perequazione, di compensazione e/o di incentivazione di cui agli artt. 12, 13 e 14. In sede di pianificazione attuativa laddove sia comprovata l'impossibilità di reperire aree o immobili da destinare a tal fine nell'Ambito dell'intervento stesso o nelle aree contigue, il valore delle aree ed il costo di realizzazione possono essere monetizzati ed eventualmente scomputati attraverso la realizzazione diretta della manutenzione o della gestione delle attrezzature. In ogni caso, l'importo derivante dalla monetizzazione è vincolato alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

3. In riferimento all'art. 9, comma 5, del DPR 327/2001, le varianti delle destinazioni d'uso delle zone comunque destinate ad opere pubbliche nel Puc, non comportano variante al Puc medesimo. Il Comune, in sede di delibera di Giunta Comunale di approvazione della variante, monitora ed aggiorna il dimensionamento delle attrezzature pubbliche, verificando e garantendo la strategia complessiva di dotazione del territorio delle attrezzature pubbliche necessarie.

4. In generale, il recupero, l'adeguamento e la realizzazione degli edifici e degli spazi pubblici deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale e di qualità dell'architettura, anche ai sensi della l. r. 19/2019, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, sia attraverso un'attenta qualità progettuale degli interventi, giacché, al di là del soddisfacimento delle funzioni e del rispetto di ogni normativa tecnica e di sicurezza, le opere pubbliche concorrono alla complessiva rappresentazione collettiva della comunità e rappresentano i luoghi di riferimento di una città. In particolare, per le attrezzature pubbliche:

- a) le aree non edificate di pertinenza delle attrezzature scolastiche, di interesse comune e per lo sport di nuova realizzazione devono essere sistemate a giardino e, nella misura non inferiore al 10% del totale dell'area, a parcheggio di servizio;
- b) per la realizzazione di giardini e parchi si privilegerà la conservazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente, integrandola con essenze consolidate nell'ambiente flegreo.

5. I proprietari o gli aventi titolo delle aree destinate nel Puc ad attrezzature pubbliche, ad esclusione di quelle destinate all'istruzione scolastica dell'obbligo (indicate con la sigla S negli elaborati PS-05), possono richiedere al Comune di poter realizzare, a propria cura e spese, le attrezzature previste, con servitù ad uso pubblico e l'obbligo della stipula di una convenzione che garantisca la fruizione pubblica con le seguenti prescrizioni:

- a) Lo schema di convenzione, approvato dal Comune, deve almeno prevedere:
  - le modalità di fruizione pubblica delle attrezzature e le quote dell'utenza stimata a disposizione di categorie indicate dal Comune.
  - le modalità di prelazione da parte del Comune di eventuale acquisizione delle aree e delle attrezzature realizzate, o la possibilità di cessione al Comune da parte del soggetto proprietario;
  - le modalità di locazione diretta, se richiesta, da parte del Comune;
  - le quote da cedere al Comune degli eventuali proventi derivanti dalla gestione delle attrezzature, esclusivamente nel caso che dette attrezzature siano state realizzate con il contributo finanziario della UE, dello Stato, della Regione o da altri Enti abilitati, sui quali sono esercitati il controllo o la vigilanza dello Stato o della Regione;
  - le modalità di gestione e manutenzione programmata;
  - le garanzie in caso di inerzia, non ultimazione delle opere o di mancata manutenzione e valorizzazione;
- b) in ogni caso non sono trasferibili né cedibili i diritti contrattuali, senza preventiva autorizzazione del Comune, finalizzata alla garanzia della qualità del servizio oltre che al controllo dei requisiti soggettivi e giuridico-amministrativi del nuovo soggetto.
- c) il Comune definirà le procedure di presentazione e valutazione delle richieste avanzate dai soggetti proponenti, tutelando l'interesse pubblico sia sotto il profilo della convenienza economica che della qualità del servizio offerto.
- d) i soggetti proprietari possono presentare proposte di ulteriori attrezzature ad uso pubblico, in aree non previste dal Puc, ove previsto nelle singole UT.

6. Nei casi previsti dal comma 5 precedente, i progetti e l'esecuzione delle attrezzature pubbliche da parte dei privati devono essere conformi alle vigenti norme per il dimensionamento, le caratteristiche, la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) per i nuovi interventi edilizi si applicano i seguenti parametri:
  - Distanza dai confini (m): 5,00.
  - Distanza dalle strade pubbliche (m): 5,00.
  - Distanza dai fronti (m): 10,00.
  - Altezza massima (m): 7,00
  - Rapporto di copertura (mq/mq): 0,25.
- b) le aree non edificate di pertinenza delle attrezzature di interesse comune e per lo sport di



nuova realizzazione devono essere sistemate a giardino e, nella misura non inferiore al 10% del totale dell'area, a parcheggio di servizio;

- c) Il Comune può concedere deroghe ai parametri di cui alla lettera a) solo se finalizzate ad un maggiore interesse pubblico o per particolari tipologie di attrezzature che richiedono un'altezza maggiore, comunque non superiore a 10,00 m.
7. Le aree attrezzate a servizio dei beni archeologici Ga1, Ga2 e Ga3 sono destinate alla realizzazione di giardini pubblici o ad uso pubblico, con aree di parcheggio di servizio. In caso di convenzione/intesa con il Parco Archeologico dei Campi Flegrei, ai fini della informazione e vendita di documentazione divulgativa sui beni archeologici limitrofi, è consentita la realizzazione di piccole strutture, anche per la somministrazione di bevande, con i parametri di cui al precedente comma 6, ma per un'altezza massima non superiore a 3,00 m e una dimensione massima di 6,00 mq, anche in deroga alle norme delle rispettive Ut in cui ricadono.
8. Per la realizzazione delle attrezzature ad uso pubblico si applicano, inoltre, le norme relative al partenariato pubblico-privato (PPP) della Parte IV, Titolo I, del D. Lvo 50/2016.

### ART. 30 - Parcheggi

1. Nell'ambito della politica della mobilità di cui all'art. 33, il Puc ha individuato e denominato nell'elaborato PS.06 di progetto del Puc e nelle tabelle dell'Allegato 2 alle presenti norme, un sistema articolato di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, differenziando quelli in superficie, quelli interrati e quelli in struttura, distinti in tre categorie:

- Parcheggi pubblici di attestazione;
  - Parcheggi pubblici di interscambio;
  - Parcheggi pubblici di relazione e servizio.
2. I parcheggi pubblici di attestazione, di cui al successivo art. 31, costituiscono la rete di drenaggio prevalentemente della mobilità proveniente dall'esterno al Comune, posti in posizioni strategiche per evitare l'ingresso dei veicoli e dei bus turistici soprattutto verso il centro e le aree ambientali di maggior pregio e fragilità. Ad essi vanno connessi sistemi di mobilità ecologica verso le zone a traffico limitato;
3. I parcheggi pubblici di interscambio, consentono la connessione della mobilità su gomma con il sistema di trasporto pubblico su ferro o via mare;
4. I parcheggi pubblici di relazione sono ubicati prevalentemente a servizio delle dotazioni territoriali e delle funzioni urbane pubbliche (stazioni, attrezzature, giardini e parchi, attività istituzionali e direzionali, tempo libero, ....).
5. I parcheggi di pertinenza, a servizio prevalente delle attività private, non sono individuati e delimitati dal Puc. In relazione alla normativa nazionale e regionale in materia, vanno realizzati obbligatoriamente per le nuove costruzioni e per le modifiche di destinazioni d'uso che comportino un aumento del carico urbanistico, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 1150/1942, o possono



essere realizzati per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge 122/1989. A tal fine, è consentita la realizzazione di parcheggi privati, con le prescrizioni che seguono per ogni UT:

- Nelle UT 1 e UT 4, non è consentita la realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali;
  - Nelle UT 2a e UT 2b, esclusivamente in superficie, nei limiti di cui agli artt. 21 e 22 delle relative UT;
  - Nella UT 3, esclusivamente in superficie e a servizio degli insediamenti abitativi rurali esistenti e delle attività agroturistiche;
  - Nella UT 5, sia in superficie che interrati, nei limiti di cui all'art. 25 della relativa UT;
  - UT 6 e 7, sia in superficie che interrati, secondo le prescrizioni delle relative UT; nella UT 7 anche in struttura;
  - Nella UT8, sia in superficie che in struttura (silos).
6. Ove previsto dalle norme delle UT è consentita la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali, con le ulteriori prescrizioni di cui ai comma che seguono.
7. Prescrizioni di carattere generale per la realizzazione di parcheggi di cui ai comma 1, 5 e 6:
- a) Sia per l'eccezionale valore ambientale che per la fragilità del suolo, la realizzazione dei parcheggi potrà essere autorizzata solo sulla base di indagini e perizie geotecniche, idrologiche, archeologiche e botaniche, che verifichino la compatibilità con il sistema idrologico superficiale e sotterraneo e della tettonica dei terreni, nonché l'inesistenza di beni archeologici e di vegetazioni di pregio, compreso il sistema agricolo arboreo (oliveti, vigneti, frutteti).
  - b) Per i parcheggi in superficie (a raso), i progetti dovranno attenuare l'inquinamento visivo che tale realizzazione comporta, attraverso:
    - la creazione di una fascia alberata, di profondità non inferiore a 1,50 m, lungo il perimetro dell'area;
    - la destinazione ad aree arbustive ed alberate di una superficie non inferiore al 20% del totale, compreso le facce perimetrali;
    - la creazione di pergole in legno o in ferro, per il sostegno di piante rampicanti non caducifolia, nel caso di copertura degli stalli dei veicoli;
    - le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche, con esclusione di sottofondi di cemento, bitumi o di altri materiali impermeabilizzanti;
    - in caso di aree non piane, è vietato lo sbancamento o il riporto che alteri notevolmente la configurazione geomorfologica: si prescrive l'adozione di terrazzamenti, con la creazione di scarpate naturali con arbusti o muri di contenimento rivestiti di pietra di tufo, secondo i principi di ingegneria naturalistica.
  - c) Per i parcheggi nel sottosuolo, realizzabili solo nelle UT 5, 6 e 7, i progetti dovranno porre particolare attenzione al sistema idro-geologico che a quello geologico, ed al sistema delle reti dei sottoservizi, ed in particolare:



- per i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9, comma 1, della legge 122/1989, si applicano le norme in materia previste dalla l. r. 19/2001;
  - i parcheggi privati non pertinenziali non potranno prevedere più di due piani interrati (di altezza di interpiano netta di 2,50 m) e un numero non superiore a 30 posti auto, ovvero per una superficie utile complessiva non superiore a 900,00 mq, compreso la viabilità di accesso e di smistamento ed escluso i locali tecnici e le scale di sicurezza, e l'area da occupare non potrà superare il 40% della superficie totale;
  - per l'uso del soprasuolo, si applicano le norme e le destinazioni previste nelle singole UT. Nei casi in cui sia consentita anche la destinazione a parcheggi in superficie, si applicano per la sistemazione superficiale le prescrizioni relative, di cui al presente comma. Nei casi in cui sia prevista la sola possibilità di parcheggi interrati, va ricostituito il terreno soprastante per uno spessore non inferiore a 80 cm, con l'obbligo di creare giardini e orti, conservando o reimpiantando la vegetazione anche arborea tipica.
8. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva del presente Puc, il Comune approverà un regolamento attuativo per la realizzazione dei parcheggi privati e ad uso pubblico di iniziativa privata, che disciplini:
- il regime e le modalità della concessione in diritto di superficie, le tariffe da applicare per gli utenti, i canoni di concessione, l'eventuale diritto di preventiva acquisizione, le modalità di gestione, ...;
  - la destinazione del soprasuolo (giardino, cortile, materiali ed arredi da utilizzare, volumi tecnici, rampe, ...) ed i casi di eventuale obbligo ad uso pubblico;
  - le garanzie per l'esecuzione delle opere (garanzie reali o finanziarie) fino al completamento del trasferimento delle pertinenzialità;
  - il rapporto massimo della superficie dei parcheggi pertinenziali in relazione alla cubatura lorda dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza, in relazione alle caratteristiche del parcheggio ed alle norme delle singole UT, fermo restando i rapporti minimi tra volumetria e superficie destinata a parcheggio di cui alla legge 1150/1942;
  - per i parcheggi pertinenziali privati interrati l'eventuale realizzazione di un ulteriore piano interrato da destinare a parcheggio pubblico di rotazione con le relative modalità di concessione e gestione, compreso la definizione delle tariffe e dei canoni.

## ART. 31 - Attrezzature pubbliche di interesse generale

### 1. Descrizione delle aree:

Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4, punto 5, del D.l. 1444/1968, già esistenti o da realizzare, nonché i parchi archeologici ed i parcheggi di attestazione a fruizione pubblica. Esse sono suddivise nelle tavole di piano in:

F1: Attrezzature per l'istruzione superiore, che comprendono l'Istituto per la scuola secondaria di secondo grado "Seneca" con sedi a Torre Gaveta e Fusaro, che ricadono nella UT 6;



F2: Parchi naturali urbani e territoriali, che comprendono la Pineta regionale di Cuma e l'area naturalistica di Capo Miseno, che ricadono nella UT 1;

F3: I Parchi archeologici e museali del Museo Archeologico - Castello Aragonese di Baia e del Complesso archeologico-termale di Baia, che ricadono nella UT 4;

F4: i Parcheggi di attestazione per il drenaggio dei veicoli provenienti da altri Comuni, soprattutto nel periodo estivo.

## 2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi intendono conseguire un elevato livello di dotazione di attrezzature di interesse generale, per l'istruzione, la fruizione storico-culturale e naturale e per le politiche di mobilità green.

## 3. Prescrizioni attuative:

a) Per le Attrezzature per l'istruzione superiore (F1) sono consentiti:

- per gli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del TUE, nonché gli ampliamenti ed adeguamenti richiesti dalla normativa scolastica o necessari per raggiungere livelli di sicurezza, impiantistica o energetica richiesti dalle norme in materia;
- nelle aree libere vanno incrementate le dotazioni vegetazionali e la realizzazione, ove possibile, di impianti sportivi di didattica e addestramento.

b) Per i Parchi urbani e territoriali (F2) si applicano le Norme della UT 1 e dell'art. 19, ed inoltre:

- è consentita la realizzazione di piccole attrezzature esclusivamente destinate alla fruizione naturalistica ed al tempo libero, per una superficie complessiva non superiore a 80,00 mq e per un'altezza non superiore a 4,00 m, per ognuno dei due parchi;
- è consentito l'uso turistico-ricettivo esclusivamente con il riuso dell'edilizia legittima esistente, con l'incremento volumetrico del 5% per adeguamenti igienico-sanitari.

c) Per i Parchi archeologici e museali (F3), si applicano le norme in materia per la fruizione dei beni culturali;

d) Per i parcheggi di attestazione (F4), si applicano le prescrizioni del comma 7, lettere a) e b) dell'art. 30, ed inoltre:

- E' consentita la realizzazione di strutture per la guardiania, dotate di servizi igienici, nella misura non superiore a 14,00 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, per ogni parcheggio di attestazione;
- Il Comune definirà con la concessione il regime e le modalità del diritto di superficie e le modalità di gestione, nonché le tariffe da applicare per gli utenti ed i canoni di concessione, in caso di concessione di un contributo pubblico non inferiore al 30% dei costi di realizzazione e di gestione;
- Il Comune definirà le modalità di incentivazione e gestione, anche con contributi pubblici, di sistemi di mobilità ecologica per il trasporto dai parcheggi di attestazione alle zone a traffico limitato o esclusivamente pedonale e per la fruizione dei principali beni storico-culturali e



naturalistici, nonché per la gestione attraverso sistemi ITC per la smart mobility.

## ART. 32 - Impianti ed infrastrutture pubblici

### 1. Descrizione delle aree:

Comprendono le aree destinate ad impianti ed infrastrutture pubblici, già esistenti o da realizzare ed in particolare. Esse sono suddivise nelle tavole di piano in:

I1: Sedi di funzioni statali: Stazione dei Carabinieri;

e) I2: Campi cimiteriali, ovvero le aree dell'attuale campo cimiteriale comunale e le aree di ampliamento previste dal Puc;

I3: Serbatoi di raccolta del sistema idrico comunale - Serbatoio di Baia;

I4: Infrastrutture ferroviarie e relative stazioni, delle linee Napoli-Bacoli della rete metropolitana regionale in concessione alla EAV (linee "Cumana" e "Circumflegrea");

I5: Impianti del sistema telefonico e trasmissione dati;

I6: Porto turistico - Marina di Baia;

I7: Porto turistico - Marina di Miseno;

COM: Centro Operativo Misto del sistema della Protezione Civile (presso I7).

### 2. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi intendono conseguire un elevato livello di dotazione infrastrutturale e di servizio con la previsione di impianti di interesse collettivo.

In generale, la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, sia attraverso un'attenta qualità progettuale degli interventi.

### 3. Prescrizioni attuative:

Per gli impianti e le attrezzature del precedente comma 1:

- I1, I4, I5: si applicano le procedure previste dalle rispettive normative in materia;
- I2: si applicano le norme del R.D. 27 luglio 1934 e s.m.i. e del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285;
- I3: si applicano le norme di cui alla legge 16 aprile 1987 n. 183 e del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 per la salvaguardia delle risorse idriche, e s.m.i.;
- I6 e I7: le norme del DPR 509 del 02.12.1997 e s.m.i. e quelle regionali in materia di concessione demaniale marittima;
- COM: le norme previste dal Piano di Protezione civile del Comune di Bacoli.

## ART. 33 - Mobilità e viabilità

1. In connessione con l'obiettivo di una forte riduzione dell'inquinamento e dell'impatto del trasporto privato nelle aree di maggiore sensibilità ambientale e di elevato valore storico-



culturale, Il Puc prevede una efficace politica della mobilità, che risponda alle necessità di servizio e di fruizione dei luoghi urbani e di elevazione della qualità della vita, attraverso la riduzione della mobilità veicolare privata, il rafforzamento e l'integrazione della rete di trasporto pubblico, la diffusione di aree pedonali, di strade ciclabili e di zone a traffico limitato o riservate a veicoli green, l'articolazione di un sistema di parcheggi con funzione di drenaggio progressivo della mobilità.

2. In coerenza con le strategie settoriali regionali, al fine di garantire un sistema di mobilità integrato e sostenibile per il territorio, il Puc persegue i seguenti obiettivi:

- a) adeguamento e miglioramento della rete metropolitana regionale in gestione all'EAV delle linee flegree (Cumana e Circumflegrea) interessanti il territorio;
- b) incentivazione del trasporto pubblico soprattutto attraverso il rafforzamento delle possibilità di scambio ferro-gomma e trasporto privato/trasporto pubblico;
- c) creazione e stabilizzazione di un circuito di cabotaggio costiero delle vie del mare, in connessione con la rete metropolitana di cui al punto a) e al sistema di interscambio di cui al punto b);
- d) adeguamento e miglioramento della rete stradale principale di connessione con il sistema di mobilità esterno al territorio, compreso il sistema autostradale o assimilato, anche ai fini della sicurezza da eventi sismici (vie di fuga);
- e) realizzazione di un sistema di parcheggi differenziato in relazione alle funzioni;
- f) depressione della mobilità urbana interna e creazione di zone pedonali e a traffico limitato;
- g) sviluppo della mobilità ecologica e ciclo-pedonale soprattutto nei luoghi di maggiore fragilità ambientale e nel centro della città;
- h) miglioramento della sicurezza nella mobilità, in particolare per le componenti della popolazione a maggiore rischio (diversamente abili, bambini, anziani, pedoni, ciclisti, ...);
- i) introduzione di sistemi telematici per la gestione della mobilità (informazione, monitoraggio, controllo, ...).

