

COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA)



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO STRUTTURALE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2022 - V1

REL.

B.1

ELABORATO B



COMUNE DI SOMMA VESUVIANA
 Piazza Vittorio Emanuele III, 26
 80049 Somma Vesuviana (NA)
 Tel. (+39) 081 8939111
 PEC: protocollo.generale@pec.sommavesuviana.info

Il Sindaco
 Dott. Salvatore DI SARNO

L'Assessore all'Urbanistica
 Architetto Elena DI MARZO

Il Responsabile del Procedimento
 Architetto Monica D'AMORE

Adottato con

Approvato con

Gerometta Rolfe & C.
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI
 PAESAGGISTI
 CONSERVATORI
 della provincia di
TREVISO salvo pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Responsabile Contrattuale
 Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinatore Operativo
 Arch. Antonio OLIVIERO

Progettazione Urbanistica
 Urb. Raffaele GEROMETTA
 Arch. Antonio OLIVIERO

Valutazione Ambientale
 Ing. Elettra LOWENTHAL
 Dott. S. Amb. Lucia FOLTRAN

Studio Geologico
 Dott. Geol. Francesco CUCCURULLO

Studio Agronomico
 Dott. Agr. For. Paolo RIGONI

Zonizzazione Acustica
 Dott. Geol. Rocco TASSO

Contributi specialistici e SIT
 Ing. Giacomo CARISTI
 Inge. Alessandro TERRACCIANO
 Urbanista Francesco BONATO
 Urb. Lisa DE GASPER
 Dott. Sc. Agr. Luca NALDI



Sommario

PREMESSA	3
1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	6
3. LE PREMESSE AL PIANO	9
4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI SOMMA VESUVIANA	11
5. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO	15
6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.	16
6.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	17
6.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO	18
6.3. IL SISTEMA NATURALE	20
6.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE	22
7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C.	23



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il P.U.C. che "il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale", anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il P.U.C., in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.):

- Individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- 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;
- Determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- 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;
- Promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- Disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- 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;
- Assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il P.U.C. coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del P.U.C. è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e "servire" detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.



- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del P.U.C. impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.



2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Somma Vesuviana è un comune della Città Metropolitana di Napoli che si estende per una superficie di 30,65 kmq tra il Monte Somma e la piana Campana. Confina a nord con i comuni di Pomigliano d'Arco, Castello di Cisterna, Brusciano, Marigliano e Scisciano, ad est con quello di Nola, a sud con Ottaviano e Ercolano, e infine a

ovest con Sant'Anastasia. Geograficamente il territorio risulta quindi fortemente legato sia al complesso orografico del Somma-Vesuvio che alla piana nolana e ai centri in essa presenti.

La popolazione sommesa al 2020 consta di 34.220 unità (configurandosi come uno dei comuni più grandi dell'area vesuviana); osservando i dati relativi alla popolazione residente è possibile constatare un aumento della stessa nell'ultimo trentennio: nel 1981 si contavano 20.584 abitanti, nel 2011 ve ne erano 34.944 abitanti.

Figura 1: Panorama di Somma Vesuviana

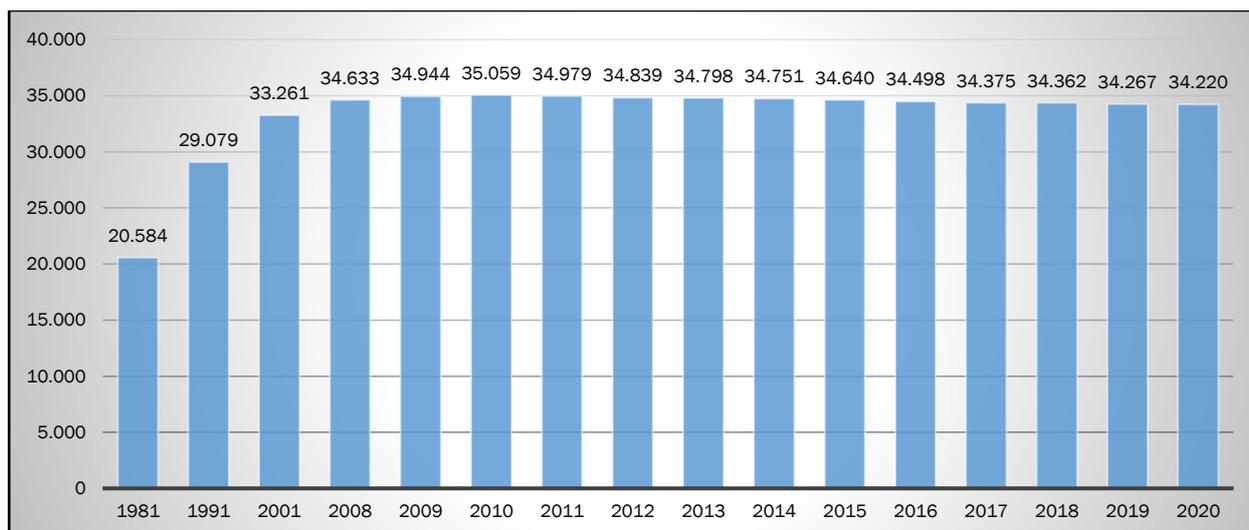


Figura 2: Popolazione residente al 31 dicembre. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

