

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

testo coordinato

Parte I

Disciplina generale

Indice
Parte I - Disciplina generale

Art.1	Finalità
Art.2	Attuazione del piano
Art.3	Elaborati costitutivi
Art.4	Efficacia e validità
Art.5	Trasparenza e partecipazione
Art.6	Commissione urbanistica
Art.7	Parametri quantitativi
Art.8	Categorie d'intervento
Art.9	Manutenzione ordinaria
Art.10	Manutenzione straordinaria
Art.11	Restauro e risanamento conservativo
Art.12	Ristrutturazione edilizia
Art.13	Ristrutturazione urbanistica
Art.14	Reti di sottoservizi e impianti tecnici
Art.15	Parcheggi
Art.16	Parcheggi a raso
Art.17	Parcheggi interrati
Art.18	Parcheggi in cavità
Art.19	Parcheggi cosiddetti autosilos
Art.20	Parcheggi esistenti
Art.21	Destinazione d'uso
Art.22	Frazionamento
Art.23	Vetrine commerciali
Art.24	Norme sismiche e di difesa del suolo
Art.25	Classificazione delle zone di Prg
Art.26	Zona A – Insediamenti di interesse storico
Art.27	Sottozona Aa – strutture e manufatti isolati
Art.28	Sottozona Ab – siti archeologici
Art.29	Sottozona Ac – porto storico
Art.30	Sottozona Ad – agricolo in centro storico
Art.31	Zona B – agglomerati urbani di recente formazione
Art.32	Sottozona Ba – edilizia d'impianto
Art.33	Sottozona Bb – espansione recente
Art.34	Sottozona Bc – porto di recente formazione
Art.35	Zona D – insediamenti per la produzione di beni e servizi
Art.36	Sottozona Da – insediamenti per la produzione di beni e servizi-riqualificazione
Art.37	Sottozona Db – nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
Art.38	Sottozona Dc – area produttiva florovivaistica
Art.39	Zona E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio
Art.40	Sottozona Ea – aree agricole
Art.41	Sottozona Eb – aree incolte
Art.42	Sottozona Ec – aree boscate
Art.43	Sottozona Ed – aree a verde ornamentale
Art.44	Sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere
Art.45	Zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale
Art.46	Sottozona Fa – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinato a parco

Art.47	Sottozona Fb – abitati nel parco
Art.48	Sottozona Fc – parco di nuovo impianto
Art.49	Sottozona Fd – parco cimiteriale di Poggioreale
Art.50	Sottozona Fe – strutture pubbliche o di uso collettivo
Art.51	Sottozona Ff – linee ferroviarie e nodi di interscambio
Art.52	Sottozona Fg – aeroporto esistente
Art.53	Sottozona Fh – impianti tecnologici
Art.54	Zona G – insediamenti urbani integrati
Art.55	Strade
Art.56	Attrezzature di quartiere
Art.57	Tutela degli alberi
Art.58	Aree di interesse archeologico
Art.59	Punti panoramici
Art.60	Costa
Art.61	Manufatti di architettura moderna di interesse documentale
Art.62	Zone assoggettate a disciplina di tutela

Art. 1
(Finalità)

1. La variante persegue le seguenti finalità:

- a) la tutela e il ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, mediante il recupero della città storica e la valorizzazione del territorio di interesse ambientale e paesistico, anche promuovendo la costituzione dei parchi regionali delle colline di Napoli e della valle del Sebeto, la ripresa dell'agricoltura urbana e periurbana; e la tutela e l'incremento del patrimonio arboreo;
- b) la riconversione delle aree dismesse, per formare nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi, integrati con le residenze, anche pubbliche, e per ottenere un'ampia dotazione di verde, a scala urbana e territoriale;
- c) la riqualificazione degli agglomerati urbani di recente formazione, in particolare quelli periferici, con l'immissione di funzioni pregiate, il miglioramento della dotazione di attrezzature, spazi pubblici a verde, e la valorizzazione dei centri storici minori recuperando e promuovendo la loro identità e dei quartieri di edilizia pubblica;
- d) l'adeguamento della dotazione dei servizi, dimensionati ai livelli standard previsti dalle normative vigenti, orientati a favorire rapporti di comunità nei quartieri e a formare punti di aggregazione d'elevata qualità architettonica urbana e ambientale;
- e) la riforma, secondo il piano comunale dei trasporti, del sistema di mobilità cittadina e metropolitana, riorganizzato intorno a una moderna rete su ferro, mediante il recupero delle linee già esistenti e l'integrazione di nuove, con l'incremento delle stazioni per determinare diffuse condizioni di accessibilità in tutto il territorio e potenziato dalla eventuale realizzazione della "metropolitana del mare";
- f) l'integrazione a scala metropolitana del sistema urbano di Napoli.

Art. 2
(Attuazione del piano)

1. La parte I della presente normativa stabilisce, per zone e sottozone, gli interventi ammissibili e gli utilizzi compatibili. La parte II disciplina gli interventi nella zona A-centro storico. La parte III raggruppa le ulteriori norme che riguardano gli ambiti del territorio comunale, come individuati nella tavola 8. La parte IV riguarda i vincoli sussistenti per effetto di normative generali o di settore.

2. Il piano si attua mediante interventi diretti nel rispetto della disciplina di zona di cui alle parti I e II della presente normativa.

3. Il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi assume, di norma, carattere sussidiario rispetto all'intervento diretto. I casi in cui è consentita o prescritta la pianificazione urbanistica esecutiva sono previsti nella normativa delle singole zone e nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa. La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi è, di norma,

contestualmente estesa all'ambito di riferimento, secondo le modalità per ciascuno di essi specificate. La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito, nonché dei confini degli interventi eventualmente perimetrati in ciascun ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria.

4. Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, parte III della presente normativa, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto della disciplina delle singole zone e salvo gli ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito.

5. Per gli strumenti attuativi, come disposto dall'art. 14 della L. R. n. 9/83 e come già riportato nel D.P.G.R.C. del 20.10.1997, dovranno essere predisposte puntuali indagini geologiche e geognostiche di maggiore approfondimento.

Art. 3

(Elaborati costitutivi)

1. La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione

Relazione geologica

Norme di attuazione

Elaborati grafici:

tav.1 inquadramento territoriale dell'area esteso ai comuni contermini scala 1:10.000

tav.2 uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali scala 1:4.000

tav.3 stato degli insediamenti esistenti scala 1:10.000

tav.4 Prg vigente scala 1:4.000

tav.5 zonizzazione scala 1:18.000

tav.6 zonizzazione scala 1:4.000

tav.7 centro storico, classificazione tipologica (sviluppi di zonizzazione) scala 1:2000

tav.8 specificazioni (attrezzature e servizi, ambiti) scala 1:4.000

tav.9 sistema di trasporto su ferro scala 1:18.000

tav.10 sistema della viabilità primaria scala 1:18.000

tav.11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica scala 1:4.000

tav.12 vincoli geomorfologici scala 1:10.000

tav.13 vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e 431/1985 scala 1:10.000

tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico scala 1:10.000

2. Sono allegati, come parte integrante del presente strumento, il piano comunale dei trasporti, come approvato con deliberazioni del Consiglio nn. 90 e 91 del 18 marzo 1997 e il piano della rete stradale primaria, come approvato con delibera di Consiglio comunale n. 244 del 19 luglio 2002.

Art. 4

(Efficacia e validità)

1. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica sostituiscono integralmente, per le aree in esso ricadenti, quelle del Piano regolatore generale del comune di Napoli approvato con Dm n.1829 del 31 marzo 1972 e successive modificazioni. In caso di contrasto tra le prescrizioni del presente strumento urbanistico e altre discipline comunali, anche regolamentari, prevale la normazione da quest'ultimo prevista, se di competenza dello strumento urbanistico.
2. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità a tempo indeterminato, secondo legge.
3. Per quanto concerne il rispetto e l'attuazione del presente strumento di pianificazione urbanistica che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni normative dello Stato, della regione Campania o di altro ente competente sovraordinato.
4. Nel caso di contrasto tra prescrizioni del presente strumento e previsioni normative dello Stato, della regione Campania o di altro ente competente, le prime si intendono modificate o abrogate in conformità di queste ultime.

Art. 5

(Trasparenza e partecipazione)

1. L'amministrazione comunale, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone anche su mandato del Consiglio tutti gli strumenti, in primo luogo bollettini informativi trimestrali, e le iniziative atti ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche e le loro modalità d'attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica e dei trasporti. Le iniziative descritte sono da prevedersi in aggiunta a quanto normato dalle specifiche leggi vigenti in materia.

Art. 6

(Commissione urbanistica)

1. Al fine di garantire la coerenza delle iniziative urbanistiche su tutto il territorio comunale e con le finalità stabilite all'articolo 1, è istituita la commissione urbanistica del comune di Napoli.
2. La commissione urbanistica è così composta:

- il presidente, nominato dal sindaco, nella figura di un esperto di chiara fama;
- membri di diritto: il soprintendente ai beni architettonici e ambientali, il soprintendente ai beni archeologici, il presidente dell'autorità di bacino; i presidenti degli enti, dei parchi, e riserve naturali, istituiti per legge regionale o nazionale, le cui aree ricadano anche parzialmente nel territorio comunale; il dirigente del servizio competente in materia di pianificazione urbanistica dell'amministrazione provinciale; il dirigente del servizio competente in materia di pianificazione urbanistica dell'amministrazione regionale, o i loro rappresentanti;
- tre rappresentanti delle forze sociali, designati con atto sindacale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative: uno in base a indicazioni dei sindacati dei lavoratori, uno in base a indicazioni delle associazioni degli imprenditori, uno in base a indicazioni delle associazioni con finalità sociali e ambientali, riconosciute ai sensi dello statuto del comune di Napoli;
- otto esperti, eletti dal consiglio comunale in base a indicazioni degli ordini professionali, delle università degli studi e di istituti culturali e di ricerca riconosciuti da leggi nazionali: quattro esperti in pianificazione urbanistica e territoriale e in politiche urbane, un esperto nelle discipline agronomiche e botaniche, un esperto nelle discipline geologiche, un esperto nelle discipline socioeconomiche, un esperto in scienze ambientali e della vita.

3. Partecipano alle riunioni della commissione, nella qualità di relatori e senza diritto di voto, l'assessore delegato all'urbanistica e il dirigente del servizio competente e il presidente della circoscrizione territorialmente competente qualora le riunioni abbiano ad oggetto l'esame di atti ricadenti in quella circoscrizione.

4. L'incarico di membro della commissione è incompatibile con ogni incarico professionale che riguardi atti sui quali la commissione è tenuta a pronunciarsi.

5. La commissione è rinnovata ogni cinque anni e decade automaticamente a fine consiliatura ed in qualsiasi caso di cessazione della stessa. Essa, nel termine di trenta giorni dalla ricezione dei documenti, esprime un parere obbligatorio e non vincolante sugli atti da adottare in materia urbanistica da parte dell'amministrazione, secondo modalità che potranno essere stabilite dalla giunta o dal consiglio con proprio atto. I pareri sono trasmessi immediatamente al consiglio unitamente agli atti oggetto di delibera comunale consiliare.

6. Sono soggetti al parere della commissione urbanistica i seguenti atti:

- a) nuovo piano regolatore generale o piano intercomunale;
- b) strumenti urbanistici esecutivi;
- c) varianti e deroghe, anche se relative a singole opere di rilievo urbano e territoriale, alla strumentazione urbanistica vigente;
- d) regolamento edilizio;
- e) interventi di rilevanza urbanistica relativi alla sistemazione, alla riqualificazione, all'arredo urbano di strade, piazze ed altre aree urbane.

7. La commissione trasmette semestralmente al Sindaco e al consiglio comunale una relazione sull'attuazione del piano sulle azioni di rilievo urbanistico sul territorio comunale.

Art. 7

(Parametri quantitativi)

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

- *superficie utile (Su)*, espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

- *superficie non residenziale (Snr)* espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;

b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della Su;

c) terrazzi;

d) tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 5% della Su;

e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

- *superficie accessoria (Sa)*, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;

b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;

c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi

di produzione energetica, e similari;

d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1 e 2 del DM 2 aprile 1968, n.1444;

e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968, n.1444.

- *volume complessivo di un edificio*, espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Il calcolo dei volumi esistenti è determinato facendo riferimento al vuoto per pieno esistente e pertanto eventuali interventi di demolizione e ricostruzione avvengono a parità di volume determinato nel vuoto per pieno preesistente.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;

b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;

c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Snr;

d) le tettoie nella misura di cui alla lettera b) della Snr;

e) i balconi e le pensiline;

f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, tubazioni degli impianti di spegnimento automatico degli incendi, di aerazione, di riscaldamento e di condizionamento;

g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;

h) i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,40 m;

i) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie

diverse, laddove consentito;

j) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio, o per l'eliminazione delle barriere architettoniche; Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti di cui al punto g) deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

- *altezza delle facciate*, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

- *altezza massima della costruzione*, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

- *distanza tra i fronti*, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, eccetera), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

- *distanza dai confini e dal filo stradale*, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

- *superficie territoriale*, espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

- *superficie fondiaria*, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- *superficie minima d'intervento*, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

- *lotto minimo di intervento*, espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

- *superficie lorda di pavimento*, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

- *indice di utilizzazione territoriale*, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di

pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

- *indice di utilizzazione fondiaria*, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- *indice di fabbricabilità territoriale*, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
- *indice di fabbricabilità fondiaria*, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- *superficie coperta*, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;
- *rapporto di copertura*, è il rapporto, espresso in percentuale fra superficie coperta e superficie fondiaria.

Art. 8

(Categorie d'intervento)

1. Al fine dell'applicazione delle presenti prescrizioni sono assunte le seguenti categorie di interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Queste categorie sono definite ai sensi dell'articolo 31 della legge n.457 del 5 agosto 1978 nonché del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni e integrazioni di cui al D.lgs. n. 301 del 2002. Gli interventi previsti nella zona A -centro storico, sono specificamente regolati dalle prescrizioni riportate nella parte II delle presenti norme di attuazione.