3. In relazione agli obiettivi di cui al comma 2, lettere a), b) e c), il Puc prevede:

- il prolungamento della linea metropolitana EAV "Cumana" dal capolinea di Torregaveta fino alla piazza Maiuri, angolo viale Olimpico. Il tracciato, prevalentemente in trincea aperta, andrà definito dall'Ente di gestione e dalla Regione insieme al comune di Monte di Procida, in cui ricade gran parte della nuova linea;
- la realizzazione di una nuova stazione terminale all'angolo di viale Olimpico-piazza Maiuri, nell'area indicata con I4e, comprensiva di parcheggi di interscambio (Pi);
- l'arretramento della stazione terminale delle due linee EAV "Cumana" e "Circumflegrea" a Torregaveta (I4b), con la realizzazione di parcheggi di interscambio (Pi), nell'obiettivo di connessione diretta della via Gavitello e della creazione di una nuova piazza pedonale sul mare;
- il completamento e la messa in funzione della stazione di Baia (I4d), con il collegamento



- pedonale sulla via Montegrillo;
- l’ammodernamento della stazione della linea EAV “Circumflegrea” Lido Fusaro (I4a), importante nodo di connessione con il sistema ambientale (parco/lago, spiaggia/mare) del Fusaro;
  - la riorganizzazione del circuito di cabotaggio costiero da Napoli alle isole flegree e di circuito flegreo delle vie del mare, con la predisposizione dei porti e degli approdi di Baia, Marina Grande, Miseno e Torregaveta, in connessione con le stazioni della linea metropolitana EAV a Baia e Torregaveta;
  - la realizzazione di parcheggi di interscambio con il sistema di mobilità su gomma e con la rete ciclabile;
  - la previsione, ove possibile, di corsie dedicate alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate.
4. In relazione agli obiettivi di cui al comma 2, lettera d) il Puc prevede:
- miglioramento della rete stradale principale di connessione con il sistema di mobilità esterno al territorio, attraverso l’adeguamento della viabilità, spostando i flussi da Lucrino-Baia verso nord, ovvero verso la Tangenziale E-O di Napoli e la Statale 7 “Domitiana”, attraverso il potenziamento di una doppia alternativa viaria costituita da:
    - \* una prima viabilità con la realizzazione di un nuovo tracciato con la SP Cuma-Licola, che consenta di eliminare il traffico viario passante sotto l’Arco di ingresso all’antica città di Cuma, noto come “Arco Felice Vecchio”, (da restaurare come area archeologica pedonale), per poi proseguire per via Fusaro, via Virgilio, via Ottaviano Augusto e via Giulio Cesare, fino a via Mercato del Sabato-viale Olimpico. Sempre dalla via Cuma una derivazione consentirà un percorso alternativo attraverso la via Spiaggia Romana fino al nuovo sistema viario previsto per il nodo Gavitello-Torregaveta, per poi congiungersi con via Mercato del Sabato, verso Bacoli, e con la strada provinciale Monte di Procida, verso questo Comune;
    - \* una seconda viabilità principale, costituita da via vicinale Sciarrea - strada provinciale Scalandrone - via Bellavista, con una nuova variante fino a via del Castello, per ricongiungersi a Baia attraverso via Lucullo;
    - \* tra le due, onde consentire sempre la realizzazione di una maglia - e quindi la possibilità di indirizzare i flussi tra le due viabilità principali - l’adeguamento della via Cupa della Torretta tra via Scalandrone e via Cuma.
  - l’ampliamento e la sistemazione funzionale dell’incrocio via Risorgimento-via Lungolago, che costituisce uno dei nodi di maggiore traffico per il centro di Bacoli, soprattutto in periodo estivo.
  - ai fini della realizzazione di una rete rispondente anche alle necessità di sicurezza come vie di fuga andranno adeguate anche la via Cornelia dei Gracchi (tra via Fusaro e via Orazio) e la via Torre di Cappella - via Shakespeare (tra via Ottaviano Augusto e via Mercato del Sabato),



nonché le connessioni tra via Giulio Cesare - via Torre di Cappella e viale Olimpico e l'adeguamento della via Mozart, risolvendo in modo sicuro la connessione con via Risorgimento.

5. In relazione agli obiettivi di cui al comma 2, lettere e) e f), il Puc prevede:
  - un sistema di parcheggi differenziato per la riduzione progressiva della mobilità, di cui all'art. 30, costituito da parcheggi di attestazione per i veicoli provenienti dall'esterno del Comune (attrezzature F4), posti in posizioni strategiche, in connessione con gli obiettivi di cui al comma 4 precedente, lungo la viabilità principale per drenare l'ingresso dei veicoli e dei bus turistici soprattutto verso il centro e le aree ambientali di maggior pregio e fragilità.
  - l'incentivazione di sistemi di mobilità ecologica (veicoli a metano, elettrici, ...) nelle aree sensibili e nel centro della città, anche attraverso il co-finanziamento di imprese di servizio per la mobilità interna al territorio;
  - l'eliminazione dei parcheggi privati, non pertinenti delle abitazioni, nelle aree sensibili (Miseno, Miliscola, Baia);
  - la creazione di zone a traffico limitato e di zone pedonali a Miseno, l'area del Poggio, centro urbano, Torregaveta;
6. In relazione agli obiettivi di cui al comma 2, lettera g, il Puc prevede:
  - la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e di itinerari continui nei parchi urbani e territoriali (F4), nelle aree di pregio ambientale, in connessione con le fermate del trasporto pubblico e dei parcheggi, come possibilità di turismo slow collegato alla fruizione dei poli storico-culturali e naturalistici;
  - lo sviluppo di una rete di piste ciclabili, in connessione con la Ciclopista del Sole, tracciato T2 (tracciato dal Lago Patria a Napoli) del progetto Cy.ro.n.med (Cycle Route Network of the Mediterranean) della Comunità Europea, per la creazione di una rete ciclabile del Mediterraneo e promuovere il turismo in bicicletta come migliore pratica di turismo sostenibile.
7. Gli interventi previsti, in coerenza con l'obiettivo di una mobilità sostenibile, sono realizzati con progetti di opere pubbliche oppure in regime di concessione o di uso, sulla base di finanziamenti pubblici o privati. I tracciati relativi alla nuova viabilità o all'adeguamento della viabilità esistente indicati negli elaborati grafici sono puramente indicativi delle necessità da perseguire. I progetti definitivi della viabilità definiranno i tracciati più opportuni, anche sulla base della verifica delle alternative possibili.



## TITOLO IV: ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

### ART. 34 - Piani attuativi e progetti di prevalente interesse pubblico

1. Il Puc, fatti salvi i piani o le opere previste nel PO, individua nel PS i seguenti Ambiti sottoposti a Pua di cui all'art. 11, individuati negli elaborati PS.04, in cui l'interesse pubblico all'attuazione degli interventi ivi previsti è garantito anche con il concorso di soggetti privati:

- A - Lago Fusaro
- B - Lago Miseno
- C - Colonia *Misenum*
- D - Polo nautico di Miseno
- E - Riqualficazione dell'abitato di Miseno
- F - Parco del Castello Aragonese
- G - Polo nautico di Baia
- H - Polo artigianale
- I - Centro Città
- L - Densificazione urbana - Cappella
- M - Densificazione urbana - Cuma
- N - Arenile del Fusaro
- O - Arenile di Miseno-Miliscola

2. Ai sensi dell'art. 11, per ogni Ambito il Pua può essere redatto per iniziativa dei soggetti titolari di diritti di proprietà o loro delegati o dal Comune. Per ogni Ambito si applicano le norme dei Titoli II e III delle presenti Norme e delle UT ivi comprese, con le ulteriori specificazioni o deroghe fissate nell'Allegato 1 alle presenti Norme.

3. Il Comune si riserva di definire nell'ambito del PO ulteriori Ambiti da sottoporre a Pua, purché conformi alle norme generali del presente PS.

4. Nell'allegato 1 alle presenti Norme, per ogni Ambito sottoposto a Pua, sono definite:

- a) le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie di intervento, le destinazioni d'uso, l'eventuale volumetria realizzabile;
- b) le quote edificatorie attribuite agli interventi sugli immobili inclusi nell'area;
- c) la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture e di attrezzature pubbliche;
- d) le caratteristiche e il dimensionamento delle ulteriori attrezzature pubbliche e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i sub-Ambiti, per i quali è consentito delimitare il Pua, per omogeneità di destinazione d'uso, di afferenza alle opere di urbanizzazione primaria o di proprietà, ai fini dell'attuazione degli interventi previsti.



## ART. 35 - Fasce di rispetto

1. Comprende le aree vincolate a tutela e salvaguardia dei nastri stradali, degli impianti ferroviari, dei cimiteri e degli elettrodotti, secondo le prescrizioni che seguono.

2. Nastri stradali:

a) Per le strade principali extraurbane ed urbane vanno previste distanze minime a protezione del nastro stradale ai sensi del D.Lvo 30.04.1992 n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione, nonché, laddove compatibili, ai sensi del Titolo II, punto 1.7 degli “Indirizzi e direttive” allegati alla l.r. 20.03.1982, n. 14, nella seguente misura:

- strade statali e provinciali dismesse ed altre strade urbane principali: 10 m;
- b) per le altre strade pubbliche di progetto, da realizzare o da ampliare, va rispettata la distanza minima di almeno 5,00 m;
- c) nelle fasce di rispetto relative è vietata ogni edificazione; è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, fasce di riserva per la rete ecologica;
- d) le fasce di rispetto limitrofe ad attrezzature ed impianti pubblici saranno utilizzate ad estensione delle destinazioni previste nelle norme relative, con esclusione di qualsiasi edificazione, anche di interesse pubblico;
- e) per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi fino al risanamento conservativo, purché non in contrasto con i progetti di ampliamento, modificazione o di nuovi allacciamenti in corso dei nastri stradali.

3. Impianti ferroviari:

f) nelle fasce di rispetto dei binari e degli impianti della rete metropolitana in esercizio, ai sensi del D.P.R. 11.07.1980, n. 753, vige il vincolo di assoluta inedificabilità, trasformazione ed uso del suolo, se non per fini agricoli, per una fascia, misurata dalla rotaia più esterna, di m. 6,00.

4. Cimiteri:

- g) nelle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate per un raggio di 50 metri, ai sensi dell’art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e dell’art. 57 del D.P.R. 10.09.1990, n. 285, vige il divieto assoluto di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti;
- h) oltre all’uso per fini agricoli, in tali fasce possono essere realizzate solo strade, parcheggi e impianti a verde;
- i) sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo, di cui all’art. 3, comma 1, lettera c) del TUE, degli edifici esistenti, compatibilmente con le norme sanitarie.

5. Elettrodotti:

j) a norma dell’art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992, i limiti di distanza di edificabilità dagli elettrodotti per la tutela da esposizione ai campi elettrici e magnetici sono fissati in misura variabile alla tensione nominale da 10 m a 28 m, ed oltre per tensioni superiori a 380 Kv.



## ART. 36 - Norme tecniche

1. Tutti gli interventi edilizi ricadenti nel territorio comunale sono disciplinati dalle Norme Tecniche sulle costruzioni nazionali e regionali vigenti.
2. Fermo restando l'obbligo per la denuncia dei lavori ed i contenuti dei progetti in ottemperanza alle Norme di cui al comma 1, i grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere devono chiaramente esplicitare gli interventi tecnici che saranno adottati per ridurre gli effetti delle azioni sismiche ed aumentare il grado complessivo di sicurezza dell'organismo edilizio a tali azioni.
3. L'altezza massima e la distanza minima tra gli edifici sono prescritte nelle norme delle singole zone di cui al Titolo II, che sono comunque subordinate alla rispondenza alle prescrizioni delle Norme Tecniche di cui al comma 1.
4. I titoli abilitativi alla esecuzione di opere comunque denominate nel territorio comunale sono subordinati alle norme del risparmio energetico e l'uso delle fonti rinnovabili di cui D. Lvo n. 192/2005 e successivi decreti attuativi.

## ART. 37 - Misure di salvaguardia

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge regionale 16/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, a decorrere dalla data di adozione del presente Puc e fino alla pubblicazione del decreto di approvazione del medesimo sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC), sono sospese:
  - l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel presente Puc;
  - l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, previsti dalla vigente strumentazione urbanistica, che risultino in contrasto con il piano adottato.
2. Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia i titoli abilitativi per la realizzazione di opere edilizie:
  - per la realizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti esclusivamente pubblici.
  - conformi alle norme del Puc adottato e non in contrasto con il vigente Prg, compreso le attrezzature ad uso pubblico;
  - previste dalle leggi sul condono edilizio, non in contrasto con il presente Puc;
  - per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del TUE;
3. Sono altresì consentiti, nelle more, gli interventi:
  - per l'esecuzione di opere di somma urgenza per eliminare pericoli per la pubblica e privata incolumità, sulla base di ordinanze sindacali;
  - per scavi, saggi, ricerche geotecniche, idriche o agronomiche.



## ART. 38 - Rinvio e compatibilità

1. Le variazioni tecniche o normative del Puc, conseguenti al recepimento di sopravvenute disposizioni legislative statali e regionali sovraordinate, sono immediatamente operative e non costituiscono variante al Puc medesimo. La Giunta Comunale provvede all'aggiornamento consequenziale, laddove necessario, con delibera di presa d'atto.
2. Per gli eventuali immobili, ricadenti nelle aree di confine, che catastalmente sono censiti nel territorio comunale di Bacoli, ma che non sono riportati nella cartografia utilizzata per la redazione del Puc, di cui all'art. 7, comma 4, si applicano le norme delle zone del Puc delle aree limitrofe.
3. Per tutto quanto non previsto nelle presenti norme si rinvia alle leggi regionali e nazionali in materia.
4. **Fanno parte integrante delle presenti Norme di Attuazione le risposte alle richieste provveritate di cui alle Note prot. 7857 del 29.03.2024 e 7999 del 02.04.2024, di cui all'Allegato 3.**



## ALLEGATO 1

### Piani attuativi e progetti di prevalente interesse pubblico ex art. 34

#### AMBITO A - Lago Fusaro

##### 1. Descrizione delle aree:

Comprende il lago del Fusaro e le aree contermini circumlacuali, in gran parte di proprietà comunale, compreso il Parco della Quarantena, il Fondo Gaudiello ed il complesso borbonico della Casina Vanvitelliana, come indicato nel grafico allegato.

##### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 2a - Riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- UT 2b - Insediamenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale

##### 3. Vincoli e tutele specifici:

- D. Lvo 42/2004 - Parte II per il complesso borbonico e beni archeologici;
- ZSC Lago del Fusaro IT8030015
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B
- RD 326/1923 per la tutela idrogeologica

##### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla valorizzazione dell'eccezionale ambiente del lago Fusaro, attraverso la tutela della biodiversità, il disinquinamento delle acque salmastre lacuali, la salvaguardia e l'incremento della vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna e della fauna ittica, la realizzazione di sentieri e percorsi ciclopedonali, la valorizzazione del Parco della Quarantena e del complesso borbonico, la riqualificazione dell'edilizia recente.

##### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso per il tempo libero, la ricerca, la cultura, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite le attività per il ballo e la musica (discoteche), nonché nuove destinazioni d'uso residenziali.

##### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla creazione di un grande parco naturalistico ambientale, attraverso:
  - il disinquinamento delle acque lacuali, il dragaggio delle foci, la pulizia dei fondali e delle sponde, con il divieto assoluto della pesca;
  - la realizzazione di un parco naturalistico (GP5), attraverso la riqualificazione e valorizzazione



del Parco della Quarantena e delle aree comunali comprese tra il lago, la foce borbonica, la linea ferroviaria e la foce di Torregaveta e la realizzazione di un percorso ciclopedonale intorno al lago;

- la realizzazione, recuperando ed integrando le strutture edilizie già esistenti dell'ex Centro zoologico per la quarantena, di un centro di ricerca sulla biodiversità del lago e del sistema dunale dell'arenile (GP5), con le Università, il CNR e la stazione zoologica "A. Dohrn" di Napoli;
- il restauro del complesso borbonico (GP4) e dei beni archeologici;
- b) Gli interventi di iniziativa pubblica, anche con il concorso dei privati sono rivolti:
  - alla valorizzazione agricola del Fondo Gaudiello (indicato con la lettera a), per la ricerca e coltivazione di prodotti di agricoltura biologica;
  - alla realizzazione di un parcheggio di servizio del complesso borbonico (Ps7);
- c) Gli interventi di iniziativa privata, nelle aree indicate con la lettera b), subordinati alla redazione e approvazione di Pua, ai sensi del successivo comma 7, sono rivolti:
  - alla realizzazione, connessa al percorso ciclopedonale intorno al lago, di piazzole di sosta alberate, chioschi, piccoli imbarcaderi per la fruizione del lago con barche a motore elettrico;
  - alla realizzazione di attività per il tempo libero, la ristorazione, la ricettività turistica, commerciali al dettaglio ed artigianali connesse alla fruizione del lago e del parco, attraverso il recupero e la conversione d'uso dell'edilizia esistente;
  - alla realizzazione, nelle aree non edificate, di giardini, attrezzature per il tempo libero e lo sport, che non comportino nuove edificazioni, nonché parcheggi in superficie di servizio alle attività previste.

#### **7. Modalità d'attuazione:**

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE, per gli interventi di cui al comma 6, lettera b) precedente;
- Piani urbanistici attuativi, di cui all'art. 11, finalizzati alla riqualificazione urbana ed ambientale, anche attraverso interventi di decompressione, come previsto all'art. 22, comma 5, lettera e), per ognuno dei sub-Ambiti indicati con la lettera b).

#### **8. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (Gp4, Gp5, Ps7).





## AMBITO B - Lago Miseno

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende il lago di Miseno e le aree contermini circumlacuali, in gran parte di proprietà comunale, compreso la Villa Comunale, il complesso delle Cinque Lenze ed il litorale di Miliscola, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

UT 2a - Riqualficazione e valorizzazione ambientale

### 3. Vincoli e tutele specifici:

- D. Lvo 42/2004 - Parte II per la villa Comunale:
- ZSC Lago Miseno IT8030017
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla valorizzazione dell'eccezionale ambiente del lago Miseno e delle aree contermini notevolmente compromesse da usi impropri, attraverso la tutela della biodiversità, il disinquinamento delle acque salmastre lacuali, la salvaguardia e l'incremento della vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna, la realizzazione di sentieri e percorsi ciclopedonali, la realizzazione di un Parco pubblico circumlacuale, la riorganizzazione delle attrezzature balneari e delle attività di bar e ristorazione.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso per il tempo libero, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite destinazioni d'uso residenziali e quelle per il tempo libero destinate al ballo e alla musica (discoteche).