Il comune si trova a nord del Somma-Vesuvio e i suoi confini comprendono un settore dell'edificio vulcanico di circa 60° di ampiezza a partire dal cono, corrispondente ad una porzione dell'antico vulcano del Somma. Di questo resta solo una parte del recinto dell'originaria caldera, di forma semicircolare, che raggiunge la sua massima altezza in corrispondenza di Punta Nasone (1132 m.s.l.m.), in parte ricadente nel territorio comunale. Il Gran Cono del Vesuvio è diviso dal Somma da un avvallamento semicircolare denominato "Valle del Gigante", costituito nella parte settentrionale dalle ripide pareti interne dell'antico cratere ed in quelle meridionale dal cono vesuviano. Le pareti del Monte Somma presentano un'acclività moderata tipica di apparati vulcanici che si formano con l'accumulo di lave e prodotti piroclastici successivi. Il sistema orografico non è quindi solo uno sfondo per la città ma un vero e proprio piano inclinato sul quale la popolazione ha da sempre coltivato e costruito le proprie



COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA)

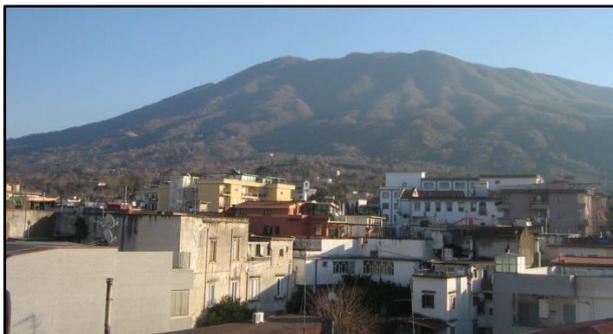


Figura 3: Il Monte Somma visto da Somma Vesuviana

dentro il mosaico di canali realizzati dall'uomo, dalle reti centuriali romane ai lagni borbonici (fino al Lago Crocella e ai Regi Lagni), con un progressivo passaggio dalla conformazione naturale al disegno artificiale del paesaggio rurale della piana.

Dal punto di vista insediativo, è necessario in prima sede far riferimento alla rete delle civitates e dei pagi romani. Intorno al II sec. a.C., la zona era infatti densamente popolata grazie alla fertilità delle sue terre. Molti antichi centri sono tuttora esistenti e molte antiche strade coincidono nel tracciato con le strade moderne.

In questo contesto Ottaviano Augusto fece costruire, intorno al 10 d.C., l'acquedotto augusteo, per risolvere il problema dell'approvvigionamento idrico della città di Napoli. Il percorso dell'opera partiva dalla sorgente del Serino,

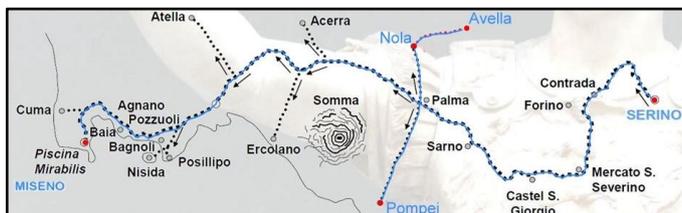


Figura 4: L'acquedotto Augusteo

sull'altopiano irpino nei pressi del monte Terminio, per giungere fino alla Piscina mirabilis, a Miseno, dopo 96 chilometri. Era una vera e propria rete regionale, che riforniva 8 città e svariate villae. Comprese le diramazioni, la lunghezza totale dell'acquedotto era di circa 140 km, il che lo rende il più lungo acquedotto romano costruito fino al V secolo d.C. Per gran parte del percorso l'acquedotto non correva in galleria ma all'aperto attraverso arcate in laterizio, delle quali resta traccia a Napoli nella zona dei Ponti Rossi, che dalle stesse arcate prende il nome. L'acquedotto attraversava per un tratto anche il territorio di Somma Vesuviana e quasi certamente riforniva la villa dell'imperatore in località Starza della Regina, in corrispondenza della quale sono state ritrovate delle mura perimetrali di una grande cisterna in cui probabilmente confluivano le acque trasportate dall'infrastruttura.