Art. 9

(Manutenzione ordinaria)

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazioni delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di

materiale;

- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;

- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Art. 10

(Manutenzione straordinaria)

1. In riferimento all'art. 31, comma 1, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;

- riparazione o rifazione di tombi esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della

posizione e della forma;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;

- realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge 24 dicembre 1979, n.650;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;

- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;

- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;

d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:

- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;

- rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;

- realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;

- realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;

e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;

g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi

commerciali, terziari o artigianali;

h) l'accorpamento di unità immobiliari;

i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.

2. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 11

(Restauro e risanamento conservativo)

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Le opere individuate come restauro e risanamento conservativo sono, in particolare, quelle volte alla conservazione e alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo e quelle volte all'adeguamento degli edifici; esse devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche ove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, come:

- la conservazione o il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo organizzativo originario; dei fronti esterni e interni anche con la reintegrazione degli elementi di valore decorativo; degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica; del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla storia delle sue trasformazioni; degli infissi interni e esterni;
- il consolidamento, anche con sostituzione di parti limitate non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia esterne che interne; solai; scale con rampe piane; tetti;
- il consolidamento, anche con sostituzione di parti limitate non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: volte e archi; scale con rampe su voltine;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e

dalle normative vigenti in materia compatibilmente con le prescrizioni precedenti.

3. E' consentita, nell'ambito dell'unitarietà del progetto, la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti.

4. E' consentito l'accorpamento di unità immobiliari, o parti di esse, con unità immobiliari contigue ove coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo.

5. Sono inoltre ammessi, a parità di superficie utile e volume preesistenti, interventi di ripristino filologico, rivolti a ricostruire l'intero manufatto, o parti di esso, eventualmente demolito o crollato, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica asseverata ai sensi dell'articolo 481 del codice civile.

Art. 12

(Ristrutturazione edilizia)

1. In riferimento dell'art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:

a) opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;

b) opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;

c) opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;

d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;

e) rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi del D.P.R.380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, ove non in contrasto con i parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento.

3. Salvo quanto diversamente stabilito dallo strumento urbanistico, nei casi di cui al comma precedente l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita in aderenza a muro cieco o a distanza tra le facciate pari alla metà dell'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a m 10,00.

4. Agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano inderogabilmente le norme

di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 12bis

(Nuova Costruzione)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Rientrano negli interventi di nuova costruzione, e sono assoggettati alle corrispondenti procedure legittimanti, quelli per i quali siano state previste, dalle presenti Norme di Attuazione, modalità di demolizione e ricostruzione non rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, ivi inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alla 'ristrutturazione edilizia a parità di volume', ove ammessa dalla Variante, quando non contemplino anche parità di sagoma.

Art. 13

(Ristrutturazione urbanistica)

1. Ai sensi dell'art.31, comma 1, lettera e) della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

Art. 14

(Reti di sottoservizi e impianti tecnici)

1. Prima della realizzazione di opere interrato su suolo pubblico, di uso pubblico o privato gravato da specifica servitù è fatto obbligo di consultare le aziende, le amministrazioni e in generale tutti i soggetti che gestiscono la rete dei servizi e dei relativi impianti, nonché il servizio fognatura comunale, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra le opere da realizzare e le suddette reti e, nel caso di realizzazione di nuove reti di servizi o tratti di esse, le prescrizioni tecniche relative alla loro realizzazione.
2. Nell'esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, le reti di sottoservizi per la distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e degli impianti di telecomunicazione vanno collocate in un unico cunicolo interrato ispezionabile, da realizzare in corrispondenza delle sedi stradali. La rete di distribuzione del gas va collocata in un ulteriore cunicolo interrato ispezionabile.
3. Gli impianti tecnici e i relativi volumi, da prevedersi sulla copertura degli edifici, ove non diversamente specificato nella disciplina delle singole zone e sottozone, ovvero in quella di cui

alle parti II e III della presente normativa, dovranno essere arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 metri e contenuti nell'altezza massima di 2,40 metri. Gli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive che prevedono l'installazione di antenne, anche satellitari, dovranno essere realizzati con un sistema centralizzato in tutti i casi di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica estesi all'intero fabbricato. Gli impianti che producono emissioni radioattive o elettromagnetiche devono inoltre sottostare alle norme di regolamenti ed alle prescrizioni comunali e nazionali ed a quelle emesse dalla Regione Campania, dall'Ente Provincia di Napoli e del Comune di Napoli.

Art. 15

(Parcheggi)

1. Le modalità d'uso dei parcheggi sono le seguenti:
 - a) parcheggi d'interscambio, destinati alla sosta dei veicoli dei fruitori dei sistemi di trasporto collettivo, come definiti e disciplinati al successivo articolo 45;
 - b) parcheggi di relazione, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dei servizi;
 - c) parcheggi stanziali, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti e agli addetti, aventi o meno vincolo di pertinenzialità a unità immobiliari.
2. Nel rispetto dei vincoli previsti dalla disciplina delle singole zone, il mutamento di destinazione d'uso, è consentito dietro rilascio di apposito provvedimento comunale.
3. Le tipologie previste per la realizzazione di parcheggi di nuova realizzazione sono le seguenti:
 - a) parcheggi a raso;
 - b) parcheggi interrati;
 - c) parcheggi in cavità esistenti;
 - d) parcheggi cosiddetti autosilos;
4. La realizzazione e l'uso dei parcheggi secondo la classificazione di cui ai commi 1 e 3, restano disciplinati dalla normativa delle singole zone e sottozone e, dove previsto, dalla normativa degli ambiti. La definizione delle tipologie dei parcheggi, i criteri per la loro realizzazione e le norme generali riferite alle singole tipologie sono riportati nei successivi articoli 16, 17, 18, 19.

Art. 16

(Parcheggi a raso)

1. Si definiscono parcheggi a raso le aree scoperte destinate alla sosta di veicoli. Per la loro realizzazione è consentita la modificazione delle pavimentazioni impermeabilizzanti preesistenti. E' prescritta la conservazione delle essenze arboree preesistenti. Per quelli di nuova formazione è prescritta aggiuntivamente l'integrazione con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro. Resta esclusa

l'impermeabilizzazione delle superfici permeabili preesistenti. Ove nelle aree da destinare alla realizzazione di parcheggi a raso siano presenti pavimentazioni storiche, ne è prescritta la integrale conservazione.

Art. 17

(Parcheggi interrati)

1. Si definiscono interrati i parcheggi che presentino almeno tre lati interamente controterra e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrini di risalita. Dette opere, in vista, devono essere realizzate con coloriture e materiali integrati nel contesto ambientale ed edilizio. La realizzazione dei parcheggi interrati è consentita senza alterazione del profilo naturale del terreno, nel rispetto delle condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrografico. I parcheggi interrati sono realizzati nel limite massimo di quattro piani, con altezza interna regolata, sia nei limiti che nelle eventuali deroghe, dalle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

L'area interessata dall'esecuzione delle opere va contenuta nel limite massimo del 70% del lotto disponibile. Sulle superfici sovrastanti i parcheggi va disposto uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti. Le zone residuali vanno piantumate con essenze arboree. La sistemazione della vegetazione sulla copertura dei parcheggi sotterranei avviene tramite un progetto a firma di un architetto paesaggista o di un agronomo o di un perito agrario, iscritto al relativo albo professionale, redatto secondo criteri di tutela e promozione del verde. Non è consentita la formazione dei parcheggi mediante l'escavazione di grotte e caverne nei banchi di tufo affiorante.

2. Fermo restando quanto disposto dall'art. 2 della legge 122/1989 la realizzazione dei parcheggi interrati di tipo stanziale pertinenziale, fuori delle ipotesi di nuova edificazione, è consentita nel limite di 1 mq di superficie per ogni 3 mq dell'unità immobiliare, alla quale il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità. In ogni caso le opere edilizie non potranno interessare in proiezione più del 60% dei lotti fino a 500 mq., del 50% dei lotti fino a 1000 mq., del 40% dei lotti fino a 2000 mq., del 30% dei lotti oltre i 2000 mq. utilizzati, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e di non alterare la geologia, la geomorfologia, l'idrografia sotterranea e superficiale. Il tutto nel rispetto del successivo art. 24. Qualora a opere ultimate non risultino compiuti i necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alla totalità dei box o posti auto realizzati per presupposto del vincolo pertinenziale, con particolare riferimento all'accatastamento e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari dei vincoli di pertinenzialità a singole unità immobiliari, l'Amministrazione applica il procedimento sanzionatorio previsto dalla normativa vigente per le opere non legittimamente realizzate. I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, a pena di nullità dell'atto di cessione. In sede di rilascio del provvedimento amministrativo edilizio,

il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune un intervento diretto alla risistemazione dell'area, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento.

3. La realizzazione dei parcheggi interrati di tipo stanziale non pertinenziale è consentita nel sottosuolo degli immobili destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav.9), a eccezione degli interventi previsti nella zona A – centro storico, se non diversamente regolati dalla normativa riportata nella parte II delle presenti norme d'attuazione, nonché a eccezione delle aree a verde aventi estensione superiore a 5000 mq. La realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo tipologie e requisiti che l'Amministrazione fornirà al proponente all'avvio del procedimento. Le coperture destinate a verde pubblico dovranno essere realizzate disponendo uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti; le zone residuali saranno piantumate con essenze arboree.

4. Il rilascio del provvedimento legittimante alla realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma 3, è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale il richiedente si impegna a cedere al Comune il diritto perpetuo all'utilizzazione della superficie dell'area, e a realizzare, a proprie spese, attrezzature a verde come previsto dal progetto approvato. In alternativa alla realizzazione, il richiedente può versare una somma equivalente al costo previsto dal progetto approvato per la realizzazione diretta dell'attrezzatura. Nel caso che il piano preveda un'attrezzatura diversa dal verde, il richiedente deve versare al comune la sola somma corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde. Il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento.

Art. 18

(Parcheggi in cavità)

1. Si definiscono parcheggi in cavità i parcheggi esistenti o da realizzare in cavità esistenti sia naturali che artificiali. La realizzazione, ad eccezione delle zone e sottozone nelle quali resta disciplinata dalla specifica normativa, è consentita tramite l'esecuzione di opere edilizie interne, anche con incremento delle superfici utili, ma senza nuove escavazioni, che favoriscano l'ottimale utilizzazione della cavità e non interferiscano con le pareti verticali e l'intradosso del sistema di copertura, salvo i casi in cui tale operazione si renda necessaria ai fini della sicurezza. Le opere consentite devono assicurare la conservazione e la visibilità della conformazione della cavità, come risultante prima dell'intervento. Tali interventi non devono modificare l'aspetto esteriore dell'immobile, se non limitatamente alle opere necessarie all'aerazione e a quelle

finalizzate ad assicurare l'accesso attraverso rampe carrabili e sistemi meccanici di sollevamento o a migliorare la stabilità del fronte esterno ai fini della sicurezza.

Art. 19

(Parcheggi cosiddetti autosilos)

1. Si definiscono parcheggi in strutture del tipo autosilos i parcheggi allocati in edifici multipiano fuoriterza destinati all'esclusivo ricovero di veicoli in box o aree di sosta. La realizzazione è consentita nel rispetto delle norme di zona, mediante l'esecuzione di edifici sostitutivi dei preesistenti, a parità di volume nel rispetto delle quantità legittimamente realizzate, ovvero di nuovi edifici purchè nelle quantità volumetriche indicate dalla variante generale al P.R.G.. I nuovi fabbricati dovranno assicurare il rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto edilizio circostante, con particolare riferimento alle partiture orizzontali e verticali delle facciate, alle dimensioni delle bucaure, ai rapporti tra pieni e vuoti, nonché alle caratteristiche dei materiali, dei rivestimenti, delle coloriture, degli infissi e dei sistemi di copertura, rispettando i requisiti prestazionali che dovessero essere forniti dall'Amministrazione comunale.

2. Fermo restando quanto disposto dall'art. 2 della legge 122/1989 la realizzazione dei parcheggi autosilos di tipo stanziale pertinenziale è consentita nel limite di 1 mq di superficie ogni 3 mq dell'unità immobiliare alla quale il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità. Qualora a opere ultimate non risultino compiuti i necessari adempimenti tecnicoamministrativi relativi alla totalità dei box o posti auto realizzati per presupposto del vincolo pertinenziale, con particolare riferimento all'accatastamento ed alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari dei vincoli di pertinenzialità a singole unità immobiliari, l'Amministrazione applica il procedimento sanzionatorio previsto dalla normativa vigente per le opere non legittimamente realizzate. I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, a pena di nullità dell'atto di cessione.

3. Ai piani terra dei volumi destinati ad autosilos sono consentite utilizzazioni per distributori e servizi per autoveicoli, se compatibili con i relativi piani di settore, nonché quelle di cui all'art. 21 comma 1 lett. a) e c), con esclusione delle abitazioni. Le utilizzazioni di tipo commerciale devono essere comunque compatibili con il Piano Comunale della Urbanistica Commerciale.

Art. 20

(Parcheggi esistenti)

1. I parcheggi e le autorimesse esistenti in tutte le zone e sottozone, realizzati conformemente alle norme tecniche e amministrative vigenti, possono essere oggetto di opere edilizie interne tali da aumentarne la capacità. Tali interventi non devono modificare l'aspetto esteriore dell'immobile e non devono superare il perimetro preesistente del parcheggio.

2. E' consentito il cambio di destinazione d'uso per il ripristino della originaria destinazione a parcheggi.

3. E' consentita la copertura di parcheggi esistenti in spazi aperti costituenti lotto intercluso tra corpi di fabbrica esistenti, a condizione che l'opera interessi aree impermeabilizzate, prive di pavimentazioni storiche, che non interferisca con i fronti degli edifici e che la superficie superiore sia destinata a verde pubblico attrezzato.