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla riqualficazione e valorizzazione ambientale, attraverso:
- il disinquinamento delle acque lacuali, il dragaggio delle foci, la pulizia dei fondali e delle sponde;
  - l'ampliamento e la riqualficazione della villa Comunale e delle aree comunali (indicate con GP3) comprese tra la via Lungo Lago, la via Miliscola, la via Francesco Caracciolo, la nuova strada interna di servizio, la via Miseno ed il lago, recuperando le strutture edilizie già esistenti e riqualficando il percorso ciclopedonale intorno al lago. Lungo la via Lungo Lago, ai fini della sicurezza pedonale, andrà realizzato un marciapiede continuo di larghezza non inferiore a 1,50 m. Per la fruizione del parco potranno essere realizzati piccole attrezzature sportive all'aperto, campi giochi per bambini, chioschi anche di iniziativa privata;
  - la realizzazione di una strada carrabile di servizio, di larghezza non superiore a 8 metri, compreso i marciapiedi laterali di un metro ciascuno "purché con pavimentazioni drenanti e che non comportino l'impermeabilizzazione", secondo il tracciato indicato con la lettera a), e la riconversione in viale alberato esclusivamente ciclopedonale del tratto della viabilità



esistente indicato con la lettera b), con percorsi pedonali trasversali tra il lago e l'arenile e il prolungamento fino alla via Plinio il Vecchio;

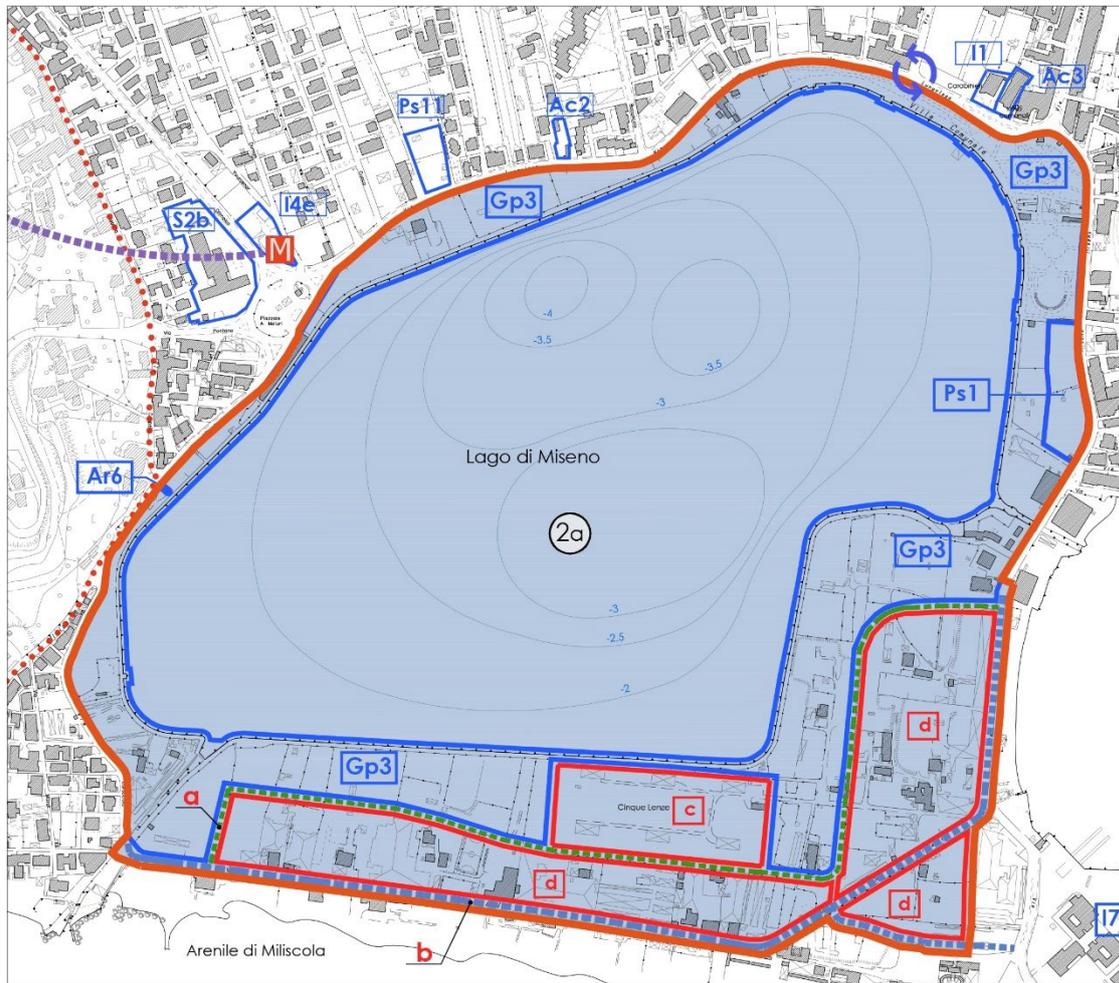
- la riqualificazione e l'ampliamento del parcheggio in superficie esistente, destinando a parco l'area limitrofa al lago (Ps1).
- b) Gli interventi di iniziativa pubblica, con il concorso di privati, sono rivolti:
- alla realizzazione di un centro turistico ricettivo nel complesso delle Cinque Lenze, nell'area indicata con la lettera c), attraverso il recupero delle strutture edilizie esistenti, garantendo la fruizione pubblica del percorso ciclopedonale intorno al lago. L'intervento di elevata qualità ambientale potrà prevedere anche la realizzazione di attrezzature sportive e per il benessere ad uso pubblico, con l'incentivazione volumetrica del 10% della volumetria esistente;
- c) Gli interventi di iniziativa privata sono rivolti:
- alla realizzazione di attività per il tempo libero, la ristorazione, la balneazione, lo sport, connesse alla fruizione del lago e del mare, attraverso il recupero e la conversione d'uso dell'edilizia legittima esistente, nelle aree indicate con la lettera d);
  - alla realizzazione, nelle aree non edificate, di giardini, attrezzature per il tempo libero e lo sport che non comportino edificazione, per la fruizione del lago e delle attività previste;
  - all'eliminazione degli usi impropri, dei parcheggi privati non pertinenti delle abitazioni, delle opere abusive.

#### 7. Modalità d'attuazione:

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Progetto di iniziativa pubblico-privata, attraverso le modalità di interesse pubblico previste dal Partenariato pubblico-privato (PPP) di cui alla Parte IV, Titolo I, del D. Lvo 50/2016, per gli interventi di cui al comma 6, lettera b), precedente;
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11;
- E' consentita la redazione e approvazione di Pua per ognuno dei sub-Ambiti indicati con la lettera d), come previsto all'art. 21, comma 5, lettera e). In particolare, il piano urbanistico è finalizzato all'eliminazione degli usi impropri (parcheggi, baracche, strutture provvisorie), alla demolizione delle opere abusive, alla valorizzazione ambientale e riqualificazione dell'edilizia esistente legittima, alla regolarizzazione degli usi attuali se compatibili con gli obiettivi dell'Ambito, alla dotazione di giardini e spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport. Il Piano urbanistico potrà prevedere la realizzazione di volumi edilizi, per un totale complessivo non superiore al 10 % dell'edilizia esistente legittima per strutture di servizio per lo sport (spogliatoi, depositi attrezzi, piccole palestre per allenamento, uffici relativi, ...).

#### 8. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (Gp3, Ps1, Ar6). E' consentita la realizzazione di ulteriori attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata solo per il tempo libero e lo sport, nelle aree indicate con la lettera d).



Ambito B - Lago Miseno



## AMBITO C - Colonia Misenum

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende l'area dell'abitato di Miseno, compreso tra il Monte, l'abitato ed il golfo di Miseno, interessata dai beni archeologici della colonia militare romana di Misenum, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 4 - Insediamenti archeologici;

### 3. Vincoli e tutele specifici:

- D. Lvo 42/2004 - Parte II per i beni archeologici;
- ZSC Capo di Miseno IT8030002
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla valorizzazione e messa a sistema dei beni archeologici oggi disseminati, inglobati e di difficile lettura e fruizione, al fine di ricomporre la presenza dell'antica colonia a servizio della flotta romana imperiale, costituiti principalmente dalle strutture della colonia con il vicino teatro, dal Sacello degli Augustali e dalle ville di Punta di Terrone e di Lucullo con la cd. grotta della Dragonara.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni culturali, per il tempo libero, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione storico-archeologica, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite nuove destinazioni d'uso residenziali e le attività per il pubblico spettacolo.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla valorizzazione e fruizione dei beni archeologici ed alla riqualificazione ambientale, attraverso:
- le operazioni di ricerca, restauro, valorizzazione dei beni archeologici e delle aree di pertinenza ai fini della loro maggiore fruizione, connesse alla valorizzazione ambientale delle relative aree, anche di costa;
  - la realizzazione o riqualificazione delle attrezzature pubbliche previste dal Puc. L'ex Polveriera militare (indicata con la sigla Ac7) potrà essere destinata anche all'istituzione di un centro culturale rivolto alla conoscenza e rappresentazione della colonia romana e dei suoi beni, anche con iniziativa privata;
  - la prevalente pedonalizzazione dei collegamenti viari tra i beni archeologici (via Sacello di Miseno, via San Sossio, via Dragonara), nell'ambito della ZTL dell'intera area di Miseno (cfr. Ambito E - Riqualificazione dell'abitato di Miseno).
- b) Gli interventi di iniziativa privata sono rivolti:
- alla difesa idrogeologica delle aree a rischio R3 e R4 del PSAI del DIAM, come previsto dalle norme della UT 4;



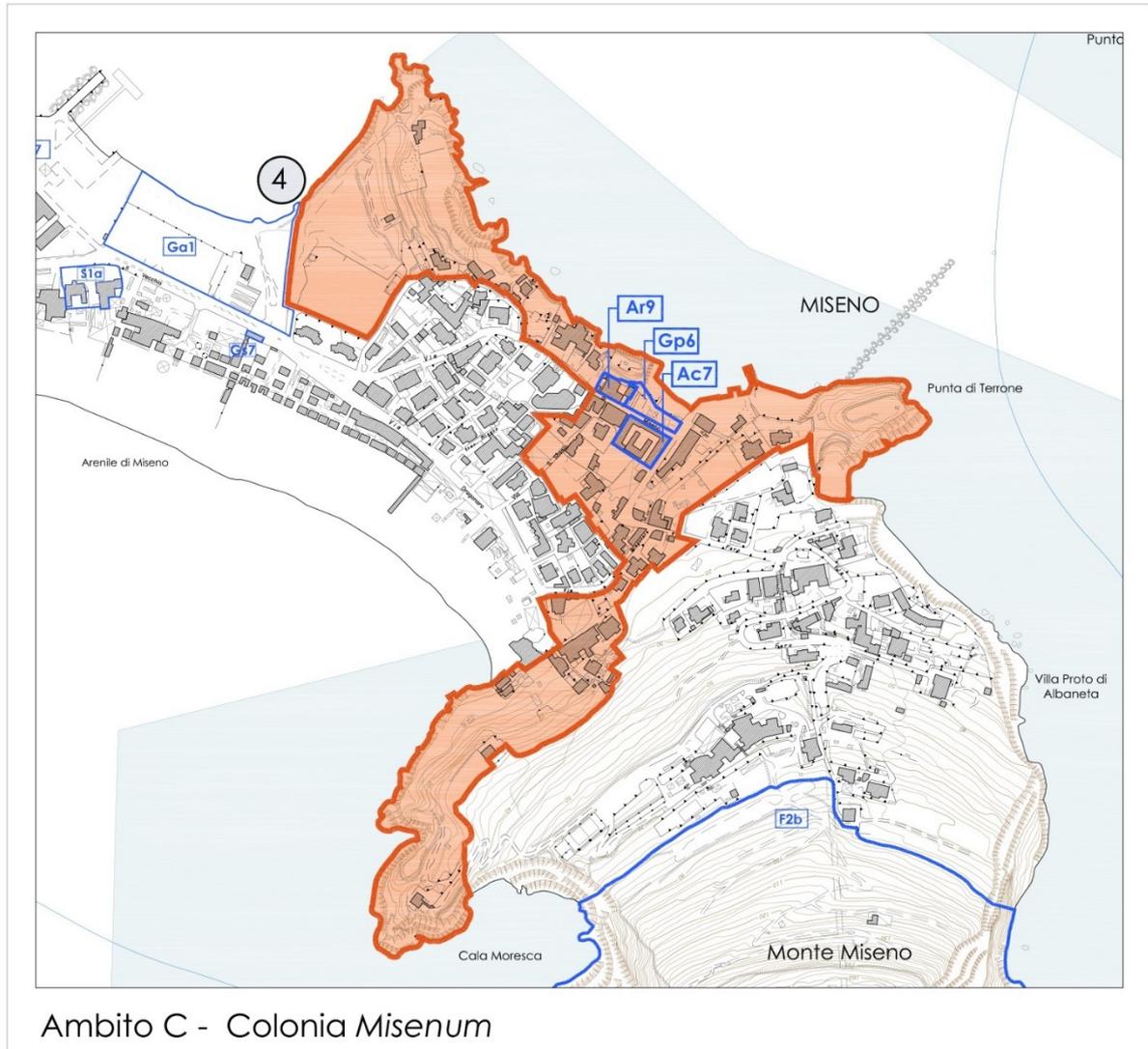
- alla riqualificazione dell'edilizia esistente, anche attraverso interventi di decompressione edilizia;
- alla realizzazione, nelle aree non edificate, di orti, giardini, attrezzature per il tempo libero che non comportino nuove edificazioni.

**7. Modalità d'attuazione:**

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito, per gli interventi di cui al comma 6, lettera b) precedente. In particolare, il piano sarà finalizzato alla difesa idrogeologica delle aree a maggiore rischio, all'eliminazione degli usi impropri (parcheggi, baracche, strutture provvisorie), alla valorizzazione dei beni archeologici, alla riqualificazione ambientale e dell'edilizia esistente legittima, alla regolarizzazione degli usi attuali, se compatibili con gli obiettivi dell'Ambito, alla dotazione di giardini e spazi attrezzati per il tempo libero, alle eventuali operazioni di demolizioni incentivate. Nell'ambito del Piano urbanistico attuativo si applica la compensazione urbanistica per la demolizione di interi fabbricati o parti funzionalmente autonome e la cessione delle relative aree al Comune, ai fini della valorizzazione archeologica e della difesa idrogeologica, e la loro ricostruzione, con l'incentivazione volumetrica del 30% della volumetria legittima esistente, nelle aree di atterraggio della UT 6.

**8. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (Ac7, Ar9 e Gp6).



Ambito C - Colonia Misenum



## AMBITO D - Polo nautico di Miseno

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree comprese tra la baia interna di Miseno e le vie della Shoah, Miseno e Plinio il Vecchio, con l'arenile di Case Vecchie, l'area portuale della Guardia di Finanza, l'area comunale confiscata adiacente, nonché aree ad ovest di via Plinio il Vecchio, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 2a - Riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- UT 2b - Insediamenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale
- UT 4 - Insediamenti archeologici;

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione della baia di Miseno ed alla riorganizzazione e rifunzionalizzazione dell'approdo turistico esistente.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite solo le destinazioni d'uso per il tempo libero e quelle legate alla nautica, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, attraverso:
- la riqualificazione, il disinquinamento e la sistemazione ad arenile pubblico dell'area indicata con la lettera a), con la demolizione dei corpi di fabbrica e dei capannoni esistenti;
  - la realizzazione di un giardino sul mare, attrezzato anche per l'elioterapia e scuola di canottaggio e vela, nell'area indicata con Ga1, destinata alla fruizione dei beni archeologici della Colonia.
- b) Gli interventi di iniziativa "pubblico-privata" sono rivolti:
- alla realizzazione di un funzionale ed attrezzato porto turistico nell'area indicata con la lettera b), utilizzando ed adeguando le strutture edilizie ed i moli già esistenti, nonché con l'installazione di pontili stagionali rimuovibili, subordinato alla totale dismissione dell'approdo precario esistente, con l'eliminazione di tutte le strutture anche subacquee esistenti (pontili, catenarie, boe, ...) nonché al disinquinamento, dragaggio e pulizia dei fondali delle acque marine antistanti l'arenile ed occupate attualmente dall'ormeggio di natanti. Il porto potrà prevedere anche la permanenza dell'approdo e delle imbarcazioni della Guardia di Finanza, di cui potrà costituire struttura di servizio, nonché l'utilizzo come Centro Operativo Misto, ai fini delle operazioni di Protezione Civile.
  - alla realizzazione, nell'area indicata con la lettera c), di attrezzature a servizio del porto (parcheggi a raso, strutture per il rimessaggio (Dry stack), officine manutenzione) nonché attrezzature per lo sport connesse alla nautica (vela, canottaggio, immersione subacquee e

per la fruizione della costa), attraverso il recupero delle volumetrie esistenti, compreso la ricostruzione dei volumi legittimi da demolire nell'area indicata con la lettera a), e l'incentivazione volumetrica del 20% della volumetria esistente. In quest'area va previsto anche il completamento del percorso ciclopedonale di collegamento della via Plinio il Vecchio con la via Miliscola.

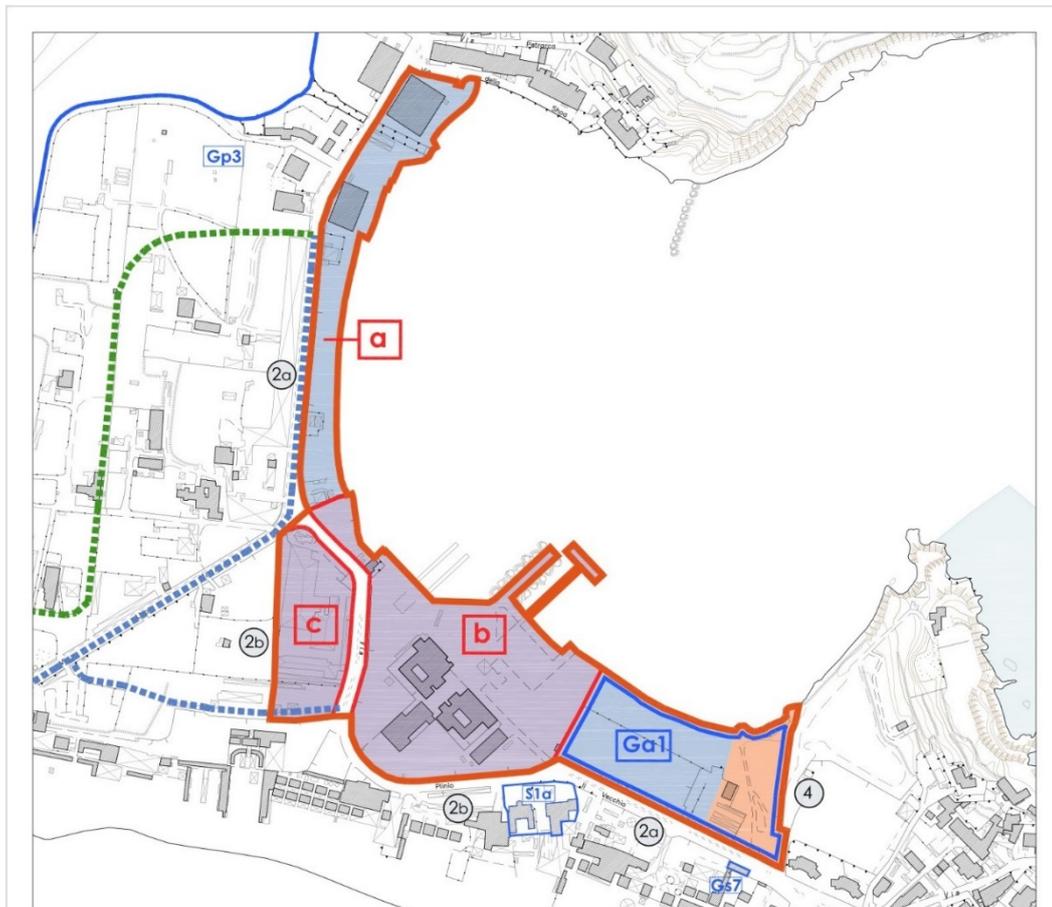
7. Modalità d'attuazione:

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito e **progetto in concessione demaniale marittima per la realizzazione del porto turistico di cui all'art. 6, lettera b, primo punto, da sottoporre a procedura VINCA (modifica in attuazione del parere espresso dall'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).**

8. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (Ga1).