Figura 5: Il borgo del Casamale



I nuclei si sono storicamente sviluppati lungo i tracciati di matrice rurale della piana e in seguito in corrispondenza di punti più elevati e quindi più sicuri, tra i quali si distingue il Casamale. In particolare, la giacitura della centuriazione romana ricalca un orientamento di tipo radiale rispetto al cerchio vulcanico. Successivamente l'abitato è cresciuto nella fascia pedemontana lungo il tracciato che cinge il vulcano, riproponendo un sistema riscontrabile nella maggior parte dei comuni vesuviani. Attualmente, dunque, essi presentano il medesimo impianto morfologico, in quanto tutti si distribuiscono lungo la "cintura" attorno a dei nuclei



che diventano delle sorte di cerniere in corrispondenza delle quali si innesca di solito un cambio di direzione, sia in senso trasversale verso la piana sia, in alcuni casi, di risalita verso la cima del Vesuvio. Tra questi centri vesuviani gli unici con cui Somma presenta un rapporto diretto sono Sant'Anastasia e Ottaviano.

La recente rete infrastrutturale ha determinato la configurazione a cinture concentriche. Sia la linea della circumvesuviana che la Strada Statale 268, infatti, si distribuiscono parallelamente alla corona dei centri vesuviani, la prima addossata ai nuclei, la seconda più distante verso la piana.

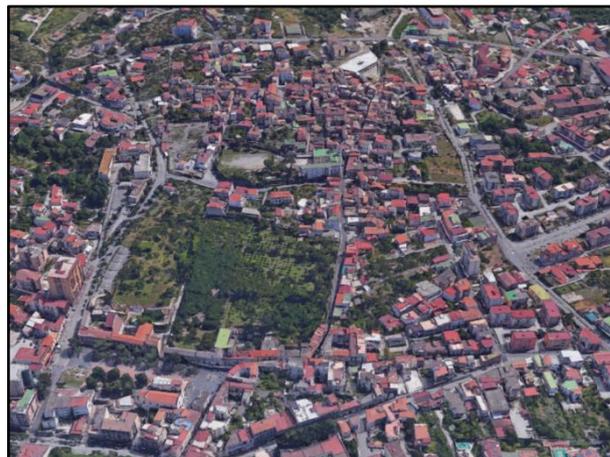


3. LE PREMESSE AL PIANO

Le condizioni generali e di contesto di riferimento per l'approccio al progetto di Piano indirizzano verso uno strumento strategico e operativo orientato prevalentemente alla riqualificazione e alla rigenerazione del territorio, in tutti i suoi ambiti ed elementi. Questo orientamento ritiene prioritario il riconoscimento dei valori materiali e immateriali e cerca di integrarsi con gli indirizzi programmatici dell'ente e della pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale).

Si ritiene questo approccio "strategico" e quindi alla base del progetto di Piano.

I fattori che consigliano una strategia di rigenerazione e di valorizzazione del territorio comunale di Somma Vesuviana partono dalla convinzione che, l'ormai obsoleto Piano Regolatore vigente ed i limiti imposti dalla L.R. 21/2003, dal Piano Territoriale Paesistico e dal Piano del Parco fanno immaginare un futuro che, complice le gravi criticità degli ultimi venti anni (con la stagnazione già presente nei primi anni duemila, aggravata dalla duplice recessione del 2008 e del 2011, ed infine con l'impatto pesante non ancora risolto e pieno di incognite della pandemia attuale)



dove vi sia la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla riqualificazione del territorio urbanizzato attraverso una nuova concezione di uso degli edifici, alla configurazione di spazi per la socialità e dello spazio pubblico, alla capacità di attrazione di nuovi residenti. In altre parole, le necessità e le problematiche riconosciute del territorio sommesse fanno pensare che nei prossimi anni, la riqualificazione del territorio rappresenterà la quota più rilevante degli investimenti delle risorse pubbliche e private. Una riqualificazione da intendersi come ridefinizione di qualità: qualità degli spazi urbani e di quelli rurali.



Naturalmente ciò non equivale ad un'interruzione dell'attività edilizia, ma piuttosto ad una definizione di strategie di consolidamento e messa in sicurezza delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti; non si tratta allora di prevedere l'urbanizzazione di nuove aree, quanto piuttosto di utilizzare le urbanizzazioni esistenti e gli ambiti già coinvolti dagli insediamenti, fondando il piano sulle aree dismesse, quelle non utilizzate o sottoutilizzate, ma anche sui vuoti urbani, riducendo quindi il consumo di suolo, e prevedendo una migliore qualità della stessa città esistente. Il contenimento del consumo di suolo è un'azione integrata e non soltanto tecnica, affidata a parametri di contingentamento; sempre più frequente in campo urbanistico, essa comincia ad avere anche adeguati supporti giuridico-normativi a livello europeo, nazionale e regionale.