4. La realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma 3 è consentita a eccezione della zona A – centro storico e resta condizionata alla sistemazione in copertura delle attrezzature pubbliche per attività collettive o verde pubblico, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr. 20 marzo 1982 n.14, con l'esclusione di parcheggi. Le coperture destinate a verde pubblico devono prevedere la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti nonché essenze arboree. Il rilascio del provvedimento abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale il richiedente si impegna alla realizzazione della superficie a verde come previsto dal progetto approvato o a versare una somma equivalente per consentire al Comune la realizzazione dell'attrezzatura sovrastante, nonché a cedere al comune il diritto all'utilizzazione della superficie di copertura dell'area. Il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento.

Art. 21

(Destinazione d'uso)

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:

- a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;
- b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio;
- c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;
- d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

2. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti.

Art. 22

(Frazionamento)

1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

Art. 23

(Vetrine commerciali)

1. Il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana dell'uomo che cammina: ad altezza dell'occhio umano e nella cadenza del tempo della successione dei passi si fruisce principalmente dell'architettura del piano basamentale.

Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione possono costituire un ulteriore e determinante parametro di qualità urbana.

2. La definizione di cui al precedente comma 1 si applica a tutti gli interventi relativi ai locali commerciali, artigianali e terziari al piano basamentale degli edifici.

3. In linea generale l'intervento sul piano basamentale deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere un intervento coordinato sui locali del piano basamentale e sui suoi elementi architettonici di dettaglio. Nel provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori saranno fissati i termini, non superiori a tre anni, di adeguamento dei relativi esercizi. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico.

Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali, ai sensi dell'art. 48, potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di

ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.

- nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 10 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 4,50 m dal piano stradale, di sporgenza dal muro non superiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto e comunque entro il limite massimo di 1 m e di altezza non superiore a 60 cm. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

Art. 24

(Norme sismiche e di difesa del suolo)

1. Il territorio comunale di Napoli è classificato 'sismico' dalla normativa vigente, con grado di sismicità $S=9$. Si applicano pertanto per detto territorio le vigenti normative antisismiche. Diverse indicazioni e/o attribuzioni di classificazione sismica, ovunque riportate e/o menzionate, vanno conformate a quanto stabilito in materia dalla normativa sismica vigente. Gli interventi di costruzione, riparazione, rafforzamento e sopraelevazione sono soggetti alla denuncia dei lavori da presentare all'ufficio del genio civile, unitamente al progetto esecutivo dell'opera da realizzare.

2. Nelle zone riportate nella tavola 12 con instabilità media e alta è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione. In tutto il territorio si applicano le Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della competente Autorità di Bacino. Le indagini geognostiche riportate nella relazione geologica prevista dalla L.R. 7 gennaio 1983 n. 9 e dal D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e riferite alle opere interrato e fuori terra, da realizzare nelle zone a instabilità bassa ovvero stabile, devono documentare la consistenza del sottosuolo, la presenza di cavità, di piani di scivolamento, di materiali di riporto. L'indagine deve riguardare un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa e comunque non inferiore a 50 metri intorno al suo perimetro. Vanno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Le indagini e il progetto devono tenere conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali), formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste.

3. I contenuti, gli elaborati e le norme del PAI sono integralmente recepiti nelle norme attuative del PRG anche con la predisposizione delle carte della pericolosità idrogeologica ed idraulica nonché della conseguente carta del 'rischio atteso', che consente la puntuale applicazione delle norme PAI nelle aree così individuate.

4. Tali elaborati fanno parte integrante degli elaborati di Piano.

5. Nei termini previsti dal PAI, gli atti attuativi ed esecutivi del Prg, da sottoporre all'acquisizione del parere di competenza dell'autorità di Bacino, devono essere puntualmente corredati da studio e documentazione di dettaglio afferente alle verifiche della compatibilità idraulica e geologica.

Art. 24 bis

(Barriere architettoniche e sensoriali)

1. La realizzazione delle opere avviene nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali, per il pieno inserimento nel contesto sociale e produttivo delle persone con disabilità motoria o sensoriale.

Art. 25

(Classificazione delle zone di Prg)

1. Le nuove zone e sottozone nelle quali è ripartito il territorio interessato dalla variante, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, sono le seguenti:

zona A - Insediamenti di interesse storico

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

sottozona Ba - Edilizia d'impianto

sottozona Bb - Espansione recente

sottozona Bc - Porto di recente formazione

zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico-testimoniale

sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi

sottozona Dc - Area attrezzata florovivaistica

zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

sottozona Ea - Aree agricole

sottozona Eb - Aree incolte

sottozona Ec -Aree boscate

sottozona Ed - Aree a verde ornamentale

sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

zona F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

sottozona Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco

territoriale

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg – Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

zona G - Insediamenti urbani integrati.

2. Gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, rientrano nei perimetri delle zone di cui sono a servizio e sono individuati nella tavola n.8 delle specificazioni, e disciplinati nel successivo articolo 56.

Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.

2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

Art. 27

(Sottozona Aa - strutture e manufatti isolati)

1. La sottozona Aa identifica gli organismi architettonici di interesse storico, sia pre-ottocenteschi che otto-novecenteschi, corrispondenti alle fabbriche e alle strutture murarie di particolare interesse sparse nella campagna napoletana.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

3. Le utilizzazioni compatibili, oltre quelle di cui alla lettera a) dell'articolo 21, sono le seguenti:
- attività ricettive;
 - attrezzature di interesse comune.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18.

Art. 28

(Sottozona Ab - Siti archeologici)

1. La sottozona Ab identifica le parti del territorio per le quali, in rapporto all'accertata e rilevante importanza archeologica e in rapporto alla permanenza di suoli non edificati, è prevista la prevalente destinazione a parco archeologico.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, nel rispetto delle componenti strutturanti la conformazione naturale dei luoghi, sono le seguenti:
 - le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;
 - il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
 - la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile.
3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:
 - parchi archeologici,
 - attrezzature, anche ricettive, nei manufatti esistenti, in particolare attività museali e ad esse connesse.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite all'articolo 16.
5. L'esecuzione degli interventi previsti al presente articolo è subordinata al parere preventivo della competente soprintendenza.

Art. 29

(Sottozona Ac - Porto storico)

1. La sottozona Ac identifica il territorio portuale formato in epoca storica.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate dal piano regolatore portuale ai sensi della legge n.84 del 28 gennaio 1994.
3. Nelle more dell'approvazione del piano di cui al precedente comma 2, sono consentiti gli interventi conformi al vigente piano regolatore portuale e successive varianti.
4. Il piano regolatore portuale riguarda un ambito che include il territorio di cui alla presente sottozona e il territorio di cui alla sottozona Bc di cui al successivo articolo 34.

5. Il piano è redatto nel rispetto della normativa di zona e delle seguenti specificazioni:

- a) la dismissione di tutte le attrezzature e gli impianti riguardanti il traffico petrolifero per le quali si prevede una nuova localizzazione al di fuori del golfo di Napoli, previo accordo con la Regione Campania e le altre amministrazioni competenti. Nelle more della nuova localizzazione e per il tempo, a tal fine strettamente necessario, sono consentite trasformazioni orientate esclusivamente al miglioramento della sicurezza e dell'impatto ambientale.
- b) la concentrazione di tutto il traffico dei passeggeri - crociere, traghetti, aliscafi - nell'area occidentale dell'ambito portuale, dismettendo lo scalo passeggeri di Mergellina che può essere in tal modo utilizzato come approdo per imbarcazioni da diporto, mediante un idoneo piano che comprenda anche la riqualificazione delle aree circostanti e prevedendo una sistemazione, compatibilmente con le esigenze del traffico commerciale e delle attività cantieristiche da riorganizzarsi nell'area orientale dell'ambito portuale, che consenta la costituzione di una interconnessione tra trasporto marittimo e trasporto ferroviario in corrispondenza con il nodo di interscambio di piazza Garibaldi, che include la stazione di porta dell'alta velocità.
- c) la formazione, al limite occidentale dell'ambito portuale, di un approdo per imbarcazioni da diporto - valutando a tal fine l'utilizzazione del molo S. Vincenzo - valorizzando in tal modo l'apertura e la riqualificazione del piazzale portuale antistante piazza Municipio, che concorre a formare uno spazio pubblico monumentale pedonalizzato, dalla stazione marittima a piazza del Plebiscito;
- d) la definizione degli accessi al porto e dei sistemi di collegamento con la città e con l'hinterland, in coerenza con il piano comunale dei trasporti;
- e) la sistemazione delle aree in prossimità del confine orientale dell'ambito portuale secondo modalità compatibili con la riqualificazione che la presente variante prevede nelle aree immediatamente adiacenti, finalizzata a formare uno spazio per i giovani e il tempo libero, a migliorare i collegamenti tra il quartiere di S. Giovanni e la linea di costa, da riqualificare salvaguardandone il profilo naturale e valorizzando il patrimonio d'archeologia industriale, a cominciare da una idonea utilizzazione della centrale elettrica di Vigliena da dismettere.
- f) la definizione delle caratteristiche degli immobili e delle preesistenze naturali esistenti in ambito portuale, in analogia alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della relativa previsione di modalità d'intervento e di utilizzazioni, non contrastante con le caratteristiche dell'eventuale valore storico e ambientale degli stessi immobili e preesistenze naturali.

Art. 30

(Sottozona Ad - Agricolo in centro storico)

1. La sottozona Ad identifica le parti del territorio che ricadono all'interno del perimetro del centro storico che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi culturali rispetto

all'urbanizzazione e all'edificazione.

2. Le porzioni del territorio ricadenti in tale zona comprendono i beni immobili qualificati di bellezza naturale, aventi valore paesistico, storico e ambientale nel loro complesso e, come tali, sottoposti a tutela improntata a integralità e globalità.

3. Tali aree sono assoggettate alla disciplina della sottozona Fa1 - Aree agricole riportata all'articolo 46 delle presenti norme d'attuazione, con esclusione del ricorso al comma 2 dell'art. 40, ivi richiamato.

Art. 31

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

sottozona Ba -Edilizia d'impianto;

sottozona Bb - Espansione recente;

sottozona Bc - porto di recente formazione.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.

4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 32

(Sottozona Ba – Edilizia d'impianto)

1. La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche.

3. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'articolo 21. Il cambio delle destinazioni d'uso non è consentito dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti.

Art. 33

(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici,

gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Art. 34

(Sottozona Bc - Porto di recente formazione)

1. La sottozona Bc include le aree portuali di recente formazione.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili nella presente sottozona sono disciplinate nei termini di cui all'articolo 29, sottozona Ac - porto storico, con l'esclusione del comma 5, lettera f).

Art. 35

(Zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona D identifica le parti del territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.
2. La disciplina della zona D si articola nelle sottozone:
Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico-testimoniale;
Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi;
Dc.- Area attrezzata florovivaistica.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona D riguardano:
 - a) la dismissione degli impianti incompatibili con gli agglomerati urbani e in particolare degli impianti a rischio ambientale;
 - b) la riurbanizzazione dell'area mediante operazioni di riqualificazione, adeguamento e completamento del sistema infrastrutturale esistente;
 - c) la riconversione del tessuto industriale di tipo manifatturiero in tessuto di attività per la produzione di beni e servizi, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
 - d) l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti alle esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e alle norme di sicurezza vigenti, alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali;
 - e) l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14;
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni.
5. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 36

(Sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi - riqualificazione)

1. La zona Da identifica gli insediamenti e i manufatti industriali che rivestono valore architettonico o tipologico-testimoniale.
2. I manufatti si distinguono nelle seguenti prevalenti categorie:
 - a) strutture tradizionali multipiano, intendendosi per esse gli edifici multipiano in muratura portante o in cemento armato, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura, in ferro o in cemento armato, solai intermedi con travature lignee o metalliche o miste in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate per ogni piano, generalmente di uguali

dimensioni;

b) strutture monolivello con compagnature configurate, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta e murature perimetrali portanti in tufo o in mattoni, con intelaiatura intermedia di pilastri in muratura o in ferro o in ghisa, o intelaiatura portante in cemento armato, e le facciate esterne caratterizzate da finestre allineate o a nastro, generalmente di uguali dimensioni;

c) strutture monolivello con compagnature precarie, intendendosi per esse gli edifici a un solo piano, anche di notevole altezza di gronda, isolati o disposti serialmente con copertura a doppia falda, a shed, a volta, con intelaiatura portante in muratura o in ferro o in ghisa o in cemento armato, e le facciate esterne prive di caratterizzazione;

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate come segue, ove non diversamente previsto nella disciplina degli ambiti:

a) è prevista la riqualificazione degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti industriali attraverso il recupero degli elementi strutturali di tipologia originaria, nonché dei valori testimoniali delle funzioni produttive storicamente insediate;

b) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

c) sono consentiti il frazionamento e l'accorpamento di unità edilizie affini, l'inserimento di solai intermedi che non alterino le caratteristiche strutturali e compositive delle pareti verticali nonché dell'intradosso del sistema di copertura, la rimozione senza sostituzione di parti della copertura, l'inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali, l'introduzione di impianti tecnologici speciali necessari alle esigenze degli usi consentiti, a condizione che tutti i suddetti interventi avvengano nel rispetto del volume esistente e delle caratteristiche strutturali e compositive dell'impianto o del manufatto originario, ferme restando le prescrizioni espresse al comma 3 dell'articolo 11 e l'obbligo della demolizione degli elementi superfetativi realizzati in data successiva al 1943 e individuati nella documentazione prodotta ai sensi del successivo comma 4. Le volumetrie in tal senso demolite possono essere recuperate nel sottosuolo degli immobili. E' inoltre consentita, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica di un'area più vasta, la sostituzione edilizia dei fabbricati da demolire in quanto superfetazioni, con soluzioni coerenti con l'impianto storico, a parità di volume.

d) per i manufatti riconducibili alle categorie di cui al comma 2, lettere a) e b) è consentita la modifica dei vani sui fronti esterni, limitatamente alle esigenze di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza ed ai requisiti igienico-sanitari;

e) per i manufatti riconducibili alla tipologia di cui al comma 2, lettera c) è consentita la modifica dei fronti esterni, secondo un ridisegno unitario dei prospetti che valorizzi gli elementi strutturali da restaurare.

f) per tutti i manufatti ricompresi nella sottozona Da è consentita la realizzazione di vanelle e

chiostre per determinare condizioni di agibilità- abitabilità del manufatto riqualificato, prevedendo nel sottosuolo il recupero delle volumetrie perse.