**AMBITO E - Riqualificazione dell'abitato di Miseno**



Ambito D - Polo nautico di Miseno



#### 1. Descrizione delle aree:

Comprende tutto l'abitato moderno di Miseno tra la via Dragonara e la via Sacello di Miseno, caratterizzato principalmente da un insediamento caotico e non organico e da edilizia moderna di scarsa qualità, come indicato nel grafico allegato. Al di sotto dell'abitato sussistono presumibilmente beni archeologici dell'antica Colonia di Misenum, non ancora esplorati e valorizzati.

#### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 2b - Insediamenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale

#### 3. Vincoli e tutele specifici:

**ZSC Capo di Miseno IT8030002** (modifica in attuazione del parere espresso dall'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).

#### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione e riorganizzazione urbana, alla eliminazione degli usi e delle strutture improprie ed alla graduale conversione in attività turistico-ricettive, nell'ambito della riqualificazione complessiva di Miseno e della graduale regolamentazione a traffico limitato, con l'eliminazione dei parcheggi non pertinenti.

#### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, per il tempo libero, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale. Non sono consentite destinazioni d'uso per pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, night-club) e parcheggi non pertinenti.

#### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla riqualificazione del sistema viario ed in particolare alla regolamentazione della via Sacello di Miseno-via san Sosio con l'istituzione di una ZTL, e delle altre aree pubbliche.
- b) Gli interventi di iniziativa privata sono rivolti:
  - alla riqualificazione dell'edilizia esistente anche con interventi di ristrutturazione edilizia, nonché all'eliminazione degli usi impropri e delle strutture precarie (parcheggi, baracche, strutture provvisorie), alla regolarizzazione degli usi attuali se compatibili con gli obiettivi dell'Ambito, alla dotazione di giardini e spazi attrezzati privati, alle eventuali operazioni di demolizioni incentivate;
  - alla realizzazione di attività per il tempo libero, la ristorazione, turistico-ricettive, connesse alla fruizione del monte di Miseno e del mare, attraverso la conversione d'uso dell'edilizia legittima esistente;

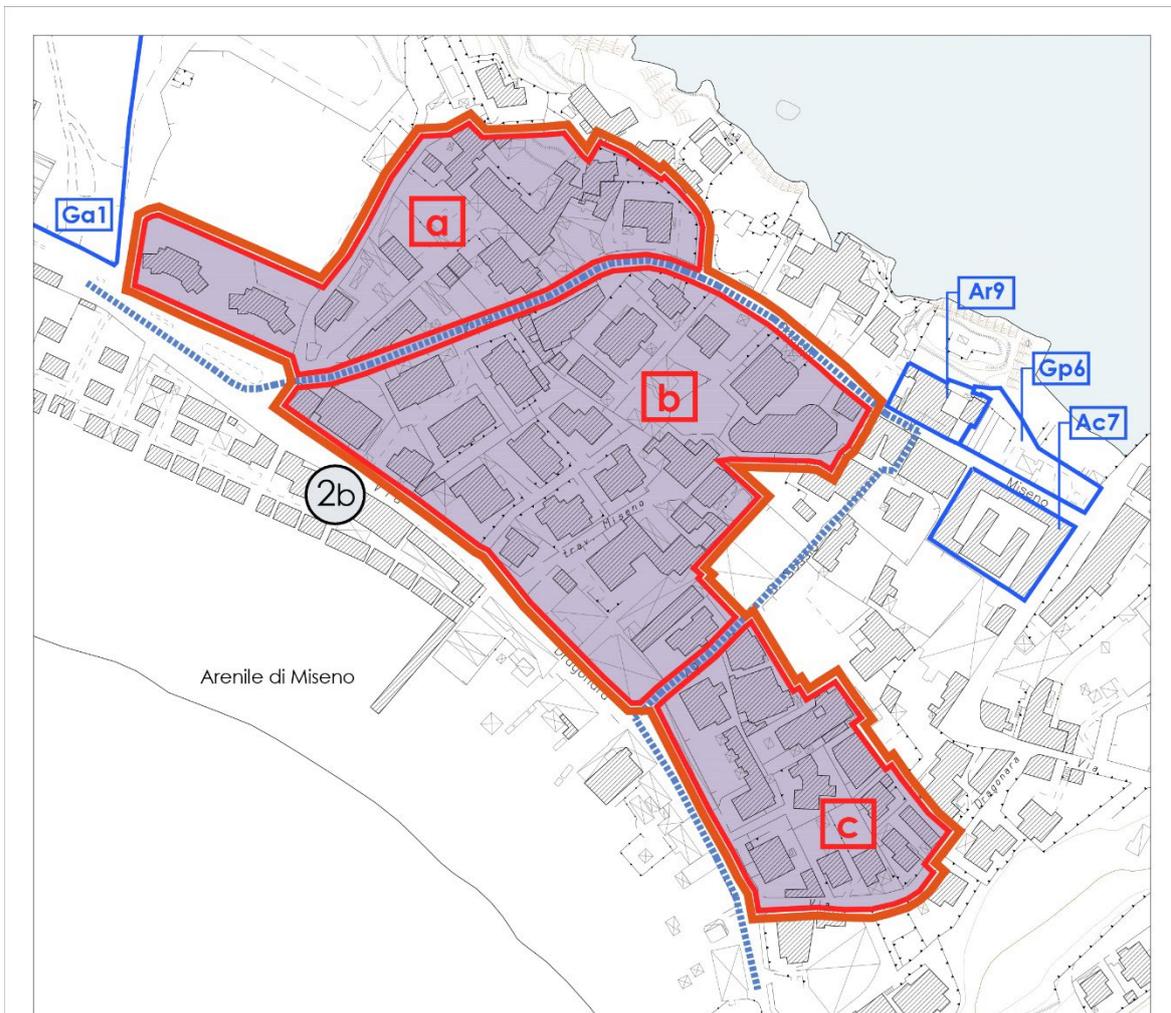
#### 7. Modalità d'attuazione:

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito.
- E' consentita la redazione e approvazione di Pua per ognuno dei sub-Ambiti indicati con le

lettere a), b) e c), con gli interventi di demolizione e delocalizzazione previsti all'art. 22, comma 5, lettera e), con la maggiorazione fino al 35% in caso di cessione al Comune delle aree degli edifici delocalizzati.

**8. Attrezzature pubbliche:**

Non sono previste dal Puc attrezzature pubbliche nell'Ambito.



Ambito E - Riquilificazione dell'abitato di Miseno



## AMBITO F - Parco del Castello Aragonese

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende il Castello Aragonese, i beni archeologici inglobati e quelli subacquei (Stagnum Neronis) e le aree demaniali contermini, l'area di villa Ferretti, di proprietà comunale con i beni archeologici della villa romana di Publio Cornelio Dolabella, l'ex cava dismessa di pozzolana ed il costone fino al mare, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 1 - Restauro Ambientale
- UT 2a - Riquilificazione e valorizzazione ambientale
- UT4 - Insediamenti archeologici

### 3. Vincoli e tutele specifici:

- D. Lvo 42/2004 - Parte II per il Castello aragonese ed i beni archeologici:
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di un grande parco attrezzato, in connessione con il Museo Archeologico dei Campi Flegrei, i beni archeologici e culturali esistenti e la realizzazione di un percorso pedonale continuo dal castello fino al Molo di Baia, attraverso il parco di Villa Ferretti e la riqualificazione dell'area dei cantieri (cfr. Ambito G).

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso per il tempo libero, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione storico-culturale e ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite destinazioni d'uso residenziali, i parcheggi non pertinenziali e, tra quelle per il pubblico spettacolo, le discoteche ed i night-club.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, attraverso:
- “la realizzazione di un giardino pubblico (GP8), che potrà inglobare o eventualmente riutilizzare l'area dell'attuale campo di calcio. In tal caso l'eventuale dismissione è subordinata, in ogni caso, all'effettiva realizzazione e attivazione del campo di calcio previsto nella struttura sportiva polivalente di Cuma. Per la fruizione del giardino potranno essere realizzati piccole attrezzature informative, campi giochi per bambini, chioschi, nonché piccole attrezzature sportive per i giovani (campi di calcetto, basket, pallavolo) separati da parti a giardino, anche di iniziativa privata, utilizzando, se legittime, anche le strutture esistenti”;
  - la realizzazione intorno al Castello, sede del Museo archeologico dei Campi Flegrei, di un parco (F3a), aperto al pubblico, con la riqualificazione delle aree esterne al museo fino alla lanterna ed agli arenili, e la creazione di un percorso di fruizione, indipendente dalla fruizione museale, in conformità agli obiettivi di valorizzazione del Parco Archeologico dei Campi



Flegrei;

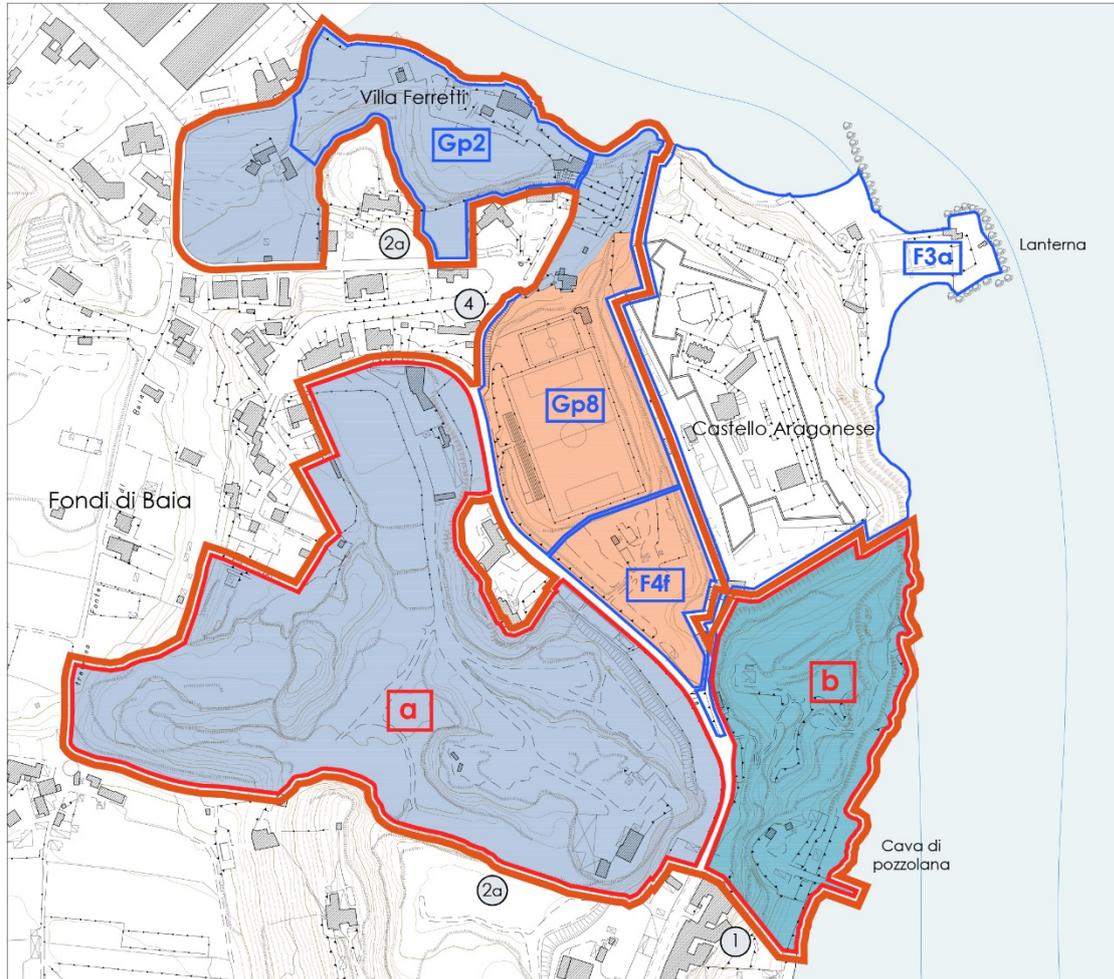
- la riqualificazione del parcheggio di attestazione esistente (F4f) a servizio anche del parco e del Museo, “purché con pavimentazioni drenanti e che non comportino l'impermeabilizzazione”;
  - il completamento e la riqualificazione del parco e della Villa Ferretti (GP2), da connettere al parco del Castello attraverso un percorso continuo, anche previa cessione delle aree private a confine tra i due parchi, nonché la realizzazione di un percorso pedonale che consenta la continuità con la riqualificazione del waterfront degli attuali cantieri di Baia, (cfr. Ambito G-Polo Nautico di Baia);
- b) Gli interventi di iniziativa privata sono rivolti:
- alla realizzazione di un parco attrezzato ad uso pubblico, nell'area dell'ex cava di tufo indicata con la lettera a), attraverso l'eliminazione degli attuali usi impropri ed il recupero delle strutture edilizie legittime esistenti, garantendo la fruizione pubblica. L'intervento di elevata qualità ambientale è subordinato al disinquinamento ed alla bonifica del suolo e del sottosuolo ed alla sistemazione idrogeologica dei versanti. Il recupero della volumetria legittima esistente potrà prevedere la realizzazione di attrezzature turistico-ricettive, attività culturali, sportive e per il benessere;
  - al restauro ambientale con la realizzazione di attività per il tempo libero e la balneazione, connesse al mare, attraverso il recupero e la conversione d'uso dell'edilizia legittima esistente, nelle aree indicate con la lettera b), compatibilmente con le norme della UT 1;

**7. Modalità d'attuazione:**

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente;
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intera area indicata con le lettere a) e b). In particolare, il piano urbanistico è finalizzato alla bonifica dei suoli, all'eliminazione degli usi impropri (attività commerciale esistente) e delle strutture provvisorie (baracche, tettoie, ...), alla demolizione delle opere abusive, alla valorizzazione ambientale e riqualificazione dell'edilizia esistente legittima, alla dotazione di giardini e spazi attrezzati per il tempo libero, la cultura e lo sport. Il Piano urbanistico potrà prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale dell'area indicata con la lettera a) con il Giardino del Castello (Gp8) al di sotto della via Castello, di larghezza non inferiore a 6 metri, solo se adibita ad uso pubblico.

**8. Attrezzature pubbliche:**

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05. E' consentita la realizzazione di ulteriori attrezzature ad uso pubblico di iniziativa privata, senza edificazioni, nelle aree indicate con la lettera a).



Ambito F- Parco del Castello aragonese



## AMBITO G - Polo nautico di Baia

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree dei cantieri di Baia, coincidenti con le aree della UT 8, in gran parte di proprietà pubblica (demanio regionale), come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 8 - Produttiva e turistico-ricettiva per la nautica

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno.

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dei cantieri per la nautica, costituiti da importanti realtà produttive, sebbene attraversate da crisi, e da attività connesse, con la realizzazione di un waterfront di elevato livello qualitativo, attraverso il restauro degli edifici di valore tipologico-testimoniale (archeologia industriale), la ristrutturazione edilizia di quelli di recente costruzione legittimi, l'eliminazione di tutte le strutture precarie, abusive o di scarsa qualità, la realizzazione di attrezzature pubbliche destinate a giardini e parcheggi e di un percorso pedonale continuo dal parco di villa Ferretti fino al Molo di Baia, nonché la realizzazione di un funzionale ed attrezzato porto turistico, davanti alle aree dei cantieri, "con la revoca delle concessioni, nell'ambito della definizione del piano ormeggi in relazione all'assegnazione con gara di evidenza pubblica, ai sensi delle normative vigenti" per l'ormeggio che insiste nel Parco sommerso di Baia e sull'area dell'antico Lacus Baianus, "solo dopo la realizzazione e l'attivazione del nuovo porto turistico".