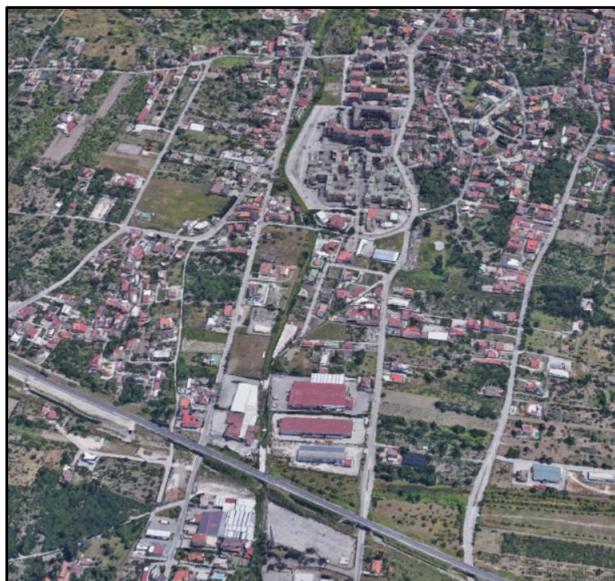


COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA)

Il tema della riqualificazione dei contesti urbani potrà essere oggetto, soprattutto nella fase programmatica, di una definizione di temi e obiettivi strategici che consentirà non solo di valutare le diverse alternative possibili, ma anche e soprattutto di finalizzare le scelte alle effettive necessità e desideri della comunità; ciò potrà consentire di superare le difficoltà, principalmente economiche, che spesso rendono improponibili e irrealizzabili



le ipotesi di riuso dei siti dismessi (industriali e non). Si può, infatti, affermare che la riqualificazione di un sito esistente (ancorché dismesso) può risultare fattibile solo se originata da una forte e chiara necessità/desiderio di tutta la comunità e dei soggetti coinvolti (compresa la stessa proprietà delle aree). Un desiderio/necessità in grado di trasformare le problematiche dei luoghi dismessi: da “peso” per il territorio, a concreta “occasione di sviluppo”. In altre parole, il coinvolgimento/condivisione della comunità nelle operazioni di riqualificazione delle aree dismesse, individuando il “bene comune” dell’operazione, consente di andare oltre alla sola (spesso inefficace) operazione di valorizzazione economica derivata dalla diversa destinazione urbanistica delle aree. I costi della riqualificazione sono infatti insostenibili se messi a confronto con i vantaggi dati dalla trasformazione di aree agricole, ma, se la trasformazione ha un forte valore identitario per la comunità, allora essa assume un nuovo valore di “necessità”, non immediatamente monetizzabile, che può consentire di attuare le operazioni di riqualificazione.



La riqualificazione ambientale delle strutture insediative presenti sul territorio, invece, dovrà proporre uno scenario che da un lato incrementi la qualità dei luoghi della collettività e dei servizi esistenti “mettendo a sistema” le centralità riconosciute, proponendo però nuovi ambiti collettivi e di servizio, e favorendo la sinergia tra vecchie e nuove centralità mediante la realizzazione di specifiche connessioni territoriali. L’ipotesi su cui si fonda tale progetto è quello della creazione di una “Città verde”, complementare a quella costruita, in cui gli elementi di valore ed i principali spazi pubblici (parchi e attrezzature pubbliche, aree rurali e naturalistiche, ecc.), vengono tra loro interconnesse in modo da collegare i luoghi collettivi del sistema insediativo e relazione con il sistema naturale sommerso.

Le azioni per la realizzazione di questo progetto comprendono, oltre alla definizione degli elementi di connessione tra le parti pubbliche (piste ciclabili, percorsi protetti, alberature), anche la riqualificazione di importanti spazi urbani attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti (plessi scolastici, aree sportive, ecc.) e il recupero all’uso pubblico di nuovi ambiti. Elemento importante su cui fondare la “città verde” è perciò la sua continuità. La continuità dei percorsi (alberati), degli usi (pubblici), delle emergenze (ambientali).



4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI SOMMA VESUVIANA

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del P.U.C. discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il P.U.C. individua gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi generali sono definiti attraverso un'analisi per sistemi che fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del Piano.

Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra i vari sistemi. Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al dominio della complessità dell'organismo urbano e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'articolazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una rappresentazione allusiva della forma compiuta della città alla quale si aspira con il P.U.C.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.

Sono stati individuati quattro sistemi principali che permettono di identificare il territorio comunale. Essi sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate ad attività produttive, o in cui il P.U.C. prevede la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.



- Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi che si prefigge il P.U.C. e le azioni strategiche per la loro attuazione rappresentati nell'elaborato "Tav.B.3 – Gli schemi direttori".

SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	OB.1: Recuperare e valorizzare il nucleo storico, luogo simbolo del paesaggio storico identitario con politiche di recupero abitativo e localizzazione di attività compatibili con il luogo	AZ.1: L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede il riconoscimento dell'impianto storico con la valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici, la tutela della loro specifica identità storico-culturale, la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso opportuni strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, ed una politica di incentivazione fiscale
	OB.2: Promuovere interventi di qualificazione del patrimonio storico (architettonico ed archeologico) con interventi che ne sfruttino le potenzialità di aggregazione sociale	AZ.2: L'obiettivo di Piano, perseguito mediante la struttura (regole) prevede interventi mirati di valorizzazione delle "identità locali" al fine di integrarle, in uno scenario di medio-lungo periodo, in un circuito di valorizzazione dei beni storici
	OB.3: Migliorare il tessuto urbano consolidato, per contrastare nuovo consumo di suolo ed elevare la qualità e la percezione dei luoghi, anche attraverso operazioni di densificazione urbana, rottamazione del patrimonio edilizio inadeguato, conversione di aree interstiziali in spazi pubblici, interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano, completamento dei margini urbani e delle aree di frangia	AZ.3: L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), persegue il riconoscimento degli insediamenti consolidati incentivando e promuovendo interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente proponendo un mixitè funzionale che possa garantire (compatibilmente con i caratteri tipo-morfologici) il miglioramento della complessità funzionale e sociale degli spazi urbani
	OB.4: Promuovere la valorizzazione dei luoghi di aggregazione della popolazione, nonché la possibilità di realizzarne di nuovi, al fine di migliorare la vivibilità del territorio	AZ.4: L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione della cosiddetta "città dei servizi" esistente, gettando le basi per l'ampliamento della stessa al fine di garantire un diffuso mixitè funzionale
	OB.5: Prevenire i processi di frammentazione e dispersione insediativa, riqualificando i casi esistenti in contesto agricolo o in aree prive di relazioni dirette con il centro urbano che non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole	AZ.5: Il disegno di piano individua le "Aree di consolidamento urbanistico" e le "Aree di integrazione urbanistica" per le quali le regole del piano, entro uno scenario necessariamente di medio-lungo periodo, mirano all'attivazione di processi di rigenerazione urbanistica e riqualificazione ambientale



SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
PRODUTTIVO	OB.6: Promuovere interventi tesi alla riqualificazione delle aree produttive esistenti sia consolidate che isolate	AZ.6: Per le aree produttive esistenti le regole del piano promuovono interventi di riqualificazione e ristrutturazione, garantendo, entro uno scenario necessariamente di medio-lungo periodo, la conversione in “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” degli insediamenti produttivi presenti
	OB.7: Favorire la costituzione di una rete diffusa di attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali	AZ.7: Le regole del piano promuovono all’interno del Centro Storico la creazione di un “centro commerciale naturale” anche attraverso interventi di cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere fiscale
	OB.8: Favorire la nascita di insediamenti turistici, legati anche a forme di turismo alternativo, che valorizzino la tipicità dei luoghi	AZ.8: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede di rafforzare il settore turistico legato alle peculiarità del territorio promuovendo una politica capace di valorizzare l’offerta di spazi turistico/ricettivi per attrarre investimenti e nuove imprese
NATURALE	OB.9: Perseguire la “qualità ambientale” attraverso la tutela e la valorizzazione degli ambiti a maggior pregio ambientale favorendo la valorizzazione e la tutela del paesaggio	AZ.9: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione e la tutela degli ambiti a maggior pregio ambientale del territorio che esprimono un alto contenuto di naturalità in termini di biotipi, habitat ed ecosistemi, riconoscendo per essi interventi tesi alla difesa delle risorse presenti e la fruizione naturalistica delle aree a fini didattici e ricreativi
	OB.10: Implementare strategie finalizzate al risanamento e alla messa in sicurezza del territorio, al fine di contrastare le attuali criticità connesse al dissesto idrogeologico, e al depauperamento della risorsa suolo in area agricola	AZ.10: L’obiettivo di Piano perseguito mediante le regole del Piano prevede la realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico
	OB.11: Valorizzare le aree agricole di maggior produzione agricola che costituiscono un patrimonio agronomico fondamentale, anche al fine di sviluppare il turismo naturalistico, enogastronomico ed agriturismo	AZ.11: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione e la tutela degli ambiti di maggiore produttività agricola, che costituiscono una risorsa fondamentale per il territorio e connotano fortemente l’identità dei luoghi
	OB.12: Tutelare gli edifici rurali storici, primi su tutti le masserie, attraverso il recupero e la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali della tradizione locale	AZ.12: Le regole di Piano promuovono gli interventi volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici simbolo della tradizione contadina
MOBILITÀ E INFRA-	OB.13: Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per	AZ.13: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), viene perseguito con interventi che



SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
	migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi	garantiscono il miglioramento delle caratteristiche della rete viaria locale attraverso azioni di riqualificazione/riorganizzazione
	OB.14: Promuovere azioni e interventi per la qualificazione della rete di sentieri naturali	AZ.14: Le regole di piano promuovono interventi che garantiscano il miglioramento delle caratteristiche della rete sentieristica attraverso azioni di riqualificazione/riorganizzazione della rete sentieristica organizzata per l'implementazione del turismo naturalistico
	OB.15: Incentivare e privilegiare l'utilizzo del trasporto pubblico e forme di mobilità alternativa	AZ.15: L'obiettivo del piano è creare i presupposti affinché la rete locale sia agevolmente fruibile dal trasporto pubblico e possa essere integrata con percorsi ciclo-pedonali