4. I proprietari e gli aventi diritto, all'atto della richiesta del permesso di costruire, sono obbligati a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p. da professionista abilitato che rilevi lo stato di fatto e attesti l'evoluzione storica dell'immobile oggetto di intervento, indicando altresì il grado di conservazione e trasformazione delle singole caratteristiche strutturali, distributive e compositive originarie, le superfetazioni realizzate successivamente al 1943 e pertanto attesti gli elementi tipologici meritevoli di conservazione e l'appartenenza a una delle suddette categorie. Dove da tale verifica risulti irreversibilmente compromesso il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2, si applica, previo parere della commissione edilizia, la disciplina di cui al successivo articolo 37.

5. Le utilizzazioni, purchè compatibili con la tipologia dei manufatti, sono quelle elencate al comma 1 dell'articolo 21 lettere a), c) e d), rimanendo consentita la destinazione residenziale, ove non prevalente per ogni intervento, e che siano garantiti ingressi e percorsi separati per le diverse destinazioni d'uso, ovvero anche in via esclusiva a condizione che si tratti di abitazioni specialistiche o collettive. E' consentita altresì l'associazione tra abitazioni ordinarie e abitazioni specialistiche o collettive, sempre che le prime non siano prevalenti per ogni intervento. Restano ferme le prescrizioni previste al comma 2 dell'art. 21.

Art. 37

(Zona Db – Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona Db identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi, per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

2. Le trasformazioni fisiche, ove non diversamente previsto dalla normativa d'ambito, sono disciplinate come segue. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione dovranno garantire l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall'articolo 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; nel caso in cui gli interventi a verde pubblico siano contigui alla viabilità primaria così come individuata nella tavola 10, questi devono contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'articolo 55.

3. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area

per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

4. Con la presentazione di piani o progetti d'intervento, gli aventi titolo all'esecuzione dei suddetti interventi sono tenuti a segnalare la presenza di manufatti assimilabili a quelli di cui al precedente articolo 36, documentandone caratteristiche e consistenza. L'attribuzione a tali manufatti delle caratteristiche di interesse architettonico o tipologico testimoniale comporta per gli stessi l'applicazione della normativa di cui al suddetto articolo 36.

Art. 38

(sottozona Dc- Area produttiva florovivaistica)

1. La zona Dc identifica la parte del territorio per la quale è prevista la valorizzazione dei particolari caratteri agricoli della zona orientale per la promozione di un'area attrezzata per la produzione florovivaistica.
2. Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo preordinato alla definizione delle trasformazioni occorrenti per la realizzazione del nuovo insediamento produttivo.
3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi occorrenti al nuovo insediamento produttivo, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,1 mc/mq, e la riqualificazione degli insediamenti abitativi esistenti, in quanto legittimamente realizzati, a parità di volume.
4. In prossimità della viabilità primaria di cui alla tav. 10, è ammessa la formazione dei corridoi ecologici così come definiti nell'articolo 55.

Art. 39

(Zona E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)

1. La zona E identifica le parti del territorio che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi colturali rispetto all'urbanizzazione e all'edificazione.
2. Le parti del territorio ricadenti in detta zona comprendono i beni immobili qualificati di

bellezza naturale, aventi valore paesistico, storico e ambientale nel loro complesso e, come tali, sottoposti a tutela improntata a integralità e globalità delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storicotestimoniali.

3. La disciplina della zona E si applica alle cinque sottozone in cui essa si articola, salvo le specifiche norme a esse relative. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

sottozona Ea - Aree agricole

sottozona Eb - Aree incolte

sottozona Ec - Aree boscate

sottozona Ed - Aree a verde ornamentale

sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona E sono disciplinate come segue:

- in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale. Non è consentito altresì il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione, rottami e altri simili materiali. E' fatta salva la realizzazione di opere per l'adeguamento della rete dei sottoservizi, nonché del sistema delle linee su ferro, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento di cui alle presenti norme. E' fatta salva altresì la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di piste non impermeabilizzate di larghezza non superiore ai 3 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici di cui all'articolo 1 della L.1497/39, e di cui al successivo articolo 59. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacenti, privilegiando l'uso di tecniche naturali. Tutte le suddette opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati. Esse stesse devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico. A tal fine si dovranno privilegiare materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità;

- in rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti sono ammesse le

trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività culturali connesse.

5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del titolo III della L. 24 marzo 1989 n.122, è esclusa ogni deroga ai vincoli in materia paesaggistica e ambientale. E' fatta salva la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nei locali siti a piano terreno o interrati nell'ambito del volume esistente dei fabbricati ricadenti nella zona E.

6. Negli insediamenti, manufatti rurali ed edifici esistenti le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Ai soli fini della realizzazione di attività di cui al comma 1 lettera b) dell'articolo 21, è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e il riaccorpamento dei volumi legittimamente realizzati in epoca successiva al 1943.

7. E' ammesso il frazionamento, ove coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo.

8. I proprietari o gli aventi titolo sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale da professionista abilitato, che attesti lo stato di fatto e l'eventuale evoluzione storica dell'immobile oggetto di intervento.

9. Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti in zona E, oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b), sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.

10. Negli edifici costruiti in epoca successiva al 1943 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

11. Per la formazione ed il mantenimento delle aree verdi pubbliche e di pubblico interesse è consentito il ricorso alla iniziativa privata, per la realizzazione degli interventi conformi alla presente normativa.

Art. 40

(Sottozona Ea - Aree agricole)

1. La sottozona Ea identifica le parti del territorio ricadenti in zona E connotate dalla funzionalità all'attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi. Tale definizione si estende a quelle aree che, seppure non coltivate, siano comprese, al pari delle aree agricole propriamente dette, in spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario.

2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui al successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,03 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola. L'unità minima d'intervento resta fissata in ha 1.

3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, non è consentita alcuna

edificazione a scopo residenziale o accessorio.

4. Al fine del calcolo delle unità minime di intervento non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue, a meno che il frazionamento delle superfici o la mancanza di continuità siano dovuti alla esistenza tra i fondi di uno o più manufatti pubblici asserviti a funzioni pubbliche.

5. Al fine del calcolo delle unità minime d'intervento le superfici ricadenti in sottozona Ec – Aree boscate rientranti nella conduzione unitaria del fondo agricolo sono computabili, ma non possono in alcun modo essere interessate da edificazione. Al medesimo fine non sono invece computabili le superfici ricadenti in sottozona Eb - Aree incolte produttive e Ee - Rupi e costoni.

6. I terreni, una volta utilizzati ai fini degli interventi consentiti nelle presenti norme, restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nonché presso apposito ufficio comunale.

7. E' consentita la formazione di consorzi finalizzati alla fruizione pubblica di percorsi interni alle aree agricole e alla prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli, orticoli, florovivaistici, ecologici, zootecnici.

8. L'edificabilità di cui ai commi 2 e 7 è vietata nelle parti della sottozona Ea:

- connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, riportate nella tav.12 - tavola dei vincoli geomorfologici;
- ricadenti nelle aree perimetrate con riferimento all'articolo 1 quinquies della L n.431 del 8 agosto 1985;
- ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 metri al di sotto dei crinali;
- ricadenti nelle aree assoggettate a vincoli d'inedificabilità di cui alla parte IV della presente normativa.

9. E' ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

11. Per l'installazione di serre, la distanza dai confini non può essere inferiore a m 3 dai fondi finitimi, a m 10 dalla viabilità pubblica, a m 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. L'altezza al colmo dei manufatti serricoli non deve essere superiore a m 5.

12. Per tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di m 30 al di sotto

dei crinali. In ogni caso non è consentita l'occupazione di suolo con serre oltre il 60% dell'area disponibile; gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque. E' consentita la realizzazione di vasche entroterra per l'accumulo e la raccolta delle acque meteoriche. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'articolo 1 quinquies della L n.431 dell'8 agosto 1985, vigenti alla data di adozione del piano.

13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, enfiteuti o titolari di altro diritto reale, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, sempreché gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.

14. Nella zona agricola è fatta salva la possibilità di prevedere la formazione di aree boscate, con essenze coerenti con le caratteristiche dei siti, di percorsi ecologici, a fini di ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, di idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e in genere della microfauna. Sono ammesse tecniche colturali sperimentali e innovative ma a ridotto impatto ambientale e paesaggistico. Nel caso in cui la zona agricola sia contigua alla viabilità primaria, di cui alla tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti dal successivo articolo 55.

15. Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, sono ammesse le attività di lavorazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi agricoli.

16. E' ammesso ogni processo di evoluzione e razionalizzazione degli ordinamenti colturali, sempre che non comporti modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico. Sono ammessi altresì:

- l'orticoltura;
- il florovivaismo;
- i depositi a cielo aperto a esclusivo uso agricolo, ove non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante.
- il compostaggio per il trattamento dei rifiuti vegetali derivanti dall'attività agricola del fondo.

Art. 41

(Sottozona Eb - Aree incolte)

1. La sottozona Eb identifica le parti del territorio che, già assoggettate ad attività colturali, siano temporaneamente abbandonate. Sono comprese aree residuali degradate, suscettibili di riconversione per soli fini culturali.

2. In riferimento alle trasformazioni fisiche:

- è ammessa, anche ai fini della riconversione produttiva, l'installazione di serre, nei limiti e secondo le modalità previste dai commi da 9 a 13 dell'articolo 40;
- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione a fini agricoli di cui all'articolo 40, solo in

caso di riconversione a usi agricoli avvenuta, con riferimento all'intero fondo agricolo, da almeno 3 anni e comprovata da idonea certificazione, fermo restando quanto prescritto dal comma 8 del medesimo articolo. In assenza di riconversione produttiva, sono vietate quelle trasformazioni che arrechino danno o portino alla scomparsa delle presenze arboree relative al precedente stato di coltivazione.

3. Circa le utilizzazioni compatibili:

- è ammessa la riconversione a usi agricoli o boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico;
- sono ammesse le utilizzazioni compatibili per la sottozona Ea - Aree agricole.
- è ammessa la riconversione in termini di corridoio ecologico così come definito dal successivo articolo 55.
- il comune agevola con ogni forma e mezzo, anche finanziario e fiscale, la ripresa delle attività culturali, qualora il reinsediamento avvenga da parte dei giovani.

Art. 42

(Sottozona Ec - Aree boscate)

1. La sottozona Ec identifica le parti del territorio sulle quali esiste o viene a costituirsi, per via naturale o artificiale, un popolamento di specie legnose forestali arboree o arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo, dalle quali si possano trarre, come principale utilità, prodotti forestali, anche se non legnosi, benefici di natura ambientale. Sono considerati boschi anche quei terreni pertinenti a un complesso boscato che, per cause naturali o artificiali, siano temporaneamente privi di copertura forestale.

2. Non è consentito alcun ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti a scopo residenziale.

3. E' vietata la costruzione di nuovi manufatti sia a scopi residenziali che a uso accessorio.

4. Riguardo le utilizzazioni compatibili:

- è disposta la continuità dell'utilizzo ad attività silvocolturale; sono ammessi gli interventi di forestazione e di integrazione della vegetazione esistente, anche in riferimento al sottobosco;
- è ammessa la raccolta dei prodotti del bosco;
- sono ammessi i depositi a cielo aperto per le attività di governo del bosco, sempre che non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante;
- non è consentita l'installazione di impianti serricoli.
- nel caso in cui l'area boscata è contigua alla viabilità primaria, di cui alla tavola 10, il trattamento silviculturale dovrà uniformarsi ai criteri di corridoio ecologico di cui all'articolo 55.

Art. 43

(Sottozona Ed - Aree a verde ornamentale)

1. La sottozona Ed identifica le parti del territorio connotate dalla presenza di colture non da reddito agricolo, destinate al godimento e praticate di norma in spazi di pertinenza residenziale.

Identificano inoltre alcune aree intercluse da svincoli stradali.

2. In merito alle trasformazioni fisiche:

- non è consentito alcun nuovo volume a scopo residenziale o accessorio;
- non sono consentite modifiche dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- è disposta in generale la conservazione degli impianti vegetali esistenti;
- è disposta, in presenza di consociazioni arboree di particolare pregio e vetustà, la sostituzione delle piante morte con alberi della stessa specie o, previa autorizzazione del competente servizio comunale, della specie più idonea al sito di impianto e della stessa consociazione;
- è fatto divieto di scavo in prossimità degli apparati radicali delle essenze arboree, entro una distanza minima di m 3 per le piante di prima e seconda grandezza e m 1,50 per le piante di terza grandezza;
- non sono consentite opere che comportino impermeabilizzazione continua del suolo; è ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e per un'estensione non superiore al 20% dell'area complessiva;
- non è consentita l'installazione di impianti serricoli;
- è consentito nelle aree intercluse da svincoli stradali il modellamento morfologico finalizzato alla formazione dei corridoi ecologici di cui all'articolo 55.