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso legate al polo della nautica, quali quelle produttive (cantieristica, ...) e di servizio (rimessaggio, attività terziarie, artigianali, manutenzione e riparazione ...), commerciali al dettaglio, per il tempo libero e turistico-ricettive, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione storico-culturale e ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite destinazioni d'uso residenziali ed i parcheggi non pertinenti.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti alla riqualificazione del Molo di Baia, anche ai fini dell'attracco delle linee di navigazione per il golfo (metropolitana del mare) e degli edifici pubblici prospicienti con la creazione di un polo di informazione culturale e conoscenza dei beni archeologici sommersi e del Parco Archeologico delle Terme di Baia.
- b) gli interventi di iniziativa privata, in regime di concessione demaniale marittima per le parti pubbliche, sono rivolti:
  - alla riqualificazione degli edifici esistenti attraverso interventi di restauro e riqualificazione per quelli di cui all'art. 19, comma 3, e di ristrutturazione edilizia a parità di volumetria legittima, per gli altri edifici, per le destinazioni d'uso previste al comma 5. L'intervento di elevata qualità ambientale dovrà tendere a recuperare spazi per la creazione di un percorso



continuo tra il parco di Villa Ferretti ed il molo di Baia e parcheggi pubblici;

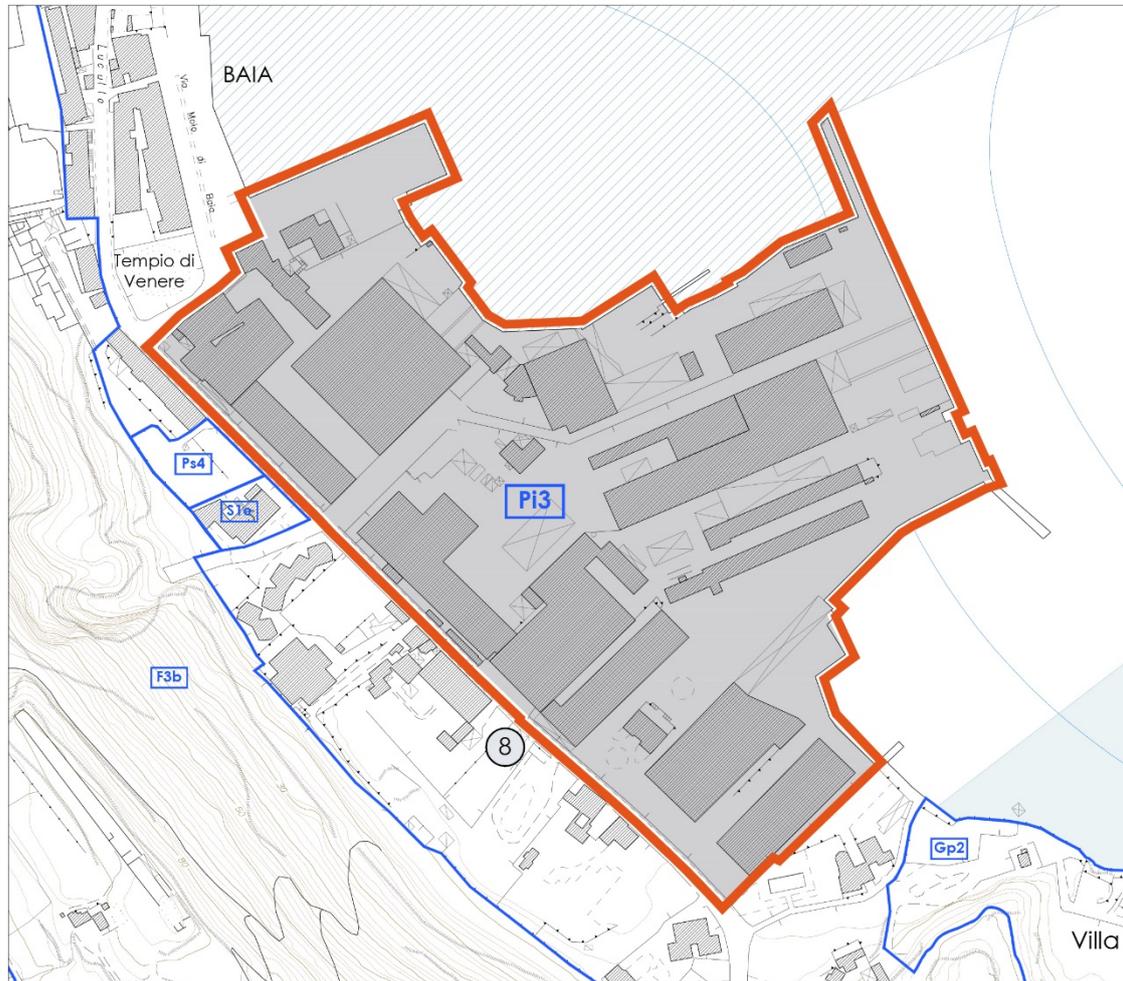
- alla realizzazione di un porto turistico attrezzato con la realizzazione di moli, pontili ed opere a mare, nello specchio acqueo esterno al Parco Sommerso di Baia ed alla zona B di Riserva marina del parco Regionale dei Campi Flegrei, in totale sostituzione degli ormeggi e dei pontili che insistono attualmente nell'area marina del Lacus Baianus e sui resti archeologici sommersi, area interamente ricadente nel Parco sommerso di Baia. Il dimensionamento del porto e le tipologie di imbarcazioni da ormeggiare saranno determinati dallo studio di fattibilità sulle caratteristiche fisiche e meteo-marine, nonché dalle indagini archeologiche.

#### 7. Modalità d'attuazione:

- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a);
- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito per gli interventi di cui al comma 6, lettera b), primo punto. Ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, l'attuazione degli interventi previsti, 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'intero Ambito oggetto del Pua.
- Progetto in concessione demaniale marittima per la realizzazione del porto turistico, di cui al comma 6, lettera b), secondo punto, **da sottoporre a procedura VInCA (modifica in attuazione del parere espresso dall'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).**

#### 8. Attrezzature pubbliche:

Il Piano urbanistico attuativo, attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 12, comporta la cessione di aree e la realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio e di servizio in superficie o in struttura, per una superficie complessiva non inferiore a 5.000,00 mq (Pi3), nonché la cessione di aree private per la realizzazione di un percorso pedonale continuo per una profondità non inferiore a 4,00 m.



Ambito G - Polo nautico di Baia



## AMBITO H - Polo artigianale

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree nella zona Fusaro destinate alla realizzazione di un Polo artigianale e “per la produzione di beni e servizi”, all’interno della UT 7, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 7 - Produttiva per beni e servizi

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno.

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di un polo attrezzato per la produzione di beni e servizi, con l’impianto di nuove aziende “o con l’ampliamento delle aziende già esistenti nella medesima UT 7”, nonché per la delocalizzazione delle attività artigianali e produttive incompatibili con le aree prevalentemente residenziali nonché con le aree di tutela e valorizzazione ambientale e storico-culturale delle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5. Nel polo è prevista la realizzazione dell’isola ecologica comunale che attualmente utilizza aree e strutture improprie di proprietà privata.

### 5. Destinazioni d’uso:

Sono consentite le destinazioni d’uso per la produzione di beni e servizi, commerciali, terziarie, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite destinazioni d’uso residenziali, turistico-ricettive e per il pubblico spettacolo.

### 6. Prescrizioni attuative:

Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla approvazione di un Pua esteso all’intero Ambito che configuri, salvaguardando la morfologia del terreno, un insediamento ad elevata qualità ambientale, finalizzato al risparmio energetico, all’uso delle risorse naturali, all’innovazione tecnologica, al contenimento dell’inquinamento sonoro e dei suoli, all’incremento della vegetazione arborea e arbustiva, con le seguenti prescrizioni:

#### a) Per i nuovi interventi

- Lotto minimo (mq): 700#
- Altezza massima (m): “7,50”#
- Distanza dai confini e dalle strade interne (m): 5#
- Distanza dalle strade pubbliche (m): 5#
- Rapporto di copertura (mq/mq): 0,40#
- parcheggi pertinenziali e di servizio e aree a giardino nella misura minima del 20% del lotto;

b) almeno il 30% dei lotti vanno riservati agli interventi relativi alla delocalizzazione delle attività artigianali e produttive incompatibili con le aree prevalentemente residenziali nonché con le aree di tutela e valorizzazione ambientale e storico-culturale delle UT 1, 2a, 2b, 3, 4 e 5. Si applicano le misure incentivanti di cui all’art. 27, comma 5, lettera b, ai parametri di cui alla precedente lettera a);

c) Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui



all'art. 3, comma 1, lettera d) del TUE, a parità di volumetria legittima e per un'altezza non superiore a quella esistente;

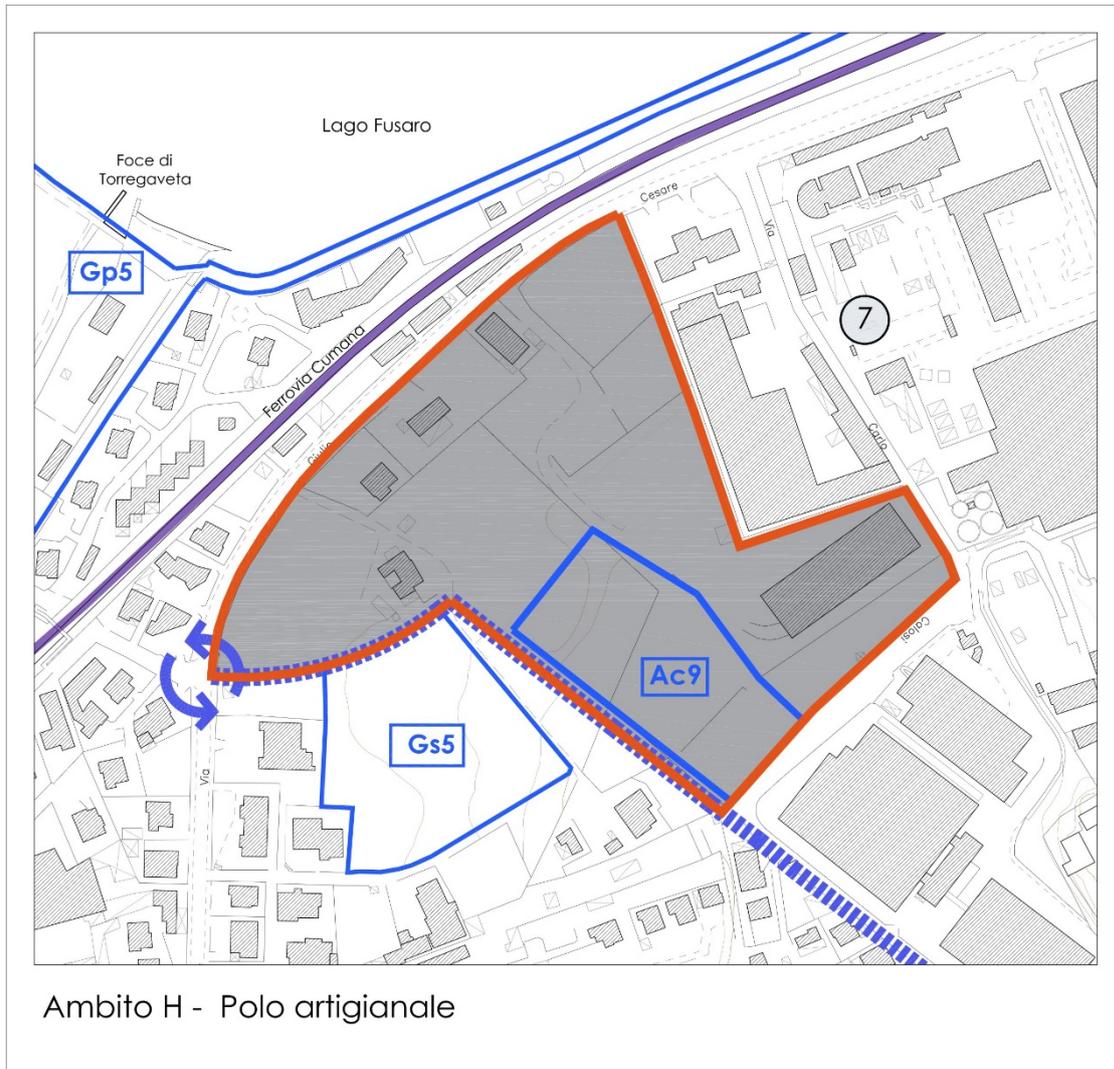
- d) le fasce di rispetto dai confini dovranno essere sistemate con piantumazione di essenze arbustive ed arboree, ai fini della protezione antinquinamento, per una profondità non inferiore a 2,00 m.

**7. Modalità d'attuazione:**

- Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito per gli interventi di cui al comma 6. Il Piano urbanistico comporta la cessione delle aree e la realizzazione di opere pubbliche o ad uso pubblico, come indicato nel successivo comma 8. Ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, l'attuazione degli interventi previsti, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, per UMI di superficie non inferiore a 3.000,00 mq. 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'intero Ambito oggetto del Pua.
- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al successivo comma 8.

**8. Attrezzature pubbliche:**

Il Piano urbanistico attuativo, attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 12, comporta la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature pubbliche da destinarsi all'isola ecologica, "la cui esatta ubicazione sarà determinata dal Pua sulla base delle condizioni plano-altimetriche dei terreni, della vegetazione presente, della forma e distribuzione dei lotti artigianali e delle esigenze funzionali e di mobilità" per una superficie non inferiore a 8.000,00 mq (Ac9), nonché per la nuova viabilità pubblica prevista dal Puc tra via Giulio Cesare e via Torre di Cappella per il solo tratto tra via Giulio Cesare e via Carlo Calosi.





## AMBITO I - Centro Città

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree inedificate contermini alla via Risorgimento dall'incrocio con via Cirillo-via De Curtis alla via Lungo Lago.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 6 - Trasformabilità urbana

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno.

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di un insieme di attività, di attrezzature pubbliche e ad uso pubblico, al centro della città, costituite da una piazza, una sala convegni-auditorium, attività commerciali, aree a giardino, attrezzature per il gioco dei bambini e per lo sport, parcheggi interrati, nonché all'allargamento della via Risorgimento e alla sistemazione degli incroci su via Lungo Lago e con via Cirillo-via De Curtis, per regimentare il deflusso veicolare in uno dei punti più critici per la viabilità cittadina. Gli interventi colmano una delle principali carenze della città e cioè la mancanza di una sala per riunioni e convegni e di un'ampia piazza, dotati dei necessari parcheggi, anche a servizio del parco del lago Miseno.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso per il tempo libero, culturali, sociali, sportive, commerciali al dettaglio, compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Non sono consentite destinazioni d'uso residenziali e quelle per il tempo libero destinate al ballo (discoteche).

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi pubblici sono rivolti al miglioramento del sistema viario attraverso un progetto di grande qualità, attento anche all'illuminazione pubblica ed all'impianto di nuove alberature, su aree private di cessione al Comune, che preveda:
  - la realizzazione dell'allargamento della via Risorgimento in modo da creare ai due lati dell'attuale sede viaria, due piste di smistamento delle auto da e verso via Lungo Lago, con ampie piste ciclopedonali alberate ai lati, nonché la realizzazione di una rotonda di smistamento della mobilità all'incrocio con via Cirillo-via De Curtis ed una soluzione di smistamento del flusso di traffico all'incrocio con via Lungo Lago;
  - la cessione di aree intorno alla scuola "Guardascione" (S1b).
  - la realizzazione di una piazza pubblica alberata (Gp9);
- b) Gli interventi di iniziativa privata sono rivolti:
  - alla realizzazione di una sala convegni-auditorium per 500-600 persone. L'intervento di elevata qualità ambientale e architettonica potrà prevedere anche attività commerciali e di servizio.
  - alla realizzazione di attrezzature sportive, attività sociali e per il benessere, campi giochi per



bambini, “altre attività compatibili, nonché” chioschi per attività commerciali (somministrazione di bevande, vendita di libri e giornali, tabacchi, ecc.) a servizio della piazza;

- parcheggi ad uso pubblico, interrati per un livello, per una superficie complessiva non superiore al 30% del totale dell’Ambito.
  - le aree non edificate saranno destinate a giardini, attrezzature per il tempo libero e lo sport che non comportino edificazione, nonché parcheggi a raso di servizio, ad uso pubblico.
- c) Per i nuovi interventi edilizi si applicano i seguenti parametri:
- Superficie coperta complessiva per tutte le attività di cui alla lettera b) non superiore al 15% del totale dell’area;
  - Indice di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq
  - altezza massima: 10,00 m;
  - distanza minima dalle strade: 5,00 m;
  - distanza minima dai confini: 5,00 m;
  - distanza minima dai fabbricati: 10,00 m.

#### 7. Modalità d’attuazione:

- Piano urbanistico attuativo di cui all’art. 11, per l’intero Ambito o per singoli sub-Ambiti, indicati con le lettere A e B nel grafico allegato **da sottoporre a procedura VInCA (modifica in attuazione del parere espresso dall’Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023)**. Il piano urbanistico comporta la cessione gratuita al Comune e la realizzazione di tutte le opere pubbliche di cui al comma 8, “in caso di interventi fruente di contributi pubblici, o la servitù ad uso pubblico, come specificato nel medesimo comma 8”. Per gli interventi fruente di contributi pubblici si applicano le modalità previste dal Partenariato pubblico-privato (PPP) di cui alla Parte IV, Titolo I, del D. Lvo 50/2016. In caso di Pua relativi a sub-Ambiti, vanno garantiti le destinazioni d’uso di cui alla lettera b) e i parametri della lettera c) del precedente comma 6 e, in ogni caso, l’unitarietà della realizzazione della viabilità pubblica;
- Progetti di opere pubbliche diretti per gli interventi di cui al comma 6, lettera a), precedente.

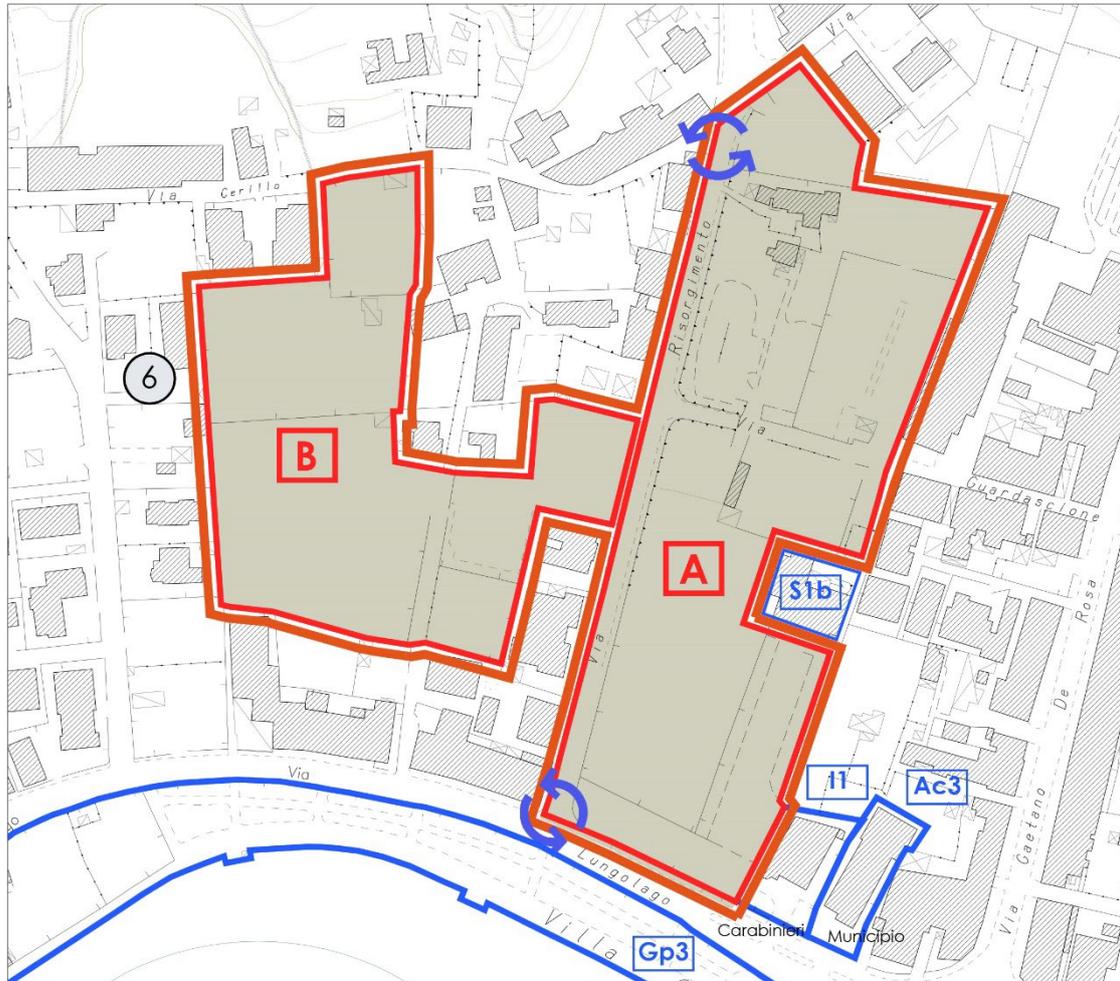
#### 8. Attrezzature pubbliche:

Il Piano urbanistico attuativo, attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell’art. 12, comporta la cessione di aree e la realizzazione “delle relative opere relative all’ampliamento della scuola “Guardascione” (S1b), per le attività didattiche all’aperto e per parcheggi a raso dedicati, per una superficie non inferiore a 2.400,00 mq, e per la piazza pubblica o ad uso pubblico alberata (Gp9) di superficie non inferiore a 5.000,00 mq, nonché la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico”, così individuate (cfr. grafico allegato, nonché nell’Allegato 2 e negli elaborati PS.05):

- per la viabilità e le infrastrutture, per un totale complessivo non inferiore a 2.000,00 mq;
- per parcheggi interrati e a raso ad uso pubblico (Ps2), nella misura non inferiore a 8.000,00

mq.