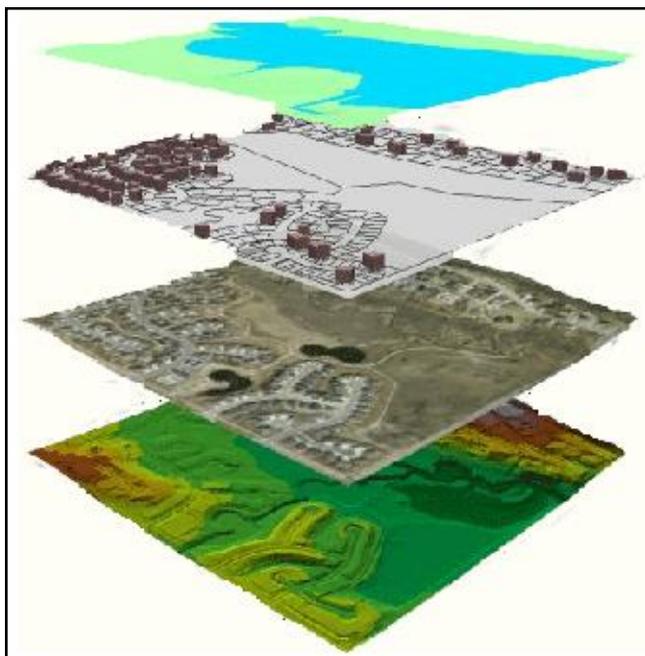
5. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO

Il primo passo per la definizione della Disciplina Strutturale del P.U.C. è stata la redazione della “Carta della trasformabilità del territorio” (Tav. B.2) in cui si è voluto sintetizzare l’insieme dei fattori di condizionamento all’uso del territorio che possono rappresentarne un vero e proprio limite all’utilizzo oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non ne impediscano l’utilizzo, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

Essa ha la finalità di offrire un quadro unitario di indirizzo e coordinamento per un assetto e sviluppo sostenibile del territorio rappresentando un riferimento complessivo sulla trasformabilità tendenziale del territorio in funzione della presenza di limitazioni e criticità.

La definizione del grado di trasformabilità è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali esistenti, e overlay di cartografie tematiche; il grado di trasformabilità è stato suddiviso in tre livelli di trasformabilità a seconda dei vincoli e delle risorse presenti sul territorio. I livelli di trasformabilità individuati sono:

- **Trasformabilità nulla:** rappresenta aree con gravi limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici inibitori, dove non sarà possibile effettuare nuove trasformazioni urbanistiche.
- **Trasformabilità condizionata:** rappresenta aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici e/o zone di interesse paesaggistico, dove le trasformazioni urbanistiche saranno condizionate dai fattori limitanti presenti.
- **Trasformabilità alta:** rappresenta aree senza limitazioni alle trasformazioni, dove non vi sono limitazioni e condizionamenti alle trasformazioni urbanistiche.





6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.

Le Disposizioni Strutturali del P.U.C. (Tav. B.4) discendono dalle cosiddette “invarianti strutturali”, le strutture (sociali e spazio-temporali) costitutive e relazionali che danno forma al territorio e ne segnano l’identità, la qualità e la riconoscibilità.

Si possono individuare tre componenti dell’invariante strutturale:

- La prima è la componente materiale che comprende le conformazioni e le configurazioni territoriali, le caratteristiche fisiche ed ecologiche, i caratteri lito-idro-geo-morfologici, ecosistemici, le strutture insediative e infrastrutturali, i sistemi agroforestali.
- La seconda componente riguarda i processi sociali, economici e naturali nel loro specifico intreccio. Questi conformano i funzionamenti e l’organizzazione dell’invariante strutturale, le relazioni interne e con l’esterno; esprimono e pongono le condizioni (regole) generative e di riproduzione; sono retti dagli attori sociali attivi nella loro produzione.
- Una terza riguarda le componenti immateriali: è lo spazio relazionale, quello della memoria, della cultura e dei valori attribuiti dalla popolazione colta nelle sue differenti espressioni.

Le regole di insediamento e di trasformazione del territorio per le invarianti strutturali dovranno contemporaneamente:

- Garantire la riproduzione degli aspetti materiali a cui si è riconosciuto carattere strutturale;
- Preservare l’organizzazione e il funzionamento;
- Gestire e governare i valori in gioco, sia quelli sociali che quelli economici.

Nel definire le componenti strutturali del P.U.C. (valide a tempo indeterminato) il problema da affrontare non è più legato quindi a misurare la capacità del territorio di sopportare le trasformazioni, ma, bensì, nel riconoscere quali trasformazioni appartengono a quel territorio e con esso sono compatibili. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui sviluppare azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità del territorio.

Al fine di conferire adeguata chiarezza all’esposizione, le scelte strutturali del P.U.C. vengono articolate in rapporto ai seguenti “Sistemi”:

- Insediativo e Relazionale;
- Produttivo;
- Naturale;
- Mobilità e delle Infrastrutture.