Art. 44

(Sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere)

1. La sottozona Ee identifica:

- a) le parti del territorio non assoggettate ad attività colturali di tipo antropico, connotate da assenza di prodotto agricolo, e aventi copertura vegetale per lo più spontanea a diversi livelli dinamico-evolutivi o peculiare, quale quella rupicola delle strutture tufacee a vista;
- b) le aree dismesse dalla attività estrattiva;
- c) la linea costiera caratterizzata dalla presenza di spiagge, scogliere, scogli isolati e lo specchio acqueo antistante.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili riguardano azioni di tutela, risanamento e stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica. Gli effetti dell'erosione causata dagli agenti atmosferici e meteomarinari vanno controllati privilegiando di norma azioni che non contrastino la naturale tendenza stabilizzatrice del fenomeno in evoluzione.

3. Le utilizzazioni compatibili nelle aree a) e b) descritte al comma 1 sono finalizzate al ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, per costituire idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e della microfauna. Per le aree dismesse dall'attività estrattiva le utilizzazioni compatibili sono finalizzate prevalentemente al recupero ambientale delle cave e dei costoni, mediante la stabilizzazione delle pareti tufacee e, per le cave dismesse, alla sistemazione del suolo con la ricostituzione dello strato di terreno attivo e il reimpianto della vegetazione. Nel caso di cave a fossa si può ottenere il riempimento con

rifiuti speciali inerti, quali materiali derivanti dalle attività di demolizione e costruzione. Sono da escludere, oltre che i rifiuti solidi urbani, anche i rifiuti non provenienti dalle attività di demolizione e costruzione. Non è consentita l'installazione di impianti serricoli. Non è consentita la realizzazione di superfici utili all'interno delle cavità.

4. Nei casi in cui si prevede il riempimento, anche parziale delle cave, e un progetto di ripristino ambientale, è ammesso l'insediamento temporaneo di impianti di trattamento di materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione. L'esercizio dell'impianto può protrarsi fino al raggiungimento delle finalità, in base a uno specifico programma predisposto nell'ambito del piano o progetto di ripristino ambientale. Ciascun intervento dovrà essere convenzionato sulla base delle norme di settore vigenti.

5. Ogni intervento relativo alla linea costiera come definita al precedente comma 1 è assoggettato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Nelle more dell'approvazione di tale strumento sono consentiti interventi diretti finalizzati:

- a) alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e non produttivi di inquinamento.
- b) all'eliminazione di elementi d'inquinamento quali baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e di liquami, ruderi senza valore storico, impianti in disuso, cartelli, segnaletica, assicurando la libera fruizione dei tratti di costa.
- c) alla pulizia e al ripascimento delle spiagge.

6. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente comma, e per non oltre tre anni dalla data di approvazione della presente variante, lungo la linea costiera come definita al precedente comma 1, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il montaggio, nel periodo estivo, di strutture per l'attività balneare, compresi wc ecologici, di strutture per l'attracco temporaneo di natanti, quali passerelle e pontili mobili, con esclusione di volumi, previa presentazione di fidejussione bancaria a garanzia dello smontaggio e degli eventuali danni ambientali;
- b) l'installazione a mare di strutture temporanee necessarie agli enti pubblici preposti alla sicurezza, al controllo e alla vigilanza, agli enti e istituti universitari o di ricerca pubblici per le analisi del mare, nonché per la ricerca archeologica e per il recupero dei reperti. E' consentito l'ancoraggio temporaneo a corpi non fissi quali gavitelli e corpi morti alle condizioni di cui al comma 3. E' consentita, la balneazione e la pesca. Sono vietati gli scarichi a mare di materiale solido e di liquami;
- c) la realizzazione di scogliere, esclusivamente sommerse o affioranti, con il riciclo di massi in pietra vesuviana e con l'esclusione di massi di roccia calcarea e, per le parte immerse, di manufatti in cemento. Tale realizzazione è soggetta alle preventive valutazioni e agli studi meteomarini prescritti dalle norme vigenti. Per le scogliere esistenti è escluso ogni ripascimento ed è consentita la trasformazione secondo le modalità di cui alla presente lettera.

Art. 45

(Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale)

1. La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale. La disciplina prevista è volta alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storico-testimoniali ed alle modalità per il mantenimento del parco.

2. La zona F si articola nelle seguenti sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti e segnatamente:

sottozona Fa1 - Aree agricole

sottozona Fa2 - Aree incolte

sottozona Fa3 - Aree boscate

sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale

sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte

sottozona Fa6 - Rupi e costoni

sottozona Fb - Abitati nel parco

sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto

sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale

sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo

sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio

sottozona Fg – Aeroporto esistente

sottozona Fh - Impianti tecnologici

3. Nelle sottozone Fa e Fb, l'eventuale indicazione di aree da sottoporre a procedura espropriativa è subordinata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

Art. 46

(Sottozona Fa-componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale)

1. La sottozona Fa identifica le parti del territorio destinate a parchi che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi culturali rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione.

2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono i beni immobili qualificati di bellezza naturale, aventi valore paesistico, storico e ambientale nel loro complesso e, come tali, sottoposti a tutela improntata a integrità e globalità.

3. La disciplina della sottozona Fa si applica alle parti in cui essa si articola, contrassegnate nella

zonizzazione con la nomenclatura Fa1, Fa2, Fa3, Fa4, Fa5, Fa6, identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti nell'attuale uso del suolo e segnatamente:

Fa1 aree agricole

Fa2 aree incolte

Fa3 aree boscate

Fa4 aree a verde ornamentale

Fa5 sito reale di Capodimonte

Fa6 rupi, costoni e cave

4. Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle previste per la zona E di cui all'articolo 39, salvo quanto disposto dal presente articolo per ciascuna delle parti di cui al precedente comma, in rapporto ai relativi caratteri distintivi e alle finalità di uso pubblico che si intendono conseguire.

5. Le aree agricole ricadenti nella sottozona Fa contrassegnate con il n.1, identificano le parti del territorio connotate dalla funzionalità dell'attività agricola tuttora prevalente e ad altri usi connessi, ivi compresi gli spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 del presente articolo, sono assoggettate alla disciplina di cui all'articolo 40 delle presenti norme, essendo altresì consentite, ai soli fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi, le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili;
- aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola, eventualmente attrezzate con sistemi mobili.

6. Le aree incolte che ricadono nella sottozona Fa contrassegnate con il n. 2, identificano le parti del territorio che, già assoggettate ad attività colturali, sono abbandonate o quelle degradate suscettibili di riconversione a scopi colturali. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 del presente articolo, sono assoggettate alla disciplina dell'articolo 41 delle presenti norme, essendo consentite, ai fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi, le seguenti utilizzazioni:

- aree di sosta per il ristoro eventualmente dotate di arredi mobili;
- aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola, eventualmente dotate di sistemi mobili;
- attrezzature sportive scoperte, ammissibili solo in sede di pianificazione urbanistica esecutiva, rimanendo consentita la realizzazione di spogliatoi.

7. Le aree boscate ricadenti nella sottozona Fa, contrassegnate con il n. 3, identificano le parti del territorio sulle quali esiste o viene a costituirsi, per via naturale o artificiale, un popolamento di specie legnose forestali arboree o arbustive, a qualsiasi stadio di sviluppo, dalle quali si possano trarre, come principale utilità, prodotti forestali anche non legnosi, nonché benefici di natura ambientale. Sono considerati boschi anche quei terreni pertinenti a un complesso boscato che, per cause naturali o artificiali, siano privi di copertura forestale. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 del presente articolo, sono assoggettate alla disciplina dell'articolo 42 delle

presenti norme, essendo consentite, ai soli fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi, la seguente utilizzazione:

-aree di sosta per il ristoro dotate di arredi mobili.

8. Le aree ricadenti nella sottozona Fa, contrassegnate con il n. 4, identificano le parti del territorio connotate dalla presenza di colture non da reddito agricolo, destinate al godimento e praticate di norma in spazi di pertinenza residenziale. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 del presente articolo, sono assoggettate alla disciplina dell'articolo 43 delle presenti norme.

9. Le aree ricadenti nella sottozona Fa contrassegnate con il numero 5 identificano il sito reale di Capodimonte, formato dal parco e dalla reggia con i circostanti giardini. Nel rispetto dei valori storici e monumentali del sito, è prescritta la conservazione dell'impianto del parco e degli elementi rilevanti della sua composizione, quali la sua configurazione planimetrica e i profili del terreno, le masse vegetali, le essenze, i volumi, i colori, le spazature, le altezze, gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti. Ogni intervento di manutenzione, conservazione, restauro del giardino storico o di una delle sue parti deve tenere conto di tutti gli elementi che lo compongono. L'intervento di restauro è improntato alla conservazione e tale obiettivo deve essere conseguito e garantito nel tempo, attraverso un processo di continua, programmata manutenzione.

Nella scelta delle specie di alberi, arbusti, piante e fiori da sostituire periodicamente, è prescritto il mantenimento delle specie originali. Gli elementi di architettura, scultura e decorazione fissi o mobili non devono essere spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione. Gli interventi nella reggia di Capodimonte sono disciplinati dall'articolo 105 della parte II della presente normativa.

10. Le aree ricadenti nella sottozona Fa, contrassegnate con il n.6, identificano le parti del territorio non assoggettate ad attività colturali connotate da assenza di prodotto agricolo e aventi copertura vegetale per lo più spontanea a diversi livelli dinamico-evolutivi o peculiare, quale quella rupicola delle strutture tufacee a vista. Comprendono altresì le aree dismesse dall'attività estrattiva. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 del presente articolo, sono assoggettate alla disciplina dell'articolo 44.

11. La tavola 8 individua gli ambiti, coincidenti con le unità morfologiche, assoggettati a piano urbanistico esecutivo, d'iniziativa pubblica o privata, di norma esteso a ciascun ambito. Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi, da predisporli nel rispetto della disciplina di cui all'art.162 della parte III della presente normativa, sono consentiti interventi diretti nel rispetto della disciplina del presente articolo. Il piano urbanistico esecutivo disciplina l'utilizzazione dei terreni, in coerenza con la classificazione operata per gli stessi dalla tavola 2. Definisce in particolare interventi per la salvaguardia e la valorizzazione del territorio, relativamente alle principali unità di paesaggio naturale e alle aree agricole in esso presenti. Delinea lo scenario ambientale di riferimento per i programmi di rinaturalizzazione e di

riqualificazione di aree dismesse e da bonificare. Stabilisce altresì le trasformazioni possibili delle cave dismesse e le relative utilizzazioni.

12. Il piano urbanistico esecutivo di cui al precedente comma 11, fissa l'ulteriore disciplina relativa ai connotati di ciascuna unità morfologica in rapporto ai seguenti obiettivi:

- a) la tutela e il ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio collinare della zona nord-occidentale
- b) la conservazione della unitarietà del sito;
- c) la conservazione e il ripristino dell'equilibrio idrogeologico;
- d) il consolidamento dei versanti collinari;
- e) il recupero e il ripristino del sistema dei percorsi poderali e dei sentieri, ai fini dell'eventuale fruizione pubblica;
- f) il mantenimento delle colture arboree di pregio;
- g) l'utilizzazione specifica dei manufatti esistenti;
- h) l'eliminazione, lo spostamento o la modifica dei manufatti o degli impianti tecnologici interruttivi dell'unitarietà del paesaggio;
- i) la costituzione o il miglioramento di habitat seminaturali per la protezione dell'avifauna;
- j) la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, preferibilmente nelle aree incolte degradate, rimanendo consentita la realizzazione di spogliatoi;
- k) la realizzazione di parcheggi, esclusivamente a raso, necessari al parco e alle relative attrezzature.
- l) la realizzazione di livelli di accessibilità al sistema di mobilità pubblica, anche attraverso la realizzazione di impianti di risalita (funicolari, funivie, scale mobili, ascensori)
- m) la formazione, in prossimità della viabilità primaria di cui alla tavola 10, di corridoi ecologici così come definiti nell'articolo 55.

13. le aree ricadenti in sottozona Fa, per le quali la tavola 8 prevede la destinazione a verde, costituiscono parchi di quartiere.

14. I parchi si realizzano mediante acquisizione pubblica degli immobili interessati ovvero assoggettamento dei suddetti immobili al vincolo di uso pubblico. Le relative determinazioni sono assunte con l'approvazione dei piani urbanistici esecutivi ai sensi del precedente comma.

Art. 47

(Sottozona Fb - Abitati nel parco)

1. La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.
2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al

conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo.

4. Nella sottozona Fb il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata di cui al comma 11 dell'articolo 46, finalizzati alle trasformazioni di cui al precedente comma 3. Detti strumenti sono estesi a un territorio che include parti organiche ricadenti in sottozona Fa e abitati classificati come sottozona Fg a tali parti contigue e ad esse morfologicamente connesse. Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19.

5. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

6. Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b) sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.

Art. 48

(Sottozona Fc - Parco di nuovo impianto)

1. La sottozona Fc identifica le aree che risultano dalla dismissione di discariche o attività dove è previsto il restauro ambientale finalizzato alla formazione di un'area a verde di nuovo impianto.

2. Nella sottozona Fc, fatto salvo quanto diversamente previsto nella normativa d'ambito, il piano si attua per interventi diretti.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese a conseguire livelli qualificati di disegno del paesaggio. Sono ammessi movimenti di terra, purché sia assicurata la funzionalità dell'assetto idraulico e idrogeologico delle aree contermini. In ogni caso va conseguito il rispetto dei caratteri fondamentali del paesaggio circostante, del quale il nuovo impianto si configura come elemento di integrazione. E' ammessa, per la funzionalità del parco, l'utilizzazione dell'acqua di falda, nel rispetto delle norme vigenti e delle discipline particolari emanate dagli enti competenti. E' prescritta la conservazione di eventuali tracciati storici ricadenti all'interno dell'area destinata a parco. E' ammessa la formazione di corridoi ecologici in prossimità della viabilità primaria. E' fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico. Gli interventi di consolidamento di pendici, esistenti o di nuova configurazione e quant'altro assimilabile, devono essere condotti, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisficibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali. E' ammesso l'uso di recinzioni. Tutte le suddette opere devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione le qualifichi come componenti del paesaggio in cui sono inserite. A tal fine si devono privilegiare materiali a basso impatto ambientale, con prevalente carattere di biocompatibilità.