“E” consentita la monetizzazione per una quota non superiore al 30%”.



Ambito I - Centro Città



## AMBITO L - Densificazione edilizia - Cappella

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree dell'insediamento del Piano di zona ex lege 167/1962 a Cappella, approvato con DPGR Campania n. 1561/1974 e con successive delibere di CC nn. 6, 7, 9 e 70 tutte del 1975 e successive integrazioni e variazioni, solo in parte completato, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 6 - Riqualificazione urbana

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di edilizia di completamento, in regime di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*, ai sensi della delibera della GR Campania n. 572/2010, da destinare alle fasce di popolazione in situazioni abitative disagiate (anziani, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede, famiglie in coabitazione), per l'eliminazione di alloggi inabitabili (baracche, locali terranei, seminterrati, ...), nonché per l'attuazione delle politiche di riqualificazione ambientale e valorizzazione culturale, riservando aree di atterraggio dagli interventi di compensazione previsti nelle relative UT. Gli interventi di integrazione in aree inedificate sono rivolti alla riqualificazione complessiva degli insediamenti con la realizzazione di giardini ed attrezzature pubbliche per un'elevata qualità complessiva dell'abitare.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite solo le destinazioni d'uso residenziali e attività connesse, nonché le attrezzature pubbliche e ad uso pubblico.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi di iniziativa privata, anche con i contributi pubblici, sono rivolti al completamento delle aree inedificate con interventi differenziati di cui:
  - almeno il 50% della volumetria complessiva deve essere riservato agli interventi di compensazione urbanistica (aree di atterraggio) per la riqualificazione ambientale e valorizzazione culturale delle aree di decollo secondo le norme specifiche delle relative UT;
  - non oltre il 50% della volumetria complessiva deve essere dedicato ad interventi di ERS di cui, in relazione alla volumetria, non meno del 20% per alloggi in locazione, non meno del 20% per alloggi in locazione con patto di futura vendita e non oltre il 60% per alloggi in proprietà.
- b) Per i nuovi interventi edilizi si applicano i seguenti parametri:
  - Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq;
  - altezza massima: "11,00" m;
  - distanza minima dalle strade: 5,00 m;
  - distanza minima dai confini: 5,00 m;
  - distanza minima dai fabbricati: 10,00 m.
  - Le aree non edificate di pertinenza devono essere attrezzate a giardino, ad orto o per il



parcheggio, con la piantumazione di essenze a medio ed alto fusto;

- I piani terra possono essere destinati ad attività commerciali al dettaglio, attività terziarie o attività sociali e di servizio, box auto, nonché alla residenza purché ad un'altezza non inferiore a 50,00 cm dal piano di campagna di progetto;
- c) Gli interventi di ERS cui al secondo punto della lettera a):
  - devono essere conformi alle “Linee guida per la qualità urbana negli interventi di housing sociale nella Regione Campania” approvate con delibera di G. R. Campania n. 572 del 22.07.2010
  - indipendentemente dal soggetto (privato o pubblico) che realizzi l'intervento, l'assegnazione degli alloggi a canone sociale in locazione è riservata esclusivamente ai soggetti che alla data di vigenza del Puc posseggano tutti i seguenti requisiti:
    - \* abitano stabilmente alloggi malsani, baracche, alloggi impropri, in condizione di coabitazione o di sovraffollamento superiore ad 1,5 abitante/stanza, come risulta dall'anagrafe sociale condotta dal Comune;
    - \* rientrano nelle condizioni stabilite dalla Regione per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - tutte le nuove unità abitative, sia in locazione che in proprietà, possono essere cedute in vendita o in locazione esclusivamente a persone fisiche residenti stabilmente nel comune di Bacoli da almeno cinque anni dalla data di vigenza del Puc;
- d) Gli interventi derivanti dalla compensazione di cui al primo punto della lettera a):
  - potranno essere realizzati per parti funzionali, ognuna non inferiore al 20% del totale della volumetria, in funzione dei crediti edilizi acquisiti dagli interventi di demolizione nelle relative UT;
  - per tutte le nuove unità abitative devono garantire la permanenza, se richiesta, dei precedenti locatari e non possono essere vendute prima di tre anni dalla data di agibilità.

#### 7. Modalità d'attuazione:

Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito per gli interventi di cui al comma 6. Il Piano urbanistico comporta la cessione delle aree e la realizzazione di opere pubbliche o ad uso pubblico, come indicato nel successivo comma 8. E' consentita la redazione e approvazione di Pua per ognuno dei sub-Ambiti indicati con le lettere A, B e C, nel grafico allegato. In tal caso per ogni Sub-Ambito dovranno essere garantite le proporzioni della tipologia di interventi di cui al comma 6, lettera a), e 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'intero Ambito. Ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, l'attuazione degli interventi previsti per ogni Pua, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. Nella tabella che segue sono riportati i dati principali relativi all'applicazione dei parametri di cui al comma 6, fermo restando che il calcolo effettivo dovrà essere effettuato sulla base della superficie catastale.



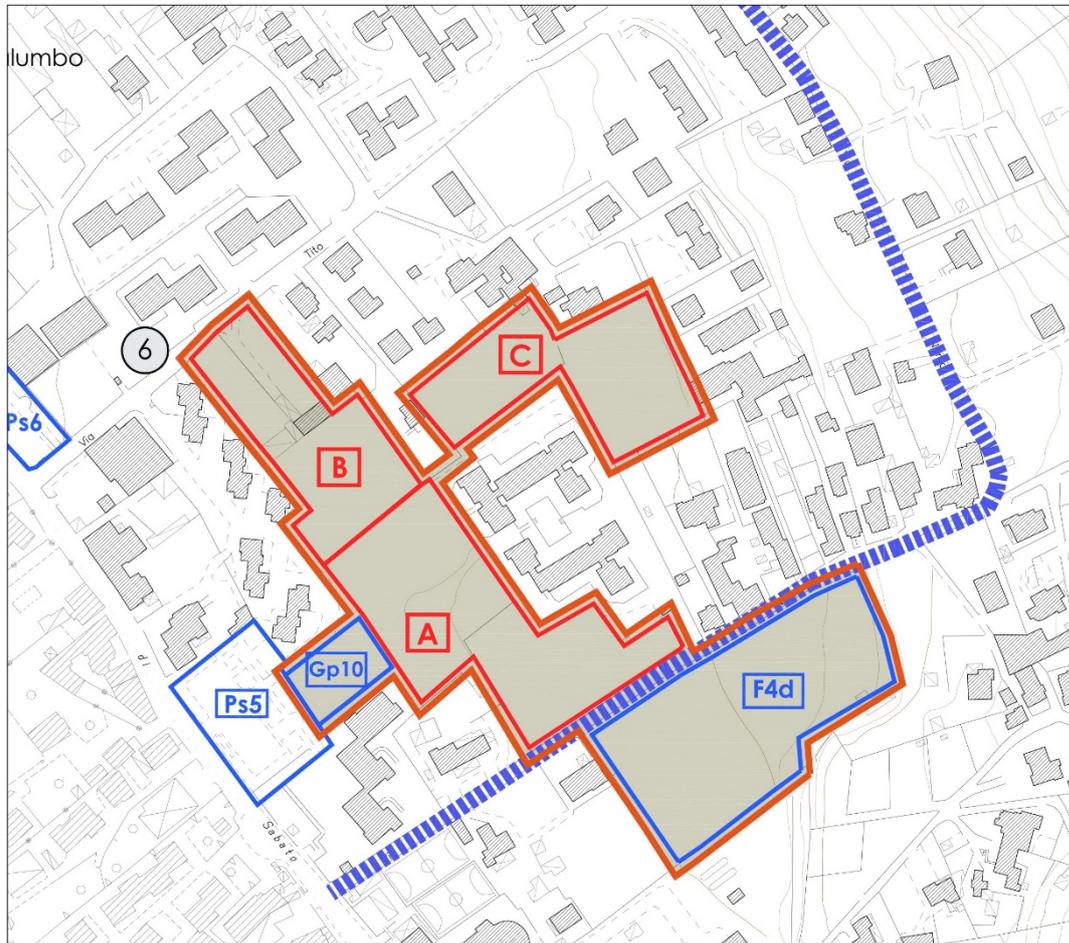
#### 8. Attrezzature pubbliche:

Il Piano urbanistico attuativo, attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 12, comporta la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature pubbliche, per un totale non inferiore a 20,50 mq/abitante da insediare, ai sensi del DM 1444/1968, così individuate:

- con la sigla F4d le aree da destinare al parcheggio pubblico di attestazione, di superficie non inferiore a "9.400,00" mq;
- con la sigla Gp10 le aree da destinare a giardino di circa 1.200,00 mq di superficie, in continuità con il parcheggio Ps5 già esistente.

Non è consentita la monetizzazione. "E' consentita in alternativa alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle attrezzature pubbliche la cessione gratuita al Comune delle aree, fino alla medesima superficie totale di 11.850,00 mq, da destinare ad atterraggio dei crediti edilizi derivanti da demolizioni degli edifici in aree di decollo dalle UT 1, 2a, 2b e 4."

AMBITO L - CAPPELLA							
	Superficie	Volumetria	di cui per compensazione	di cui per ERS			
				totale	locazione	locazione con patto di futura vendita	proprietà
				mq	1,5 mc/mq	min 50%	max 50%
Totale Ambito	30.800,00	46.200,00	23.100,00	23.100,00	4.620,00	4.620,00	13.860,00
Sub-Ambito A	8.200,00						
Sub-Ambito B	5.000,00						
Sub-Ambito C	5.400,00						
Totale	18.600,00						
Attrezzature in aree da cessione							
F4d	9.400,00						
Gp10	1.200,00						
totale aree per attrezzature	10.600,00						
stima totale vani (tot. Vol. /80 mc)		577,50					
stima totale abitanti (1,00 ab/vano)		578,00					
Attrezzature minime da DM 1444/1968 20,50 mq/ab		11.849,00					



Ambito L - Densificazione urbana - Cappella



## AMBITO M - Densificazione edilizia - Cuma

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende le aree dell'insediamento del Piano di zona ex lege 167/1962 a Cuma, approvato con DPGR Campania n. 1561/1974 e con successive delibere di CC nn. 6, 7, 9 e 70 tutte del 1975 e successive integrazioni e variazioni, solo in parte completato, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

UT 6 - Riquilificazione urbana

### 3. Vincoli e tutele specifici:

Nessuno

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di edilizia di completamento, in regime di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*, ai sensi della delibera della G. R. Campania n. 572/2010, da destinare alle fasce di popolazione in situazioni abitative disagiate (anziani, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede, famiglie in coabitazione), per l'eliminazione di alloggi inabitabili (baracche, locali terranei, seminterrati, ...), nonché per l'attuazione delle politiche di riqualificazione ambientale e valorizzazione culturale, riservando aree di atterraggio dagli interventi di compensazione previsti nelle relative UT. Gli interventi di integrazione in aree inedificate sono rivolti alla riqualificazione complessiva degli insediamenti con la realizzazione di giardini ed attrezzature pubbliche ed un'elevata qualità complessiva dell'abitare.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite solo le destinazioni d'uso residenziali e attività connesse, nonché le attrezzature pubbliche e ad uso pubblico.

### 6. Prescrizioni attuative:

- a) gli interventi di iniziativa privata, anche con i contributi pubblici, sono rivolti al completamento delle aree inedificate con interventi differenziati di cui:
  - almeno il 50% della volumetria complessiva deve essere riservato agli interventi di compensazione urbanistica (aree di atterraggio) per la riqualificazione ambientale e valorizzazione culturale delle aree di decollo secondo le norme specifiche delle relative UT;
  - non oltre il 50% della volumetria complessiva deve essere dedicato ad interventi di ERS di cui, in relazione alla volumetria, non meno del 20% per alloggi in locazione, non meno del 30% per alloggi in locazione con patto di futura vendita e non oltre il 50% per alloggi in proprietà.
- b) Per i nuovi interventi edilizi si applicano i seguenti parametri:
  - Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq;
  - altezza massima: "11,00" m;
  - distanza minima dalle strade: 5,00 m;
  - distanza minima dai confini: 5,00 m;
  - distanza minima dai fabbricati: 10,00 m.



- Le aree non edificate di pertinenza devono essere attrezzate a giardino, ad orto o per il parcheggio, con la piantumazione di essenze a medio ed alto fusto;
- I piani terra possono essere destinati ad attività commerciali al dettaglio, attività terziarie o attività sociali e di servizio, box auto, nonché alla residenza purché ad un'altezza non inferiore a 50,00 cm dal piano di campagna di progetto;
- c) Gli interventi di ERS cui al secondo punto della lettera a):
  - devono essere conformi alle “Linee guida per la qualità urbana negli interventi di housing sociale nella Regione Campania” approvate con delibera di G. R. Campania n. 572 del 22.07.2010
  - indipendentemente dal soggetto (privato o pubblico) che realizzi l'intervento, l'assegnazione degli alloggi a canone sociale in locazione è riservata esclusivamente ai soggetti che alla data di vigenza del Puc posseggano tutti i seguenti requisiti:
    - \* abitano stabilmente alloggi malsani, baracche, alloggi impropri, in condizione di coabitazione o di sovraffollamento superiore ad 1,5 abitante/stanza, come risulta dall'anagrafe sociale condotta dal Comune;
    - \* rientrano nelle condizioni stabilite dalla Regione per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - tutte le nuove unità abitative, sia in locazione che in proprietà, possono essere cedute in vendita o in locazione esclusivamente a persone fisiche residenti stabilmente nel comune di Bacoli da almeno cinque anni dalla data di vigenza del Puc;
- d) Gli interventi derivanti dalla compensazione di cui al primo punto della lettera a):
  - potranno essere realizzati per parti funzionali, ognuna non inferiore al 20% del totale della volumetria, in funzione dei crediti edilizi acquisiti dagli interventi di demolizione nelle relative UT;
  - per tutte le nuove unità abitative devono garantire la permanenza, se richiesta, dei precedenti locatari e non possono essere vendute prima di tre anni dalla data di agibilità.

#### 7. Modalità d'attuazione:

Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 11, esteso all'intero Ambito per gli interventi di cui al comma 6. Il Piano urbanistico comporta la cessione delle aree e la realizzazione di opere pubbliche o ad uso pubblico, come indicato nel successivo comma 8. E' consentita la redazione e approvazione di Pua per ognuno dei sub-Ambiti indicati con le lettere A e B, nel grafico allegato. In tal caso per ogni Sub-Ambito dovranno essere garantite le proporzioni della tipologia di interventi di cui al comma 6, lettera a), e 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'intero Ambito. Ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, l'attuazione degli interventi previsti per ogni Pua, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. Nella tabella che segue sono riportati i dati principali relativi all'applicazione dei parametri di cui al comma 6, fermo restando che il calcolo effettivo dovrà



essere effettuato sulla base della superficie catastale.

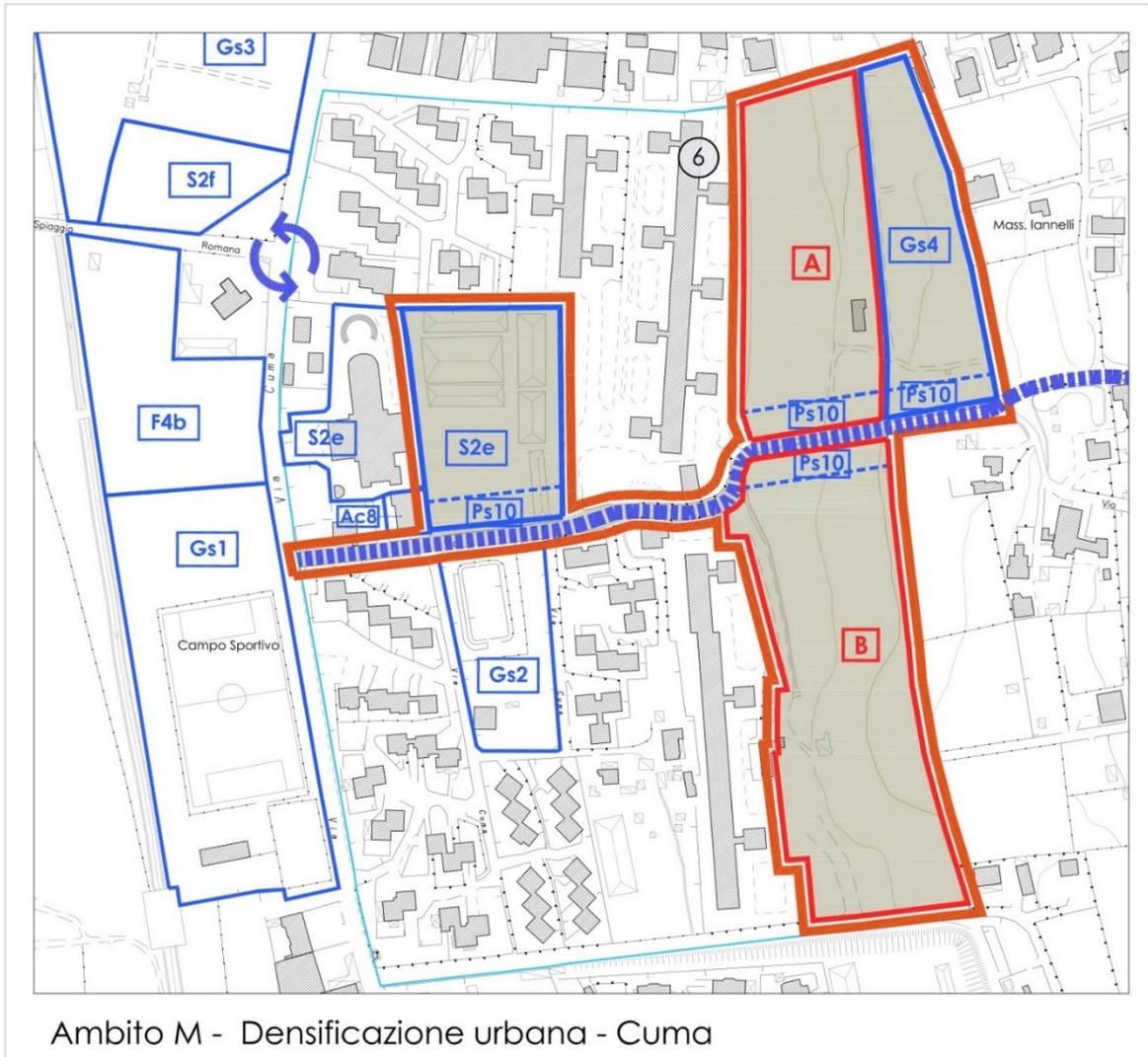
#### 8. Attrezzature pubbliche:

Il Piano urbanistico attuativo, attraverso la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 12, comporta la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature pubbliche, per un totale non inferiore a 20,50 mq/abitante da insediare, ai sensi del DM 1444/1968, così individuate:

- con la sigla S2e le aree pubbliche da destinare a giardino e per lo sport ad ampliamento del plesso scolastico di circa 8.300,00 mq di superficie,
- con la sigla Gs4 le aree da destinare ad attrezzature sportive ad uso pubblico, per una superficie stimata di 7.700,00 mq;
- con la lettera Ps10 le aree da destinare a parcheggio pubblico, per una profondità dal ciglio esterno della via Cupa della Torretta di 18,00 m e per una superficie stimata di 4.200,00 mq.