I Sistemi rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone (definite ai sensi del D.M. 1444/1968) e sottozone territoriali omogenee per le quali la normativa tecnica di riferimento detta disposizioni, prescrizioni e tipologia d’intervento.



6.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
<p>Zone A: Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.</p>	<p>Centro Storico (A) che comprende le parti del territorio o i singoli edifici che risultano esistenti con sostanziale continuità al 1956, ivi compresi gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. In tale Z.T.O. il Piano Strutturale configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale; • Lo sviluppo dei centri commerciali naturali ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 7/2020, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori; • Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico; • La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
<p>Zone B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.</p>	<p>Insedimenti Urbani prevalentemente consolidati (B1) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi. In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.</p> <p>Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione paesaggistica (B2) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con prevalente destinazione d'uso residenziale, rientranti nel "Parco Nazionale del Vesuvio". In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati al riordino urbanistico ed edilizio del tessuto esistente, nonché al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale.</p> <p>Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica (B3) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con prevalente destinazione d'uso residenziale, caratterizzate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie sorte prevalentemente in maniera "spontanea". In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di inter-</p>



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	venti di riqualificazione urbanistica e paesaggistica mirati al consolidamento dell'impianto urbano ed all'incremento della dotazione di servizi ed attrezzature, al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e di rafforzarne le relazioni con il contesto urbano consolidato.
Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Luoghi delle grandi attrezzature della città (F1) che comprende i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale. Fanno parte della Z.T.O. le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo esistenti.
	Luoghi centrali a scala urbana (F2) che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale. Fanno parte della Z.T.O.: <ul style="list-style-type: none"> • aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; • aree per attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; • aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, nonché gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc. • aree per parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
	Impianto cimiteriale (F3) che individua le aree occupate dall'attuale impianto cimiteriale.
	Luoghi di uso pubblico a scala urbana (F4) che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti di relazione e di scambio sociale di uso pubblico gestite da soggetti privati.
--	Aree dismesse da recuperare individua strutture dismesse (e/o non ultimate) in luoghi nevralgici del tessuto urbano in cui l'obiettivo del P.U.C. è il recupero della funzionalità dei luoghi.

6.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Insediamenti produttivi (D1) che individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate a complessi produttivi. In tale Z.T.O. il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano la conversione degli insediamenti produttivi esistenti in "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" attraverso: <ul style="list-style-type: none"> • l'individuazione di soluzioni tecniche volte a ridurre i consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili, incrementando la quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza;



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	<ul style="list-style-type: none"> • l'individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica, con particolare attenzione all'adozione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; • l'adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche; • l'individuazione di appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti); • l'individuazione di misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni di rumorosità e di inquinamento atmosferico; • l'idonea sistemazione arborea ed arbustiva (con specie autoctone) delle aree pertinenziali degli edifici per il miglioramento della qualità dell'aria e la mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo. <p>Attività produttive diffuse comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con preminente destinazione d'uso produttiva sorte prevalentemente in maniera "spontanea" o in base a titoli edilizi interessati da procedimenti di sanatoria ancora pendenti presentati ai sensi delle disposizioni di cui alla L. nr. 47/1985 ed alla L. nr. 724/1994. In tale Z.T.O. il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi necessari a garantire la tutela della salute e della sicurezza dei cittadini mitigare gli impatti generati dalle attività esistenti, attraverso progetti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Curino l'integrazione con il contesto, utilizzando materiali e colori coerenti con esso; • Prevedano spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) per che garantire il microclima locale ed il comfort termoisolometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.); • Garantiscano adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo; • Prevedano adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario; • Risolvano possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni. <p>Insedimenti Turistico-Ricettivi (D3) che individua le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di strutture turistico-ricettive e delle</p>



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	loro pertinenze. In tale Z.T.O. il P.U.C. persegue la valorizzazione delle strutture esistenti attraverso azioni dirette al miglioramento ed al potenziamento delle stesse, nonché alla qualificazione dell'offerta turistica.

6.3. IL SISTEMA NATURALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone E: Parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree ad elevata naturalità (E1) che individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità. In tale Z.T.O. è vietata la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi.
	Aree di recupero e riqualificazione paesaggistica (E2) che individua le aree significativamente compromesse o degradate dall'attività antropiche dell'ex Cava Fungaia. Dato il contesto paesaggistico dell'area, l'obiettivo del Piano Strutturale è la predisposizione di interventi di recupero ambientale, orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, o di riqualificazione paesaggistica, tesi alla creazione di nuovi paesaggi compatibili con il contesto ambientale, anche con la realizzazione di interventi tesi alla Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi dell'area.
	Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica (E3) che individua le aree caratterizzate dalla compresenza di aree con rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche, e dalla presenza di colture di altissimo valore ambientale e paesaggistico (ed in particolare modo boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti) che producono una rilevante qualità paesaggistica. In tale Z.T.O. è vietata la realizzazione di qualunque tipo di intervento che possa alterare la qualità paesaggistico-ambientale presente, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici; in particolare sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa
	Aree agricole di particolare rilevanza agronomica (E4) che rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del P.U.C., per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza dell'attività agricola con aree destinate principalmente a frutteti, oliveti, vigneti. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Strutturale è:



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	<ul style="list-style-type: none"> • La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale; • Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale; • La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario (ed in particolar modo filari, strade interpoderali, ecc.); • La prevenzione di situazioni di degrado ambientale. <p>Aree agricole periurbane (E5) che individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue alle aree urbanizzate, la cui funzione è quella di creare e valorizzare spazi di rigenerazione ecologica.</p> <p>Le masserie (E6) che individua le masserie ed i nuclei rurali, testimonianze storiche che documentano la tradizione contadina, da conservare e valorizzare. Esse sono tipologie di aggregati rurali in contesto agricolo da intendersi sia come “azienda” che come “casa rurale o padronale” nell’azienda prevalentemente costituite da un insieme di corpi di fabbrica aggregati spesso realizzati in tempi diversi e adattati alle necessità legati alla produttività del fondo agricolo. In tale zona omogenea l’obiettivo del Piano Strutturale è la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nel quale le masserie ed i nuclei rurali sono inserite, perseguibile attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l’unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico; • Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico; • L’eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue con l’impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo; • Il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, elementi decorativi, ecc.). <p>Parco dei Regi Lagni del Vesuvio (E7) che individua le aree agricole a ridosso dei Regi Lagni Borbonici caratterizzate da una scarsa presenza di manufatti edilizi ma circondate da aree urbane ed aree industriali, che progressivamente ne erodono la superficie, ed attraversate da importanti infrastrutture di collegamento. In tale zona omogenea l’obiettivo del Piano Strutturale è preservare le aree agricole che possono assurgere al ruolo di connessione ambientale con i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La salvaguardia dei valori del paesaggio agrario ed il recupero delle matrici storiche (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico, ecc.); • La creazione di piste ciclabili e pedonali; • Il ripristino delle piantumazioni lungo gli argini dei canali e la diffusione delle siepi;



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	<ul style="list-style-type: none"> • La fruizione sociale, configurando il parco sia come dotazione territoriale, che amplia l'offerta di servizi per il tempo libero, sia come elemento che struttura ed organizza in sistema l'insieme di attrezzature e servizi collettivi dell'area (esistenti e previsti).

6.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

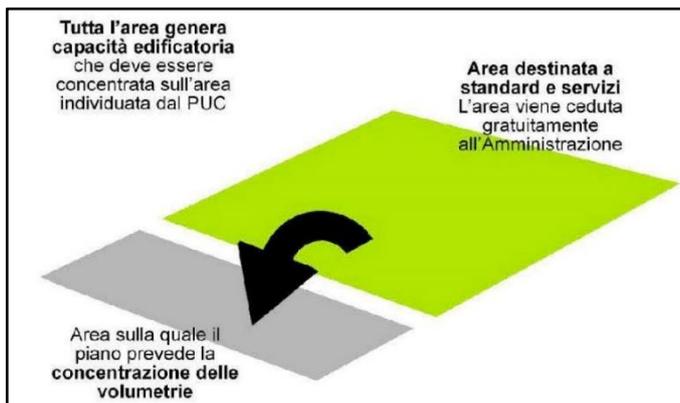
- Infrastrutture ferroviarie che comprendono il sedime occupato dalla linea della Circumvesuviana "Napoli – Ottaviano – Sarno", della linea AV/AC "a monte del Vesuvio", della linea ferroviaria "Torre Annunziata - Cancellò", dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
- Infrastrutture viarie che comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni. Esse sono articolate in:
 - a) Viabilità esistente;
 - b) Viabilità di nuova realizzazione, nuovi tratti di viabilità per il miglioramento delle connessioni urbane;
 - c) Viabilità da potenziare, tratti di viabilità che necessitano di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
 - d) Sentieri da valorizzare, in cui interventi di valorizzazione permetteranno una migliore fruizione dei sentieri esistenti.
- Impianti di distribuzione carburanti, che comprende le parti del territorio attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti.
- Impianti tecnologici, che comprende le aree che ospitano un impianto tecnologico (impianti di depurazione, serbatoi idrici, centrali, ecc.).



7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C.

La componente programmatica del P.U.C. definirà in base al suo dimensionamento la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria sarà ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo.

La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane sarà garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) che si attueranno mediante la definizione di un P.U.A. in cui i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili e per servizi) saranno realizzati sulle aree previste come edificabili; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue



l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per l'attuazione dei meccanismi perequativi possono altresì essere utilizzati:

- a) Il credito edilizio, istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
 - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
 - Riordino della zona agricola;
 - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
 - Eliminazione di elementi di degrado;
 - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
 - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie di intervento promosso.

- b) La compensazione urbanistica, istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.