4. La sottozona Fc può comprendere attrezzature pubbliche e di uso pubblico finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi delle aree circostanti.

5. Per la sottozona Fc è consentita la presentazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa

pubblica o privata, per aree di almeno 4 ha. E' consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e di adeguate attività commerciali, indispensabili alla conduzione e gestione economica del parco. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,1 mc/mq. La percentuale complessiva di impermeabilizzazione dell'area, comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione dell'area, non deve superare il 3% della superficie complessiva.

Contestualmente alla presentazione del piano, da parte di un privato, l'interessato dovrà anche presentare una bozza dell'atto di convenzionamento per regolare le condizioni di utilizzo dell'area per la collettività.

6. Nell'area coincidente con l'aeroporto esistente e nelle more dell'approvazione del competente piano sovraordinato, che – nel rispetto delle competenze concorrenti – dovrà stabilire fasi, tempi e modalità per la costituzione dei siti aeroportuali della Campania, sono consentiti interventi atti a migliorare, nel rispetto delle norme esistenti, le condizioni di sicurezza e a ridurre l'impatto ambientale, nonché gli adeguamenti a tali fini necessari.

Art. 49

(Sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale)

1. La sottozona identifica il sistema continuo dell'area cimiteriale di Poggioreale intervallata da inserti di tessuto edilizio e da piccole aree agricole.

2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono, tra l'altro, i cimiteri storici di seguito elencati:

- il Cimitero vecchio delle 366 fosse;
- il Cimitero vecchio dei colerici;
- il Cimitero di S. Maria del pianto;
- il Cimitero di Poggioreale;
- il Cimitero della Pietà;
- il Cimitero Nuovissimo;
- il Cimitero Israelita;

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate con l'approvazione del piano regolatore cimiteriale ai sensi del DPR n.285 del 10 settembre 1990, articolo 55 capo X, e Circolare del Ministero Sanità del 24 giugno 1993.

4. Nelle more dell'approvazione del piano di cui al precedente comma 3 sono consentiti gli interventi conformi al vigente piano regolatore cimiteriale e quelli approvati dall'Amministrazione comunale alla data di entrata in vigore della presente normativa, nonché la realizzazione di campi di inumazione ai sensi del Dpr n.285 del 10 settembre 1990. E' altresì consentita la realizzazione della nuova stazione della linea metropolitana 1 di cui all'art. 161, scheda n. 89, della parte III della presente normativa.

5. Il piano è redatto nel rispetto della normativa di zona e delle seguenti finalità:

- a) la trasformazione dell'insieme delle parti ricadenti nella presente sottozona in un parco cimiteriale dell'estensione di circa 66 ettari che ha inizio dal cimitero del Trivio e trova la sua conclusione oltre via del Riposo, congiungendosi con le aree agricole in quanto componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, e nel quale le architetture cimiteriali trovano una sistemazione a scala paesaggistica;
- b) l'utilizzazione a fini agricoli delle aree che dividono le singole parti, secondo la disciplina di cui all'articolo 40 - sottozona Ea -aree agricole;
- c) la realizzazione di una zona a verde nell'area denominata fondo Zevola in modo da costituire un margine naturalistico al Parco cimiteriale eventualmente ospitando serre per la produzione di fiori;
- d) la trasformazione della via Santa Maria del Pianto in un viale interno al Parco cimiteriale, garantendo la circolazione lungo via del Riposo;
- e) l'utilizzo delle aree a confine di via del Riposo contigue alle zone agricole come campi di inumazione secondo un progetto naturalistico che consenta una continuità di immagine attraverso una sistemazione a prato e alberature, in armonia col paesaggio agricolo della zona e con la configurazione del suolo, nel rispetto delle norme di prevenzione idrogeologica. All'interno di queste aree è consentita la realizzazione di parcheggi a raso secondo le modalità previste dall'articolo 16 della presente normativa e comunque di dimensione non superiore a 1.000 mq;
- f) la realizzazione di ulteriori ingressi su via del Riposo, via dei Finanziari e via Santa Maria del Pianto;
- g) restauro e valorizzazione storica, con percorso didattico di visita del cimitero vecchio delle 366 fosse.

Art. 50

(Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.
2. Riguardo le trasformazioni fisiche:
 - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;
gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore
 - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità

interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55.

3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:

- attrezzature per l'istruzione superiore
- attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere
- attrezzature per il trasporto pubblico.

4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature per lo sport da competizione;
- attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature espositive.

Art. 51

(Sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio modale)

1. Il sistema del trasporto su ferro, come rappresentato dalla tavola 9, è individuato dal piano comunale dei trasporti, approvato con delibere del consiglio comunale nn. 90 e 91 del 18 marzo 1997, che è allegato alla presente variante di cui è parte integrante e sostanziale.

2. La zona Ff identifica le linee ferroviarie di superficie e le stazioni che costituiscono nodi d'interscambio modale.

3. Per nodo di interscambio modale si intende un sistema integrato, a scala urbana, di attrezzature per la mobilità che consenta l'interscambio tra diverse modalità di trasporto. Nel nodo di interscambio modale è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- stazioni delle linee su ferro;
- parcheggi per veicoli a due ruote;
- attestamenti di autobus per le linee urbane;
- terminal bus per le linee regionali, nazionali e internazionali;
- depositi e officine per i veicoli del trasporto pubblico di superficie.

4. La tavola 8 - specificazioni individua le aree entro le quali è prevista la formazione di nuovi nodi d'interscambio con l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo ovvero di progetto preliminare approvato dal Consiglio comunale.

5. Con l'approvazione del progetto di cui al comma precedente è individuato, entro i confini delle aree di cui al comma precedente medesimo, il perimetro del costituendo nodo d'interscambio di sistema che assume automaticamente la classificazione di sottozona Ff. Le aree residue conservano la classificazione disposta con la presente variante.

6. I tracciati delle nuove linee, di cui alla tavola 9-il sistema del trasporto urbano, sono indicativi e sono definiti con l'approvazione del relativo progetto.

7. Le stazioni devono garantire la massima accessibilità e la riqualificazione dei territori da esse serviti. I criteri per la loro realizzazione sono specificati all'articolo 36 della parte terza della presente normativa.

Art. 52

(Sottozona Fg – Aeroporto esistente)

1. La zona Fg identifica l'aeroporto esistente e le aree destinate ad attrezzature, impianti ed officine aeronautiche a servizio dell'aeroporto ed eliporto.
2. Sono consentiti interventi atti a migliorare, nel rispetto delle norme esistenti, le condizioni di sicurezza e a ridurre l'impatto ambientale.
3. Sono consentite, altresì, le attrezzature tecniche e funzionali a servizio degli impianti aeroportuali.

Art. 53

(Sottozona Fh - Impianti tecnologici)

1. La sottozona Fh identifica le aree impegnate da impianti richiedenti la disponibilità esclusiva dell'area stessa.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono quelle previste dagli enti competenti e quelle necessarie per la salvaguardia ambientale, la protezione da fonti di inquinamento e per il decoro urbano.
3. Gli indici di copertura e di edificabilità fondiaria consentiti per la zona sono quelli previsti dalle vigenti norme generali e di settore.

Art. 54

(Zona G - Insediamenti urbani integrati)

1. La zona G identifica le parti del territorio delle quali è prevista la trasformazione con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto. Essa è assimilata, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, alla zona B.
2. Le parti del territorio che ricadono in detta zona sono costituite da aree urbane che risultano dalla dismissione di precedenti insediamenti.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate come segue:
 - in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, sono ammessi interventi di modifica delle quote altimetriche e movimenti di terra purché sia assicurata la funzionalità dell'assetto idraulico e idrogeologico delle aree contermini. Deve essere assicurato il conseguimento del riequilibrio ambientale delle aree trasformabili. In ogni caso va conseguito il rispetto dei caratteri fondamentali del paesaggio circostante, a esso integrandosi;
 - in rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti esistenti sono consentiti la demolizione, la sostituzione, il riutilizzo di volumi, il relativo incremento, nel rispetto dei limiti definiti per ciascuna delle aree a tale scopo destinate dalla disciplina degli ambiti.

4. Nelle aree destinate a insediamenti integrati sono compatibili utilizzazioni residenziali terziarie e produttive, nonché i relativi servizi.

5. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali, con un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati contenuto nel limite del 20%.

Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione di un'area per servizi e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

6. Con la presentazione di piani o progetti d'intervento, gli aventi titolo all'esecuzione dei suddetti interventi sono tenuti a segnalare la presenza di manufatti assimilabili a quelli di cui al precedente articolo 36, documentandone caratteristiche e consistenza. L'attribuzione a tali manufatti delle caratteristiche di interesse architettonico o tipologico testimoniale comporta per gli stessi l'applicazione della normativa di cui al suddetto articolo 36.

Art. 55

(Strade)

1. La tavola n.6 - zonizzazione, della presente variante riporta le superfici entro le quali sono consentiti interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità. Con l'approvazione del progetto delle opere suddette da parte del consiglio comunale può essere disposta una modificazione del perimetro delle stesse entro una superficie non superiore al 10% di quella individuata nella tavola citata, anche per l'adeguamento per confini catastali delle particelle interessate. Gli immobili che non siano direttamente interessati dai predetti interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture viarie, a seguito della loro effettuazione, conservano la classificazione di zona e sottozona che la presente variante assegna loro.

2. Il sistema della viabilità primaria, di cui alla tavola 10, inteso come l'insieme delle infrastrutture viarie e delle aree contigue verdi o comunque non edificate, contribuisce alla realizzazione della rete ecologica cittadina determinata nel suo complesso dai parchi, dai lembi residui di vegetazione naturale, degli incolti e più in generale delle aree non edificate. In questo

contesto le aree contigue alla viabilità presentano una valenza di corridoio ecologico.

3. Per corridoio ecologico si intende una porzione di territorio lineare capace di svolgere e rendere efficiente la rete ecologica formata dalle aree a maggiore naturalità o comunque capaci di ospitare comunità vegetali di interesse ambientale presenti ancora in città. Gli interventi per la formazione dei corridoi ecologici dovranno promuovere il collegamento funzionale della rete ecologica con l'obiettivo di ottenere:

- un aumento della permeabilità e quindi una riduzione dell'effetto "isola di calore";
- la presenza di ambiti che favoriscano il trasporto e la disseminazione delle specie vegetali e la riproduzione di quelle animali;
- la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Affinché queste aree possano svolgere la funzione di corridoio ecologico sono ammessi interventi di "forestazione urbana" fermo restando le limitazioni indotte dalle norme di legge in termini di sicurezza stradale.

La forestazione urbana identifica l'insieme degli interventi finalizzati all'impianto di una tipologia vegetale complessa nella sua articolazione arborea, arbustiva ed erbacea, affine per struttura e composizione floristica a quella naturale potenziale. Il modello spaziale di impianto dovrà tenere conto delle limitazioni imposte dalle norme di sicurezza stradale, dovrà fare riferimento alle potenzialità della vegetazione, alle caratteristiche pedologiche e alla naturalità dell'area. Le specie da utilizzare negli impianti saranno scelte in funzione della loro coerenza con le serie dinamiche della vegetazione presente e della loro sensibilità alle diverse tipologie di inquinamento atmosferico.

Art. 56

(Attrezzature di quartiere)

1. Per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav. 9), sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2.

2. Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto:

- nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;
- nel caso di nuovi interventi, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione per la viabilità interna, devono essere sistemate a verde;
- gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore.

3. Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

4. Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa. Riguardo le trasformazioni fisiche delle stazioni elencate nella scheda n. 89, e fatta eccezione per la zona A, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Nelle aree già di proprietà pubblica ovvero indicate nella tavola 8-specificazioni come attrezzature pubbliche destinate ad interesse comune è altresì ammessa la realizzazione di stazioni con interventi di nuova edificazione. Per tutte le stazioni elencate nella scheda n. 89 e ricadenti in zona A, sono ammessi interventi per garantire il collegamento interno tra diverse linee metropolitane e, nel caso di stazioni ricadenti in unità edilizie di recente formazione, come definite dall'art. 124, interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 57

(Tutela degli alberi)

1. Fatto salvo quanto previsto in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o in sede di procedura legittimante gli interventi, gli alberi esistenti in tutto il territorio comunale, a eccezione della sottozona Ea, non possono essere abbattuti senza il nullaosta del servizio giardini del Comune di Napoli, da rilasciarsi sulla base di apposita certificazione da parte di un agronomo, attestante la sussistenza di condizioni di pericolosità per la pubblica e privata incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero di necessità di ordine funzionale o agronomico.

Nella sottozona Ea non è consentita la sostituzione delle colture arboree con colture non arboree; essenze arboree ornamentali o da reddito di particolare pregio paesaggistico sono sottoposte al predetto nullaosta del servizio giardini.

2. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 42.

3. Nell'esecuzione di lavori di qualsiasi genere in prossimità di alberi devono essere adottati criteri e opere di protezione atti ad evitare qualunque danno alla chioma, al tronco, alle radici.

4. Il Comune censirà tutti gli alberi monumentali, storici, rari e comunque di particolare rilevanza, al fine di meglio tutelarli e valorizzarli.

Art. 58

(Aree di interesse archeologico)

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3:

2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
- per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
- per gli interventi nella zona B;
- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

Art. 59

(Punti panoramici)

1. Sono identificati nelle tavole di Prg i punti panoramici per l'osservazione del paesaggio presenti sui rilievi collinari, in relazione a quanto definito dall'articolo 1 punto 4 della legge n.1497 del 29 giugno 1939. Per un raggio di 100 metri da detti punti panoramici viene esclusa l'edificazione nonché l'installazione di manufatti e di impianti tecnologici (piloni per l'energia elettrica, ripetitori). Per quelli esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 60

Costa

1. La linea di costa dell'intero territorio comunale, e lo specchio acqueo antistante, non disciplinata dalla normativa di cui ai precedenti articoli 29, 34 e 44, è assoggettata alla disciplina di cui al citato articolo 44 comma 4.