Non è consentita la monetizzazione. "E" consentita in alternativa alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle attrezzature pubbliche la cessione gratuita al Comune delle aree, fino alla medesima superficie totale di 20.070,00 mq, da destinare ad atterraggio dei crediti edilizi derivanti da demolizioni degli edifici in aree di decollo dalle UT 1, 2a, 2b e 4".

AMBITO M - CUMA							
	Superficie	Volumetria	di cui per compensazione	di cui per ERS			
				totale	locazione	locazione con patto di futura vendita	proprietà
				max 50%	min 20%	min 30%	max 50%
	mq	1,5 mc/mq	min 50%	max 50%	min 20%	min 30%	max 50%
Totale Ambito	52.200,00	78.300,00	39.150,00	39.150,00	7.830,00	11.745,00	19.575,00
Sub-Ambio A	12.700,00						
Sub-Ambio B	19.300,00						
Totale	32.000,00						
Attrezzature in aree da cessione							
Ampliamento scuola S2e	8.300,00						
Attrezzature sportive Gs4	7.700,00						
Parcheggi di servizio Ps10	4.200,00						
totale aree per attrezzature	20.200,00						
stima totale vani (tot. Vol. /80 mc)		978,75					
stima totale abitanti (1,00 ab/vano)		979,00					
Attrezzature minime da DM 1444/1968 20,50 mq/ab		20.069,50					





## AMBITO N - Arenile Fusaro

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende l'area delimitata dalla Foce romana, dalla Foce borbonica, dal mare e dalla linea metropolitana "Circumflegrea" con gli arenili della Spiaggia romana e del Fusaro ed il sistema dunale retrostante, in gran parte di proprietà comunale, come indicato nel grafico allegato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 2a - Riqualificazione e valorizzazione ambientale;

### 3. Vincoli e tutele specifici:

- ZSC Lago del Fusaro IT8030015
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla valorizzazione dell'eccezionale ambiente degli arenili e del sistema dunale retrostante, attraverso la tutela della biodiversità, la salvaguardia e l'incremento della particolare e rara vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna e della fauna ittica, la realizzazione di sentieri e percorsi ciclopedonali, la fruizione dell'eccezionale risorsa naturale e per il tempo libero secondo principi di sostenibilità ambientale.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite solo le destinazioni d'uso al fine di garantire, per l'intero arco annuale, la fruizione ed il godimento senza alterare le caratteristiche naturali dell'area e della fascia marina limitrofa, tutelando la biodiversità e le qualità ambientali. In tal senso il piano potrà consentire solo gli usi compatibili con questi valori, quali elioterapia, il footing ed altre attività per il benessere fisico, attività sportive, anche temporanee, che non comportino modifiche dell'andamento morfologico dell'arenile o la possibilità di inquinamento da reflui, per il tempo libero e la ricerca, turistico-ricettive compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

Non sono consentite le attività di pubblico spettacolo, per il ballo e la musica (discoteche) e di ogni altra attività che comporti un inquinamento sonoro superiore a 50 decibel misurato alla fonte, gli sport a motore, la pesca non amatoriale, l'attività venatoria, nonché le destinazioni d'uso residenziali.

### 6. Prescrizioni attuative:

Piano urbanistico attuativo esteso all'intero Ambito, di iniziativa pubblica, da redigersi "con i soggetti titolari di diritti di proprietà e/o in concessione", ed approvarsi entro 24 mesi dalla vigenza del Puc, finalizzato:

- a) al disinquinamento dei suoli, all'eliminazione di baracche, di strutture provvisorie e di ogni altro elemento di degrado;
- b) alla ricognizione e verifica delle concessioni demaniali marittime, dell'utilizzazione dei suoli, della legittimità delle costruzioni e delle altre opere, delle destinazioni d'uso in atto;
- c) alla regolamentazione degli usi balneari con il divieto di occupazione e sosta della fascia



dell'arenile profonda almeno 5 metri dalla linea di battigia, il distanziamento tra ombrelloni non inferiore a "3,50" metri in ogni direzione, il rapporto tra numero di strutture per l'elioterapia (sdraio, lettini, teli, ecc.) e superficie dell'arenile dedicata a tale funzione, al fine di evitare ogni sovraffollamento;

- d) alla definizione di modalità per garantire ai residenti il libero accesso agli arenili e la loro fruizione;
- e) alla delimitazione della fascia marina di rispetto per i natanti a motore o a vela, comunque non inferiore a 20 metri dalla battigia, ai fini della sicurezza dei bagnanti, nonché le possibilità di ormeggio per natanti a remi;
- f) alla riorganizzazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti o consentite, anche attraverso la definizione di tipologie standard (chioschi, cabine, passerelle, recinzioni, aree ombreggiate, ....), sia in via stabile che a uso temporale stagionale, nonché la demolizione delle strutture abusive o non compatibili;
- g) alla ristrutturazione edilizia e/o la sostituzione edilizia anche con la delocalizzazione sostenuta da incentivi premiali delle costruzioni legittime comprese tra la linea della rete metropolitana e gli arenili, al fine di conseguire un'elevata qualità dell'architettura, migliorare le qualità ambientali e garantire la fruizione della spiaggia e del mare;
- h) alla definizione delle essenze botaniche di integrazione compatibili con la tutela del sistema dunale dell'arenile del Fusaro e della relativa biodiversità;

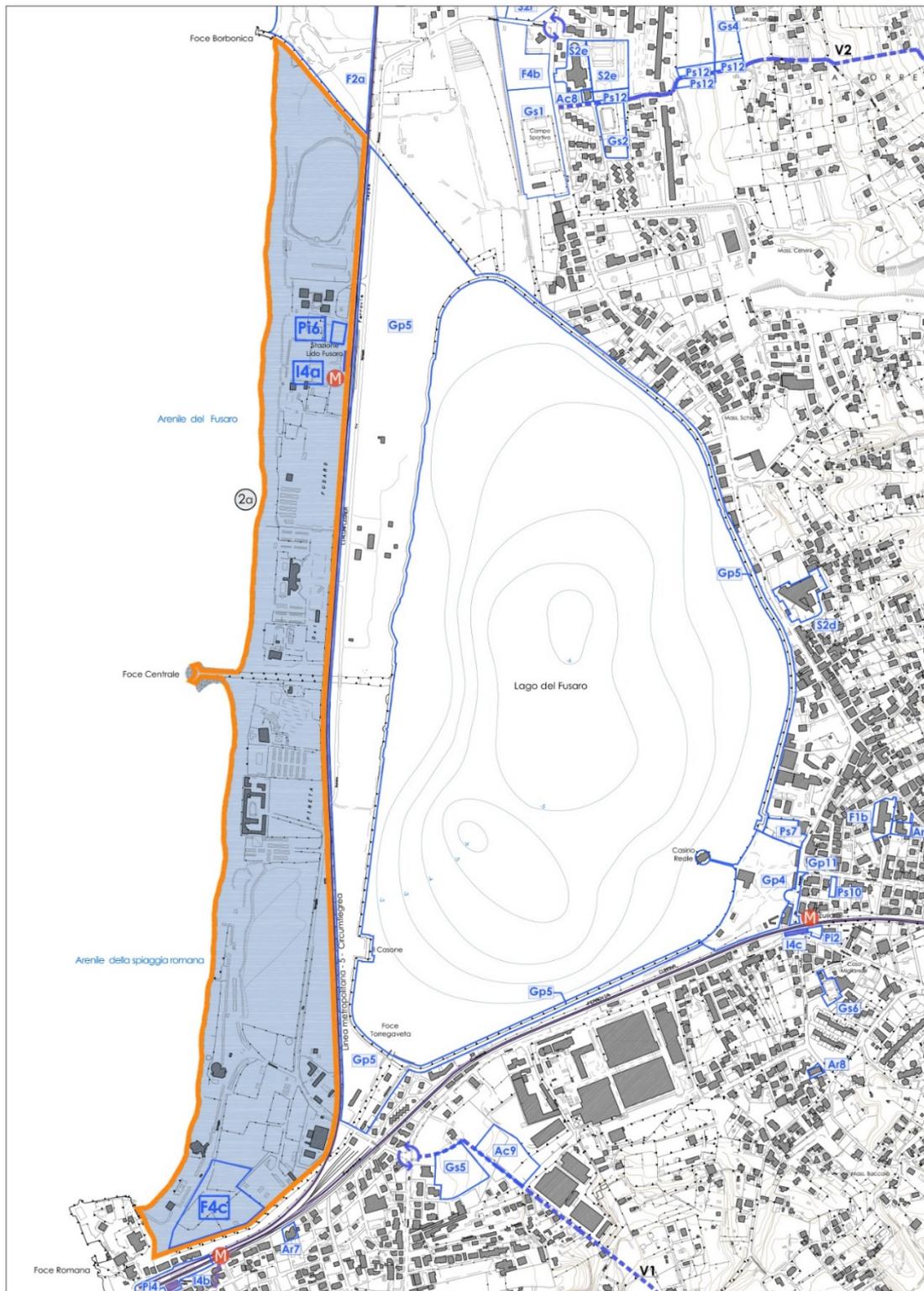
Nelle more della vigenza del Pua si applicano le prescrizioni di cui alle lettere c), d) ed e).

#### 7. Modalità d'attuazione:

- Piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 11 esteso all'intero Ambito, **con valore di PUAD, da sottoporre a procedura VInCA** (modifica in attuazione del parere espresso dall'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).
- Progetti di opere pubbliche;
- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui "alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del" TUE, per gli interventi privati, anche su aree demaniali.

#### 8. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (Pi6, I4a, F4c).



Ambito N - Arenile Fusaro



## AMBITO 0 - Arenile Miseno-Miliscola

### 1. Descrizione delle aree:

Comprende l'area delimitata dal confine comunale, dal mare e le vie Lido di Miliscola-via Plinio il vecchio-via Dragonara, con gli arenili di Miliscola e di Miseno e l'abitato retrostante, come indicato nel grafico allegato. Le aree sono in gran parte di proprietà comunale e di proprietà del demanio dello Stato.

### 2. Unità territoriali comprese:

- UT 2a - Riqualificazione e valorizzazione ambientale;

### 3. Vincoli e tutele specifici:

- ZSC Lago Miseno IT8030017
- ZSC Capo di Miseno IT8030002
- Parco Regionale dei Campi Flegrei: zona B

### 4. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla valorizzazione dell'eccezionale ambiente degli arenili, attraverso la tutela della biodiversità, la salvaguardia e l'incremento della vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna e della fauna ittica, la realizzazione di sentieri e percorsi ciclopedonali, la fruizione dell'eccezionale risorsa naturale e per il tempo libero secondo principi di sostenibilità ambientale.

### 5. Destinazioni d'uso:

Sono consentite solo le destinazioni d'uso al fine di garantire, per l'intero arco annuale, la fruizione ed il godimento senza alterare le caratteristiche naturali dell'area e della fascia marina limitrofa, tutelando la biodiversità e le qualità ambientali. In tal senso il piano potrà consentire solo gli usi compatibili con questi valori, quali elioterapia, il footing ed altre attività per il benessere fisico, attività sportive, anche temporanee, che non comportino modifiche dell'andamento morfologico dell'arenile o la possibilità di inquinamento da reflui, per il tempo libero e la ricerca, turistico-ricettive compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, nonché le attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.

Non sono consentite le attività di pubblico spettacolo, per il ballo e la musica (discoteche) e di ogni altra attività che comporti un inquinamento sonoro superiore a 50 decibel misurato alla fonte, gli sport a motore, la pesca non amatoriale, l'attività venatoria, nonché le destinazioni d'uso residenziali.

### 6. Prescrizioni attuative:

Piano urbanistico attuativo esteso all'intero Ambito, di iniziativa pubblica di concerto con l'Agenzia del demanio per le aree di competenza "e con i soggetti titolari di diritti di proprietà e/o in concessione", da redigersi ed approvarsi entro 24 mesi dalla vigenza del Puc, finalizzato:

- a) al disinquinamento dei suoli, l'eliminazione di baracche, strutture provvisorie ed ogni altro elemento di degrado;
- b) alla ricognizione e verifica delle concessioni demaniali marittime, dell'utilizzazione dei suoli, della legittimità delle costruzioni e delle altre opere, delle destinazioni d'uso in atto;



- c) alla regolamentazione degli usi balneari con il divieto di occupazione e sosta della fascia dell'arenile profonda almeno 5 metri dalla linea di battigia, il distanziamento tra ombrelloni non inferiore a "3,50" metri in ogni direzione, il rapporto tra numero di strutture per l'elioterapia (sdraio, lettini, teli, ecc.) e superficie dell'arenile dedicata a tale funzione, al fine di evitare ogni sovraffollamento;
- d) alla definizione di modalità per garantire ai residenti il libero accesso agli arenili e la loro fruizione;
- e) alla delimitazione della fascia marina di rispetto per i natanti a motore o a vela, comunque non inferiore a 20 metri dalla battigia, ai fini della sicurezza dei bagnanti, nonché le possibilità di ormeggio per natanti a remi;
- f) alla riorganizzazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti o consentite, anche attraverso la definizione di tipologie standard (chioschi, cabine, passerelle, recinzioni, aree ombreggiate, ...), sia in via stabile che a uso temporale stagionale, nonché la demolizione delle costruzioni e delle strutture abusive o non compatibili;
- g) all'eventuale demolizione delle strutture edilizie legittime a Miliscola comprese tra via Lido di Miliscola e l'arenile e la loro ricostruzione nell'area indicata con la lettera "d" nell'Ambito B- Lago Miseno, con le incentivazioni premiali di cui all'art. 14, al fine di liberare la vista sul mare;
- h) alla ristrutturazione edilizia e/o alla sostituzione edilizia anche con la delocalizzazione sostenuta da incentivi premiali delle costruzioni legittime comprese tra via Plinio il Vecchio-via Dragonara e l'arenile a Miseno, ai fine di conseguire un'elevata qualità dell'architettura ed elevare le qualità ambientali e la fruizione del mare;
- i) alla definizione delle essenze botaniche di integrazione compatibili con la tutela della biodiversità.

Nelle more della vigenza del Pua si applicano le prescrizioni di cui alle lettere c), d) ed e).

#### 7. Modalità d'attuazione:

- Piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 11 esteso all'intero Ambito **con valore di PUAD, da sottoporre a procedura VinCA** (modifica in attuazione del parere espresso dall'Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 70 del 18.12.2023).
- Progetti di opere pubbliche;
- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui "alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del" TUE, per gli interventi privati, anche su aree demaniali.

#### 8. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05 (S1a, Gs7).





## ALLEGATO 2

### DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

In attesa di una rapida revisione della normativa nazionale che aggiorni la metodologia di dimensionamento e l'individuazione delle categorie, lasci maggiori flessibilità ai Comuni e soprattutto valuti il soddisfacimento delle attrezzature pubbliche in termini di qualità del servizio reso e di superfici utili necessarie e non tanto in termini di quantità di aree da destinare allo scopo, il Puc ha dimensionato le attrezzature pubbliche di cui al DI 1444/1968, assicurando le quantità minime richieste in funzione delle diverse tipologie di cui agli artt. 3 e 5 del medesimo decreto, con le integrazioni richieste dalla l.r. 14/1982 (Punto 1.4 dell'Allegato) e le verifiche richieste per le attrezzature religiose dall'art. 1 della l.r. 9/1990.

Il Capitolo III - Dotazioni territoriali delle presenti Norme disciplina la riqualificazione, adeguamento e nuova realizzazione delle attrezzature pubbliche di livello urbano e di interesse sovracomunale, sia già previste dal PS del Puc (già individuate nelle varie UT o nell'ambito dei Pua) che subordinate agli interventi previsti dal PO.

Ai fini del dimensionamento complessivo è stato assunto come parametro di riferimento della popolazione, il numero di 26.300 abitanti stabilmente residenti (cfr. Relazione - Elaborato GEN.02).

Ai fini del fabbisogno delle attrezzature sono stati assunti i seguenti requisiti minimi (mq/ab):

Riferimento normativo	Istruzione	Interesse Comune	Gioco sport e	Parcheggi	Interesse generale
DI 1444/1968 - art. 3	4,5	2,0	9,00	2,50	
DI 1444/1968 - art. 4					16,50
l.r. 14/1982			9,00		
di cui l.r. 9/1990		1,0			
Sommano	4,5	2,0	18,00	2,50	16,50
DI 1444/1968 - art. 5-a (1)			5%	5%	
DI 1444/1968 - art. 5-b			40% SLP	40%SLP	
(1) riferito alla superficie (mq)					

Nelle tabelle che seguono sono calcolati i fabbisogni, ovvero i requisiti minimi per la popolazione totale stimata, per ogni tipologia delle attrezzature. Negli elaborati PS-05, PS-06 e PS07 sono individuate planimetricamente.



RIEPILOGO GENERALE DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE					
EX D.I. 02/04/1968 N. 1444 (art.3) - L.R. 14/1982 (Allegato Punto 1,4) - L.R. 9/1990 (art. 1)					
ATTREZZATURE	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHI E SPORT	PARCHEGGI	TOTALI
Popolazione prevista 26.300 ab	4,50 mq/ab	2,00 mq/ab	18,00 mq/ab	2,50 mq/ab	27,00 mq/ab
FABBISOGNO	118.350,00	52.600,00	473.400,00	65.750,00	710.100,00
ESISTENTI (A)	73.100,00	50.720,00	138.540,00	25.660,00	288.020,00
PREVISTE (B)	21.400,00	15.700,00	473.000,00	63.280,00	573.380,00
TOTALE PREVISIONE PUC (A+B)	94.500,00	66.420,00	611.540,00	88.940,00	861.400,00
Differenza	-23.850,00	13.820,00	138.140,00	23.190,00	151.300,00



ATTREZZATURE SCOLASTICHE										
FABBISOGNO in relazione alla previsione di 26.300 abitanti ex art. 3 D.L. 1444/1968										
Sigla	UT	Ambito	Denominazione	Tipologia	ESISTENTI		PROGETTO	Ricade in zona A o B del D.L. 1444/1968 (UT 4, 5 e 6)	ab/mq	mq
					mq	mq				
S1a	2a		Plesso Miseno	primaria - infanzia	1.900,00					1.900,00
S1b	6	I	Plesso Guardascione	infanzia	1.000,00		2.400,00		4,5	6.800,00
S1c	5		Plesso via De Rosa	primaria	2.700,00					5.400,00
S1d	6		Plesso Paolo di Tarso	secondaria	3.100,00					6.200,00
S1e	5		Plesso Baia	infanzia e primaria	1.400,00					2.800,00
S2a	6		Plesso Cappella - via Cirillo	infanzia e nido	2.400,00					4.800,00
S2b	6		Plesso Gramsci - Centro	primaria e secondaria	7.300,00					14.600,00
S2c	6		Plesso Bellavista	infanzia e primaria	5.700,00					11.400,00
S2d	6		Plesso Plinio il Vecchio - Fusaro	infanzia, primaria e secondaria	6.700,00					13.400,00
S2e	6	H	Plesso Cuma	infanzia e primaria	5.300,00		8.300,00			27.200,00
<b>TOTALE</b>					<b>37.500,00</b>		<b>10.700,00</b>		<b>92.600,00</b>	<b>94.500,00</b>
di cui esistenti										73.100,00
di cui di progetto										21.400,00



ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE									
Sigla	UT	Ambito	Denominazione	FABBISOGNO In relazione alla previsione di 26.300 abitanti		ab/mq	mq	di cui per attrezzature religiose	mq
				Ex art. 3 D.L. 1444/1968	TOTALE				
Ac1	5		Nuovo Municipio - P.za Marconi	2,00	52.600,00		1 mq/ab	5.500,00	26.300,00
Ac2	6		Uffici comunali - via Lungo Lago	550,00				1.100,00	1.100,00
Ac3	6		Uffici comunali - Informazione turistica	950,00				1.900,00	1.900,00
Ac4	5		Attività Culturali e Biblioteca - Villa Cerillo	7.300,00				14.600,00	14.600,00
Ac5	6		Centro sociale - Cappella - viale Olimpico	620,00				1.240,00	1.240,00
Ac6	6		ALS Napoli 2 - via Bellavista	1.870,00				3.740,00	3.740,00
Ac7	4	C	Attività culturali - Miseno Ex Polveriera	1.360,00				2.720,00	2.720,00
Ac8	6		Uffici comunali - Cuma	600,00				1.200,00	1.200,00
Ac9	7	H	Isola Ecologica					8.000,00	8.000,00
			Centro di coordinamento comunale (c/o SZe)						
			Sommario						40.000,00
			Attrezzature Religiose						
Ar1	5		Parrocchia di Sant'Anna Gesù e Maria	1.000,00				2.000,00	2.000,00
Ar2	6		Chiesa del Cimitero	180,00				360,00	360,00
Ar3	3		Chiesa del Cristo Re - via Bellavista	1.300,00					1.300,00
Ar4	5		Chiesa di San Gioacchino - via De Rosa	5.180,00				10.360,00	10.360,00
Ar5	6		Parrocchia Santa Maria del Buon Consiglio - viale Olimpico	2.050,00				4.100,00	4.100,00
Ar6	2a	B	Cappella di San'Antonio - Miliscola	60,00					60,00
Ar7	6		Parrocchia Cuore SS. Di Gesù - Torregaveta	850,00				1.700,00	1.700,00
Ar8	6		Parrocchia Sant'Antimo e San Filomena - Fusaro	580,00				1.160,00	1.160,00
Ar9	4	C	Santa Maria delle Grazie e San Sossio Martire - Miseno	850,00				1.700,00	1.700,00
Ar10	2b		Maria Santissima Immacolata e San Filippo Neri	280,00					280,00
Ar11	5		Chiesa Parrocchiale di Santa Maria del Riposo - Baia	600,00				1.200,00	1.200,00
Ar12	6		Nuova Chiesa Fusaro					2.200,00	2.200,00
			Sommario						26.420,00
			TOTALE	26.180,00	11.850,00			56.780,00	66.420,00
			di cui esistenti						50.720,00
			di cui di progetto						15.700,00



SPAZI PUBBLICI ATTEZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT							
FABBISOGNO In relazione ai 26.300,00 abitanti						mq./ab.	mq.
Ex art. 3 D.L. 1444/1968						9,00	236.700,00
ex l. r. 14/1982 allegato - punto 1,4						9,00	236.700,00
TOTALE						18,00	473.400,00
Sigla	UT	Ambito	Denom	ESISTENTI	PROGETTO	Ricade in zona A o B del D.I. 1444/1968	TOTALE
				mq	mq	mq	
<b>Giardini e parchi urbani</b>							
Gp1	3		Parco di Villa Cerillo	12.000,00			12.000,00
Gp2	2a	F	Parco di Villa Ferretti	15.600,00			15.600,00
Gp3	2a	B	Villa comunale/Parco Lago Miseno	25.000,00	123.000,00		148.000,00
Gp4	2a	A	Parco storico Vanvitelliano - Fusaro	27.200,00			27.200,00
Gp5	2a	A	Parco Lago Fusaro		200.000,00		200.000,00
Gp6	4	C	Giardino S. Sossio - Miseno	800,00		1.600,00	1.600,00
Gp7	5		Giardino dei Campi Elisi - Centro	800,00		1.600,00	1.600,00
Gp8	4	F	Giardino del Castello di Baia		24.200,00	48.400,00	48.400,00
Gp9	6	I	Nuova Piazza Alberata - Centro		5.000,00	10.000,00	10.000,00
Gp10	6	L	Giardini Cappella - via Mercato del		1.200,00		1.200,00
<b>Aree attrezzate a servizio dei beni archeologici</b>							
Ga1	2a-4	D	Miseno - Teatro		13.400,00		13.400,00
Ga2	2a		Bacoli - Odeion		9.500,00		9.500,00
Ga3	2a		Bacoli - Piscina Mirabilis		3.100,00		3.100,00
<b>Aree attrezzate per il gioco e lo sport</b>							
Gs1	6		Campo sportivo Cuma	20.700,00		41.400,00	41.400,00
Gs2	6		Pista pattinaggio - Cuma	2.440,00			2.440,00
Gs3	6		Attrezzature sportive Cuma		16.400,00	32.800,00	32.800,00
Gs4	6	M	Attrezzature sportive Cuma		7.700,00	15.400,00	15.400,00
Gs5	6		Attrezzature sportive Fusaro		8.100,00	16.200,00	16.200,00
Gs6	6		Campo calcetto Fusaro	1.800,00		3.600,00	3.600,00
Gs7	2a		Struttura sportiva Miseno	1.100,00			1.100,00
Gs8	3		Struttura sportiva Sciarra	7.000,00			7.000,00
<b>TOTALE</b>				107.440,00	411.600,00	171.000,00	611.540,00
di cui esistenti							138.540,00
di cui di progetto							473.000,00



PARCHEGGI									
FABBISOGNO In relazione ai 26.300,00 abitanti							mq/ab	mq	
Ex art. 3 D.L. 1444/1968							2,50	65.750,00	
Sigla	UT	Ambito	Tipologia		Denominazione	ESISTENTE	PROGETTO	Ricade in zona A o B del D.L. 1444/1968 (UT 4, 5 e 6)	TOTALE
			A RASO	INTERR.		mq	mq	mq	mq
<b>Parcheggi di interscambio</b>									
Pi1	6		X		Sella di Baia	1.650,00		3.300,00	3.300,00
Pi2	6		X		Stazione M - Fusaro		540,00	1.080,00	1.080,00
Pi3	8	G	X		Baia - Cantieri		5.000,00		5.000,00
Pi4	6		X		Stazione M - Torregaveta		1.500,00	3.000,00	3.000,00
Pi5	6		X		Stazione M - Centro		1.500,00	3.000,00	3.000,00
Pi6	2a	N	X		Stazione M - Fusaro	1.200,00		2.400,00	2.400,00
<b>Parcheggi di servizio per le attrezzature</b>									
Ps1	2a	B	X		Area Mercatale/Lago Miseno	2.000,00	2.800,00		4.800,00
Ps2	6	I	X	X	Centro Città		8.000,00	16.000,00	16.000,00
Ps3	6		X		Paolo di Tarso- Centro		3.200,00	6.400,00	6.400,00
Ps4	5		X		Baia - via Lucullo	2.000,00		4.000,00	4.000,00
Ps5	6		X		Cappella - via Mercato di Sabato	3.200,00		6.400,00	6.400,00
Ps6	6		X		Cappella - via Mercato di Sabato	1.300,00		2.600,00	2.600,00
Ps7	2a	A	X		Parco Vanvitelliano - Fusaro	3.200,00			3.200,00
Ps8	6		X		Viale Vanvitelli - Fusaro	480,00		960,00	960,00
Ps9	6		X		Via Papinio - Torregaveta	400,00		800,00	800,00
Ps10	6	M	X		Via Cupa della Torretta - Cuma		4.200,00		4.200,00
Ps11	6		X		Via lungo Lago		2.100,00	4.200,00	4.200,00
Ps12	6		X		Via Vanvitelli		3.100,00	6.200,00	6.200,00
Ps13	6		X		Vai Torre di Cappella - Cimitero		5.000,00	10.000,00	10.000,00
Ps14	2a		X		via Roma		1.400,00		1.400,00
<b>TOTALE</b>									<b>88.940,00</b>
di cui esistenti									25.660,00
di cui di progetto									63.280,00

NB. Il Piano Operativo (PO) prevede ulteriori due parcheggi di interscambio in connessione con la linea metropolitana "Cumana" dell'EAV, per il progetto di arretramento della stazione di Torregaveta (Pi4) e per la previsione della nuova stazione al Centro (viale Olimpico-piazza Maiuri) (Pi5).



ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Zona F - ex art. 4 D.L. 1444/1968)						
	FABBISOGNO In relazione ai 26.300,00 abitanti				mq./ab.	mq.
	per istruzione superiore				1,50	39.450,00
	per parchi urbani e territoriali				15,00	394.500,00
	TOTALE				16,50	433.950,00
Sigla	UT	Ambito	Denominazione	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE
				mq	mq	
		<b>Istituti di Istruzione Superiore</b>				
F1a	6		Liceo Seneca - Sede Torregaveta	8.500,00		8.500,00
F1b	6		Liceo Seneca - Sede Fusaro	3.400,00		3.400,00
			sommano			11.900,00
		<b>Parchi urbani e territoriali</b>				
F2a	1		Foresta Regionale di Cuma	264.000,00		264.000,00
F2b	1		Area naturalistica di Capo Miseno		172.000,00	172.000,00
			sommano			436.000,00
			<b>TOTALE</b>	275.900,00	172.000,00	447.900,00
			di cui esistenti			275.900,00
			di cui di progetto			172.000,00
		<b>Complessi archeologici - museali</b>				
F3a	4	F	Museo Archeologico - Parco del Castello - Baia			
F3b	4		Complesso archeologico-termale di Baia			
		<b>Parcheggi di attestazione</b>				
F4a	3		Scalandrone - via Enea		8.000,00	8.000,00
F4b	6		Cuma - via Cuma		9.100,00	9.100,00
F4c	2a		Torregaveta - via Spiaggia Romana		17.000,00	17.000,00
F4d	6	L	Cappella - via Nerva		9.400,00	9.400,00
F4e	2a		via Bellavista		3.000,00	3.000,00
F4f	4	F	Baia - Castello		7.000,00	7.000,00
			sommano			53.500,00



---

**ALLEGATO 3**

**Rispose alle richieste pro-veritate**



**Città di Bacoli**  
(Città Metropolitana di Napoli)

Spett.le **Ing. Marco Raddino**  
**Resp. Area III - Lavori Pubblici**

**OGGETTO:** Richiesta parere *pro veritate*

Con la Presente, lo Scrivente, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata, anche a fronte delle questioni emerse nelle fasi partecipative della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ai fini della futura ed univoca applicazione delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione, ritiene opportuno che venga richiesto al redattore del Piano parere *pro veritate* in riferimento alle questioni di seguito riportate:

1. L'applicazione della compensazione urbanistica ovvero della decompressione è obbligatoria per immobili inseriti in aree cosiddette "fragili" o per quelli previsti in UT 2b?
2. In riferimento all'art. 21, c. 5, le limitazioni previste dal Piano per alcune UT relative alle strutture temporanee o stagionali si applicano anche alle strutture già assentite/autorizzate prima dell'entrata in vigore del Piano?
3. Con l'entrata in vigore del PUC, le disposizioni di cui al comma 6, lett. b. dell'Ambito D - Polo nautico di Miseno implicano l'immediata e completa dismissione delle strutture, anche subacquee esistenti?



Il Responsabile Area V  
Ing. Vincenzo Macillo

PROT. 2024\_10  
DEL 28.03.2024

Gentile *ing. Marco Raddino*  
Responsabile del Procedimento  
[marco.raddino@comune.bacoli.na.it](mailto:marco.raddino@comune.bacoli.na.it)

Comune di Bacoli (Na)

OGGETTO: Piano urbanistico Comunale della città di Bacoli - Richiesta parere pro-veritate. **Chiarimenti.**

In relazione alla richiesta di parere pro-veritate richiesta dal Responsabile Area V, ing. Vincenzo Macillo, e da lei inoltrata a questa società con pec del 18.03.2024 (prot. del Comune di Bacoli n. 6714/2024), si chiarisce quanto segue:

1. Come stabilisce la normativa, il PUC o eventuali PUA non possono introdurre norme lesive dei diritti dei privati, dunque, ancorché non esplicitamente riportato nella norma di riferimento, è in ogni caso garantita la permanenza di edifici legittimamente presenti. L'attivazione di meccanismi di compensazione, perequazione urbanistica, sia per le aree fragili che per quelle destinate alla valorizzazione del territorio, costituisce esclusivamente una possibilità/opportunità, non un obbligo per i privati proprietari di immobili, che pertanto potranno, su base volontaria, usufruirne alle condizioni specificate nelle prescrizioni attuative delle singole Unità Territoriali, anche in ossequio all'accoglimento dell'osservazione n° 25 Prot. 2028/2021.
2. Come precisato già al punto 1, la norma non si applica alle strutture già autorizzate ovvero legittimamente presenti alla data di entrata in vigore del Piano, non avendo effetto retroattivo.
3. Come precisato già ai punti precedenti, la norma di Piano non ha valore retroattivo. È chiaro che il piano auspica una generale riqualificazione del sistema di approdi presenti, subordinato alla realizzazione di un nuovo e attrezzato porto turistico, in corrispondenza dell'area oggi occupata dalla Guardia di Finanza. Pertanto, la realizzazione di un funzionale ed attrezzato porto turistico nell'area indicata con la lettera b) a pag. 68, potrà avvenire mediante l'utilizzo e l'adeguamento delle strutture edilizie e dei moli già esistenti, l'installazione o il riuso di pontili stagionali temporanei e rimuovibili e le eventuali strutture di ormeggio esistenti anche subacquee (pontili, catenarie, boe, ... ) nonché il disinquinamento, dragaggio e pulizia dei fondali delle acque marine antistanti l'arenile ed occupate





attualmente dall'ormeggio di natanti. Il porto potrà prevedere anche la permanenza dell'approdo e delle imbarcazioni della Guardia di Finanza, di cui potrà costituire struttura di servizio, nonché l'utilizzo come Centro Operativo Misto, ai fini delle operazioni di Protezione Civile. Nell'ambito di uno specifico piano di settore, dovranno essere dettate idonee disposizioni operative finalizzate alla riqualificazione ambientale dell'area, anche attraverso l'eliminazione di corpi morti, catenarie presenti e la bonifica dei fondali.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

**Riano Architettura**

(*prof arch. Guido Riano*)

COMUNE DI BACOLI  
Protocollo Arrivo N. 7857/2024 del 29-03-2024  
Doc. Principale - Class. 1.7 - Copia Documento



# CITTA' DI BACOLI

(CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI)

Al Responsabile Area III  
Ing. Marco Raddino

Oggetto: Richiesta parere *pro veritate* sull'interpretazione dell'art. 20, comma 5, delle Nda del Puc.

In riferimento all'oggetto e facendo seguito alle richieste già avanzate nella precedente Nota del 18.03.2024, ai fini della futura ed univoca applicazione delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione, si richiede un chiarimento normativo in riferimento alla seguente questione: Dalla lettura congiunta delle "prescrizioni" contenute nel comma 5 dell'art. 20 delle Nda, si evincerebbe che gli edifici successivi al 1945 ricadenti in aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI dell'Autorità di Bacino **debbano** essere demoliti e delocalizzati entro 24 mesi dall'approvazione del Puc (lettera d del comma), mentre per gli stessi edifici successivi al 1945, ma non ricadenti in tali aree di rischio idrogeologico, **possano** essere demoliti e delocalizzati (lettera e del medesimo comma). In entrambi i casi fruendo delle misure di compensazione e di incentivazione previste dalla lettera f) del medesimo comma. Si richiede se, alla luce della lettura dell'art. 13 (Compensazione urbanistica), questa lettura sia stata interpretata in modo giusto.

Bacoli 02.04.2024

  
Il Responsabile Area V  
Ing. Vincenzo Macino

PROT. 2024\_12  
DEL 02.04.2024

Gentile *ing. Marco Raddino*  
Responsabile del Procedimento  
[marco.raddino@comune.bacoli.na.it](mailto:marco.raddino@comune.bacoli.na.it)

Comune di Bacoli (Na)

OGGETTO: Piano urbanistico Comunale della città di Bacoli - Richiesta parere pro-veritate sull'interpretazione dell'art. 20, comma 5, delle NdA del Puc. **Chiarimenti.**

In relazione alla sua richiesta di cui all'oggetto, pervenuta con nota prot. 7986 del 02.04.2024, si chiarisce quanto segue.

Il testo dell'art. 13 - Compensazione urbanistica delle NdA del Puc adottato con delibera di G. C. n. 184/2021, al comma 2 stabilisce, per tutte le Unità territoriali previste dal Puc, quanto segue:

*“2. Il Puc individua e norma le aree, destinate alle finalità di cui al comma 1, nelle quali i proprietari interessati possono recuperare un'adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, ovvero le aree di riferimento che hanno generato tali diritti (aree di decollo) e le aree asservite all'edificazione a compensazione (aree di atterraggio), ove tali diritti possono essere utilizzati”.*

Il testo ribadisce univocamente che la procedura di compensazione degli interventi di miglioramento ambientale derivanti da interventi di demolizione e delocalizzazione (incentivati da premialità volumetriche) si configura come una **possibilità** per i proprietari interessati e non di un obbligo.

In tal senso, la prescrizione contenuta nel comma 5, lettera d), dell'art. 20 delle NdA, ovvero *“d) gli edifici successivi al 1945 che incidono nelle aree a rischio idrogeologico di cui alla lettera b), entro 24 mesi dall'approvazione del Puc vanno demoliti e delocalizzati, ai sensi della successiva lettera f)”,* va letta congiuntamente alla successiva lettera f) del medesimo comma 5 dell'art. 20 e del richiamato comma 2 dell'art. 13, come possibilità incentivata (vanno) e non certo come obbligo (debbono), che sarebbe in contrasto con la norma generale dettata dall'art. 13.

Del resto, lo stesso art. 23, comma 9-octies, della l. r. 16/2014 (come introdotto dall'art. 3 della l. r. 13/2022) norma la procedura di delocalizzazione incentivata per le strutture insistenti in aree a rischio idrogeologico come *“possibilità”* e non come obbligo.



Di conseguenza, il limite temporale, non perentorio, bensì ordinario, “entro 24 mesi” costituisce meramente una possibilità per il restauro ambientale previsto nella UT1, non essendo peraltro previsto, in caso di inosservanza, alcun intervento sostitutivo o sanzione.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

**Riano Architettura**

(*prof arch. Guido Riano*)

COMUNE DI BACOLI  
Protocollo Arrivo N. 7999/2024 del 02-04-2024  
Doc. Principale - Class. 1.7 - Copia Documento