Art. 61

(Manufatti di architettura moderna e contemporanea di interesse documentale nonché dei siti delle attività di monumentale collocazione)

1. Per i manufatti di architettura moderna di interesse documentale si intendono quelli a carattere residenziale o destinati ad altri usi, identificabili come episodi singolari della produzione

moderna, anche in base al valore testimoniale riconosciuto dalla letteratura specialistica, e come tale da assoggettare alla conservazione dei propri caratteri distintivi. Per siti delle attività di storica collocazione si intendono gli immobili nei quali si svolgono attività cui possa essere riconosciuto un alto valore sociale e culturale, sedimentatosi nel tempo e come tale da vincolare alla permanenza delle stesse attività finchè esistenti.

2. Al fine del progressivo riconoscimento del patrimonio edilizio moderno quale elemento concorrente al processo di formazione del tessuto edilizio consolidato, è prevista, con deliberazione del Consiglio Comunale, l'individuazione di manufatti architettonici di interesse documentale da sottoporre a disciplina di conservazione, a prescindere dalla disciplina di zona in cui essi ricadono. Al fine del progressivo riconoscimento dei siti delle attività di storica collocazione è prevista, con deliberazione comunale, l'individuazione degli immobili per i quali la destinazione d'uso resta vincolata fino a dismissione dell'attività medesima.

3. Per tutti gli immobili di interesse documentale le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10, 11 delle presenti norme. Sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, con esclusione della demolizione anche parziale di corpi di fabbrica originari, nonché con esclusione dell'introduzione di nuovi collegamenti verticali e della modifica dei prospetti. Per i siti delle attività di storica collocazione sono consentite le trasformazioni fisiche relative alle zone e sottozone in cui esse ricadono, ovvero dalla normativa tipologica di cui alla parte II delle presenti norme di attuazione ove dette attività ricadano nelle parti di territorio così disciplinate.

4. Per tutti gli immobili di interesse documentale le utilizzazioni consentite sono quelle previste in normativa di zona, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti. E' consentita, nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso di cui all'articolo 16 delle presenti norme.

5. E' istituita la commissione comunale per la valutazione e la tutela dei manufatti di architettura moderna e contemporanea di interesse documentale nonché dei siti delle attività di storica collocazione. La commissione, è composta dal Soprintendente ai beni architettonici e ambientali, dai presidi delle facoltà di architettura delle Università di Napoli, dai presidi delle facoltà di ingegneria delle Università di Napoli e da cinque esperti di chiara fama, nominati dal Consiglio Comunale di cui due espressi dalla minoranza. Il presidente viene eletto nel suo seno. La commissione è rinnovata ogni cinque anni e decade automaticamente a fine consiliatura ed in qualsiasi caso di cessazione anticipata della stessa.

6. La commissione provvede a definire i criteri in base ai quali individuare i manufatti di architettura moderna e contemporanea di interesse documentale, nonché i siti delle attività di storica collocazione, ai fini delle relative deliberazioni del Consiglio Comunale, che si pronuncia sulla base di una relazione della commissione circa le motivazioni a sostegno delle individuazioni proposte di cui al precedente comma 2.

7. E' istituito presso il servizio pianificazione urbanistica del Comune, l'archivio dei progetti originali dei manufatti di architettura moderna e contemporanea d'interesse documentale. E' istituito presso il servizio di edilizia privata il catalogo dei siti di storico interesse.

8. E' istituita la commissione della cultura urbana al fine di promuovere, definire ed ordinare le linee fondamentali attraverso le quali si deve programmare lo sviluppo estetico della città e la qualità dei suoi spazi. La commissione è composta da non più di tre esperti di alta qualificazione professionale, che abbiano specificamente il ruolo di promozione dello sviluppo urbano. La commissione è nominata dal Consiglio Comunale, con due componenti da parte della maggioranza ed uno della minoranza. Il presidente viene eletto nel suo seno.

Art. 62

(Zone assoggettate a disciplina di tutela)

1. Le discipline di cui alle zone e sottozone E, Fa, sono volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali del territorio comunale.

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

testo coordinato

Parte II

Disciplina del centro storico

Parte II
Disciplina per il centro storico

Unità edilizie di base

- Art.63 Disciplina per l'attuazione degli interventi
- Art.64 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.65 Corte preottocentesca rurale
- Art.66 Corte preottocentesca semplice
- Art.67 Corte di casa palaziata
- Art.68 Corte preottocentesca complessa
- Art.69 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.70 Elemento preottocentesco di schiera
- Art.71 Blocco preottocentesco con vanella
- Art.72 Blocco preottocentesco elementare
- Art.73 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.74 Villa preottocentesca suburbana
- Art.75 Villa vesuviana
- Art.76 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.77 Corte ottocentesca fondamentale
- Art.78 Corte ottocentesca di sedime collinare
- Art.79 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.80 Blocco ottocentesco elementare
- Art.81 Blocco ottocentesco di sedime collinare
- Art.82 Elemento di schiera ottocentesco
- Art.83 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.84 Villa ottocentesca
- Art.85 Villino ottocentesco
- Art.86 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.87 Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento
- Art.88 Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.89 Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento
- Art.90 Corte otto-novecentesca di sedime collinare
- Art.91 Corte novecentesca
- Art.92 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.93 Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento
- Art.94 Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di

isolato

- Art.95 Blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.96 Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento
- Art.97 Blocco otto-novecentesco di sedime collinare
- Art.98 Blocco novecentesco
- Art.99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma
- Art.100 Villa novecentesca
- Art.101 Villa a pianta libera
- Art.102 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.103 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.104 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.105 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.106 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.107 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.108 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.109 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.110 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.111 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.112 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.113 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.114 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- Art.115 Unità di spazio scoperto concluse - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base
- Art.116 Unità di spazio scoperto concluse - parchi e giardini a struttura autonoma
- Art.117 Unità di spazio scoperto concluse - chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- Art.118 Unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie

speciali modulari o modulari complesse

- Art.119 Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- Art.120 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse
- Art.121 Unità di spazio scoperto concluse - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.122 Unità di spazio scoperto concluse - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.123 Unità di spazio scoperte non concluse
- Art.124 Unità edilizie di recente formazione
- Art.125 Ruderì e sedimi risultanti da demolizioni

Art. 63

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.
2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.
4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniquale volta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.
5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime

necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Art. 64

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68:

- corte preottocentesca rurale;
- corte preottocentesca semplice;
- corte di casa palaziata;
- corte preottocentesca complessa.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale

fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto

alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità

abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di

beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modificano elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 65

(Corte preottocentesca rurale)

1. Per corte preottocentesca rurale si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, formatasi attraverso l'evoluzione di impianti elementari di prima edificazione su suoli agricoli, con successiva specializzazione dei vani a piano terra a servizio dell'attività agricola e trasferimento della casa a piano superiore servita generalmente da ballatoio e scala esterna. L'unità si è configurata nel tempo sul modello della residenza plurifamiliare, composta da nuclei talvolta indipendenti con accessi diretti dalla corte ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.1.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 64 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) la modifica della larghezza dei ballatoi, se con struttura portante in ferro, e se necessaria al rispetto di specifiche norme connesse all'utilizzazione prevista, rimanendo esclusa la trasformazione degli stessi nel caso in cui siano impostati su archi in pietra ancora sussistenti o riconoscibili;
- b) l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentito, al fine della praticabilità di quest'ultimo, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso;
- c) la trasformazione di finestre in porte-finestre, ove indispensabile all'accesso alle diverse unità abitative, conseguente agli interventi consentiti al precedente art.64.
- d) l'inserimento di pensiline sui ballatoi per la protezione dall'acqua piovana, purché realizzate in materiali leggeri e in coerenza con i caratteri del tipo;
- e) l'apertura di varchi a piano terra, purché ricadenti in corpi di fabbrica diversi da quelli su fronte strada, ove tale apertura sia finalizzata a consentire la fruizione pubblica dello spazio corte o l'accesso alle unità di spazio scoperto concluse di cui ai successivi artt. 114 e 115 e ove di queste si preveda l'utilizzo a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, nei limiti da detti articoli consentiti;

f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti;

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 66

(Corte preottocentesca semplice)

1. Per corte preottocentesca semplice si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello del palazzo monofamiliare, caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.2; sono schematizzate nella scheda n.3 le principali varianti del tipo che, pur discostandosi in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e limitatamente alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia; attrezzature per l'istruzione della fascia dell'obbligo, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 64 e dal presente articolo, e a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 67

(Corte di casa palaziata)

1. Per corte di casa palaziata si intende l'unità edilizia di base preottocentesca, formatasi essenzialmente nei secoli XVII e XVIII, derivante da processi di fusione e di ristrutturazione di edifici preesistenti, ricondotti a unità o attraverso costituzione di uno unico spazio corte con integrale rinnovo del sistema distributivo, o attraverso congiungimento di più cortili con sostanziale conservazione dei sistemi distributivi originari, cui corrisponde unitarietà di prospetto, risultandone in ogni caso nuovo l'assetto finale e limitata la riconoscibilità dei corpi inglobati nella struttura conseguente alla fusione. L'unità si è configurata in esito al passaggio dal modello della casa unifamiliare al modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.4; sono schematizzate nella scheda n.5 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e limitatamente alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in maniera da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 64 e dal presente articolo, nonché a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 68

(Corte preottocentesca complessa)

1. Per corte preottocentesca complessa si intende l'unità di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ampliamento della fabbrica di primo impianto, talvolta riconducibile all'unificazione di diversi edifici preesistenti, o a processi di ricostruzione in sito; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo monofamiliare nobiliare, ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo esemplificativo nella scheda n.6; sono schematizzate nella scheda n.7 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita inoltre l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore nonché a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 64 e dal presente articolo, nonché - a eccezione delle sedi universitarie - a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 69

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra-descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72 :

- elemento preottocentesco di schiera;
- blocco preottocentesco con vanella;
- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la

composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità

edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatra, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatre coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a

ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Art. 70

(Elemento preottocentesco di schiera)

1. Per elemento preottocentesco di schiera si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello della casa monofamiliare associata all'unità produttiva e caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.8; sono schematizzate nelle schede 9 e 10 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in

relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) in presenza di aggregazioni di schiera omogenee, l'accorpamento di più unità edilizie, che non comporti l'apertura di varchi interni, rimanendo in ogni caso prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e conseguentemente delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo in ogni caso escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, come pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 a).

Art. 71

(Blocco preottocentesco con vanella)

1. Per blocco preottocentesco con vanella si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, caratterizzata da corpo di fabbrica dotato di pozzo di luce con funzione di aerazione e illuminazione, sicché lo stesso spazio aperto intercluso, per esiguità di dimensioni, non costituisca elemento dell'impianto distributivo dell'unità edilizia, essendo infatti il corpo scala generalmente collocato in una maglia strutturale priva di rapporto diretto con lo spazio della vanella; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa monofamiliare quando originaria, su quello della casa plurifamiliare quando di ristrutturazione, in particolare nei processi di sopraelevazione intasamento e stratificazione avvenuti nei quartieri spagnoli ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.11.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 69, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di modeste aperture per esigenze di aerazione e di illuminazione, sui prospetti con affaccio sulla vanella;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti

procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo e che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale; non è comunque consentita la presenza di alloggi al piano terra in qualunque lato del fabbricato, anche interno, se non confinante con il giardino.

Art. 72

(Blocco preottocentesco elementare)

1. Per blocco preottocentesco elementare si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, costituita da corpo di fabbrica compatto, privo di affacci interni al volume edilizio, impiantato per lo più su lotti residuali delle aggregazioni di corti, ovvero anche su lotti d'angolo di forma irregolare; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa monofamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.12.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo e che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale; non è comunque consentita la presenza di alloggi al piano terra in qualunque lato del fabbricato, anche interno, se non confinante con il giardino.

Art. 73

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, che non abbia caratteri ripetitivi tali da configurare tessuto urbano e che conseguentemente rappresenti un esemplare edilizio a se stante;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 74 e 75:

- villa preottocentesca suburbana;
- villa vesuviana.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 74 e 75.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli

interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 74 e 75, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad

altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi compresenti nella villa e nelle sue parti eventualmente configurate in blocchi distinti, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala che originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, né in particolare ripartizioni delle superfici terrazzate.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 74 e 75:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio.

Art. 74

(Villa preottocentesca suburbana)

1. Per villa preottocentesca suburbana si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria oppure risultante da processi di ristrutturazione, sviluppatasi soprattutto nei siti collinari o lungo costa; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.13.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 73. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 73 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, preferibilmente amovibili, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dalla disciplina dell'articolo 73

e dal successivo comma 3 del presente articolo; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; é altresì consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, ancorché comportanti modifica delle originarie quote di impalcato, all'interno dei volumi basamentali, con esclusione di collegamenti tra il basamento e i volumi di spiccato al di sopra di esso;

b) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al comma 6 dell'art. 73, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia, ove consentiti, il limite di cui al presente punto b) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 73; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica come pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle suelencate utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia e che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 73 e dal presente articolo; sono consentiti ai piani terra e ai piani ammezzati esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, nonché ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espianto di

alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 75

(Villa Vesuviana)

1. Per villa vesuviana si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria, impiantata nel corso del XVIII secolo lungo la direttrice costiera orientale di collegamento ai territori extraurbani compresi tra il mare e le falde del Vesuvio; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare di tipo aulico ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.14; sono schematizzate nella scheda n.15 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a essi riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 73.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 73; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente escludendo la commistione con l'uso abitativo.

Art. 76

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza di portone, androne, scala, cortile;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne-scala cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi

articoli 77 e 78.

- corte ottocentesca fondamentale;
- corte di sedime collinare.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 77 e 78.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi pre-ottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidata nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;
- d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;
- f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali e modalità esecutive

tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini del recupero di assetti preottocenteschi residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti pre-ottocenteschi residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78, sono ammissibili altresì le trasformazioni fisiche previste per le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui al comma 8 dell'articolo 64, salvo quanto segue:

- ai fini dell'applicazione della norma di cui alla lettera a) del predetto comma 8 dell'articolo 64, è consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento;

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo

edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 77

(Corte ottocentesca fondamentale)

1. Per corte ottocentesca fondamentale si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente da processi di ristrutturazione dell'edificio; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.16; sono schematizzate nella scheda n.17 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca, musei e biblioteche; centri sanitari e assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente, è altresì consentita l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 76 e dal presente articolo, nonché a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza compatibile.

Art. 78

(Corte ottocentesca di sedime collinare)

1. Per corte ottocentesca di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto ottocenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.18; sono schematizzate nella scheda n.19 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni di corpi di fabbrica di fondo corte, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;
- b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 79

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionali, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-scala, al rapporto con il contesto urbano di appartenenza, l'unità ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 80, 81 e 82:

- blocco ottocentesco elementare;
- blocco ottocentesco di sedime collinare;
- elemento di schiera ottocentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentiti comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 80, 81 e 82.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o il restauro filologico di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite da una scala, tra le originarie, diversa da quella che afferiva all'insieme delle maglie oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di

connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato, se il solaio interessato è in legno, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto c) è incrementato fino al 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri

l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, semprechè non interferiscano con le bucatore dei prospetti non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82.

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale.

Art. 80

(Blocco ottocentesco elementare)

1. Per blocco ottocentesco elementare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente di ristrutturazione dell'edificio, a seguito dell'apertura o dell'ampliamento delle strade ottocentesche nel tessuto urbano già consolidato; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.20.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 79, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di illuminamento dell'unità edilizia;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono altresì consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia.

Art. 81

(Blocco ottocentesco di sedime collinare)

1. Per blocco ottocentesco di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente di ristrutturazione edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche e pertanto ricadente in lotti acclivi generalmente delimitati a monte da costoni tufacei.; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.21; sono schematizzate nella scheda n.22 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a essi riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 79, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni verso il costone, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

c) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di

illuminamento dell'unità edilizia;

d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia.

Art. 82

(Elemento di schiera ottocentesco)

1. Per elemento di schiera ottocentesco si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime libero o a seguito di integrale sostituzione edilizia, con sviluppo lineare allungato e costituita dalla ripetizione di moduli a blocco, ciascuno con scala autonoma; l'unità si è configurata sul modello plurifamiliare del cosiddetto casamento d'affitto ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.23.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di varchi interni e gradini di collegamento tra solai di corrispondenti livelli d'impalcato ove non complanari perché appartenenti a moduli distinti dell'aggregazione, rimanendo prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali;

b) l'inserimento di modeste aperture per esigenze di aerazione e di illuminazione, sui prospetti opposti al fronte strada, nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione delle unità edilizie, per i casi consentiti dalla disciplina di cui al successivo comma 3;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie.

Art. 83

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, che non abbia caratteri ripetitivi tali da configurare tessuto urbano e che rappresenti un esemplare edilizio a se stante;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 84 e 85:

- villa ottocentesca suburbana;
- villino ottocentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 84 e 85.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte

salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi compresenti nella villa e nelle sue parti eventualmente configurate in blocchi distinti, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, né in particolare ripartizioni delle superfici terrazzate;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; è altresì consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, ancorché comportanti modifica delle originarie quote di impalcato, all'interno dei volumi basamentali, con esclusione di collegamenti tra il basamento e i volumi di spiccato al di sopra di esso;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti

procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi di alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 84

(Villa ottocentesca)

1. Per villa ottocentesca si intende l'unità edilizia di base ottocentesca originaria sviluppatasi soprattutto nei siti collinari o risultante da processi di ristrutturazione delle ville seicentesche lungo costa; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.24.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 83. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso opportunamente coperti, e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 83; sono inoltre consentite, in relazione

alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 83 e dal presente articolo; è consentita altresì l'utilizzazione a sedi universitarie.

Art. 85

(Villino ottocentesco)

1. Per villino ottocentesco si intende l'unità edilizia di base ottocentesca originaria, impiantata su sedime precedentemente libero, edificato nei siti collinari e panoramici in posizione autonoma, spesso in una vasta area di pertinenza sistemata a giardino; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza unifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.25.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 83 sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane dell'ultimo livello di copertura, con esclusione di ogni modificazione sulle terrazze praticabili, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 83; sono altresì consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 86

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da

progetti urbani complessivi e caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 87, 88, 89, 90 e 91:

- corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento;
- corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento;
- corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento;
- corte otto-novecentesca di sedime collinare;
- corte novecentesca.

3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando

che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; quest'ultimo deve comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti

precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni alla corte;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, dove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionali in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nei limiti di cui al precedente comma e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 87

(Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento)

1. Per corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria generalmente coincidente con l'isolato e impiantata su aree di demolizione e riedificazione a seguito dei processi di trasformazione urbana attuata nell'ambito

del piano di Risanamento; l'unità occupa lotti, rettangolari o irregolari, di grandi dimensioni, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.26; sono schematizzate nella scheda n.27 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86 . Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;
- c) la modifica delle dimensioni delle bucaure del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da originaria separazione dalla unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;
- d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita anche l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 86, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; é consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 88

(Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento)

1. Per corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento si intend e l'unità edilizia di base otto-novecentesca impiantata su aree predisposte, nell'ambito del Piano di Ampliamento nella zona orientale della città, per edilizia di tipo economico. L'unità è per lo più coincidente con un isolato di grandi dimensioni di forma rettangolare, regolarmente ripetuto nell'impianto complessivo, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.28; sono schematizzate nella scheda n.29 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite:

a) la modifica dei prospetti, limitatamente alle dimensioni delle bucatore, anche finalizzata alla trasformazione delle finestre in finestre-balconi, con l'introduzione di aggetti di dimensioni non superiori a 1metro di profondità e a 2,00 metri di larghezza, in ogni caso a condizione che i balconi stessi non risultino comunicanti, distanziandosi di almeno un terzo della larghezza, e che il disegno di ciascun fronte consegua il rispetto della complessive simmetrie originarie di facciata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatore complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatore;

c) la modifica delle dimensioni delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché in coerenza con la disciplina di cui all'articolo 86 e nella misura strettamente necessaria alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

d) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo.

Art. 89

(Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento)

1. Per corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di Ampliamento, sia a seguito degli interventi di colmata avvenuti sulla linea di costa, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano ottonovecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori e l'intero isolato di grandi dimensioni negli esemplari di colmata; si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.30.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti, posizionati in modo da non incidere sull'architettura del prospetto;

c) la modifica delle dimensioni delle bucare del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata tale piano sia connotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno, comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni, rimanendo consentito, ove si consegua per le utilizzazioni di cui al successivo comma 3 la fruizione pubblica dello spazio aperto della corte, ovvero l'isolato assuma funzioni di attraversamento pedonale attrezzato, l'uso di elementi coprenti di tipo temporaneo;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 86, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; è consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 90

(Corte otto-novecentesca di sedime collinare)

1. Per corte otto-novecentesca di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca impiantata su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche o di analoghi impianti viari successivi, e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto tipicamente otto-novecenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.31.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni di eventuali corpi di fabbrica di fondo corte, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la

riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 91

(Corte novecentesca)

1. Per corte novecentesca si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati tra il 1920 e il 1940; l'unità occupa quota regolare dell'isolato su strada pubblica o un lotto edificatorio interno a un ambito pertinenziale privato, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.32.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste all'articolo 86 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, purché interrati o compresi nei volumi esistenti;
- c) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché ne risulti un assetto coerente con i caratteri del tipo;
- d) l'introduzione di nuovi blocchi scala all'interno del volume esistente;
- e) la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni;
- f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 92

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:
 - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
 - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98:
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento;
 - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato;
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco di sedime collinare;
 - blocco novecentesco.
3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;
 - b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle

aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre

unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a

tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98;

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.

Art. 93

(Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento)

1. Per blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria generalmente coincidente con l'isolato e impiantata su aree di demolizione e riedificazione a seguito dei processi di trasformazione urbana attuata nell'ambito del piano di Risanamento; l'unità occupa lotti, rettangolari o irregolari, di grandi dimensioni, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.33; sono schematizzate nella scheda n.34 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti, e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) la modifica delle dimensioni delle bucatore del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da originaria separazione dalla unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;
- d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì

l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; é consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 94

(Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato)

1. Per blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato si intende l'unità edilizia di base impiantata su aree di demolizione a seguito di tagli stradali, effettuati nell'ambito del piano del Risanamento, che abbiano inciso sul tessuto urbano preesistente determinando la parziale riedificazione dei margini dell'insula antica, generalmente sui fronti corti di testata delle aggregazioni di schiera; l'unità si è configurata sul modello della casa plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.35.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 92, sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'accorpamento dell'unità edilizia interessata nel contesto di aggregazioni di schiera omogenee di epoca preottocentesca, nei limiti consentiti dall'articolo 70, comma 2 a), ovvero anche nel contesto di aggregazioni con unità ottocentesche, sempreché si persegua un progetto unitario esteso all'intera insula, rimanendo prescritta la conservazione dei singoli caratteri distintivi di prospetto rispettivamente afferenti alla schiera originaria o alle unità ottocentesche e al corpo di fabbrica di sostituzione otto-novecentesco in testata;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- in presenza di accorpamento di unità edilizie nei limiti di cui al precedente comma 2, abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, quali alberghi, pensioni e ostelli per la gioventù.

Art. 95

(Blocco otto-novecentesco del Progetto di Bonifica e Ampliamento)

1. Per blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e di Ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca impiantata su aree predisposte, nell'ambito del Piano di Ampliamento nella zona orientale della città, per edilizia di tipo economico. L'unità occupa quota parte regolare dell'isolato, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.36.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92, sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 92, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica dei prospetti, limitatamente alle dimensioni delle bucatore, anche finalizzata alla trasformazione delle finestre in finestre-balconi, con l'introduzione di aggetti di dimensioni non superiori a 1 metro di profondità e a 2,00 metri di larghezza, in ogni caso a condizione che i balconi stessi non risultino comunicanti, distanziandosi di almeno un terzo della larghezza, e che il disegno di ciascun fronte consegua il rispetto della complessive simmetrie originarie di facciata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatore complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatore;

c) la modifica delle dimensioni delle aperture sui prospetti interni con affaccio sugli spazi pertinenziali, purché in coerenza con la disciplina di cui all'articolo 92 e nella misura strettamente necessaria alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

d) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite da corpo scala autonomo e a uso esclusivo.

Art. 96

(Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento)

1. Per blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di ampliamento, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano otto-novecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.37.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;

c) la modifica delle dimensioni delle bucaure del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo originario; tali modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) la modifica delle aperture sui prospetti interni allo spazio pertinenziale, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso

esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 97

(Blocco otto-novecentesco di sedime collinare)

1. Per blocco otto-novecentesco di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesco impiantato su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche o di analoghi impianti viari successivi, e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto tipicamente otto-novecenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.38.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'inserimento di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni verso il costone, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche d'insieme;
- c) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;
- d) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di illuminamento dell'unità edilizia;
- e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 98

(Blocco novecentesco)

1. Per blocco novecentesco si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati tra il 1920 e il 1940; l'unità occupa quota regolare dell'isolato su strada pubblica o un lotto edificatorio interno a un ambito pertinenziale privato, è formata dalla libera aggregazione di moduli multipiano, si è configurata sul modello dell'abitazione plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.39.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste all'articolo 92 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, purché interrati o compresi nei volumi esistenti;
- c) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché ne risulti un assetto coerente con i caratteri del tipo;
- d) l'introduzione di nuovi blocchi scala all'interno del volume esistente;
- e) la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni;
- f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 99

(Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base novecentesca originaria si intende:

- l'unità edilizia di base novecentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, inserita generalmente in contesti di edilizia estensiva di primo novecento;

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base novecentesca originaria a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 100 e 101:

- villa novecentesca;

- villa a pianta libera.

3. Per tutte le unità edilizie di base novecentesche originarie a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 100 e 101.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, con particolare riferimento all'apparato decorativo originario, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile,

ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 100 e 101, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie, fermo restando che il frazionamento è consentito solo a condizione che esso avvenga per singolo piano o nell'ambito di ciascun piano solo nel caso in cui ne sia stata originariamente progettata una ripartizione, che questa avvenga in coincidenza dei muri della maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni di elementi strutturali architettonici e decorativi propri dell'unità edilizia interessata, ancorché leggibili quale residuo di assetti precedenti e dovendosi escludere l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali, fatta eccezione per quanto consentito per l'inserimento di soppalchi nei limiti previsti dal presente comma;

b) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base novecentesche originarie a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente

consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 100 e 101:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi di alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 100

(Villa novecentesca)

1. Per villa novecentesca si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria impiantata su sedime precedentemente libero, talvolta su aree di demolizione e riedificazione, nell'ambito dei processi di sviluppo urbano di primo novecento avvenuti per lo più nelle parti collinari della città, sia con progetti di lottizzazione, sia isolati; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare o bifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.40.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 99.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 99, fermo restando che le utilizzazioni diverse da quelle residenziali sono consentite ai diversi dal piano terra o dal piano rialzato solo se ne sia stata originariamente progettata una utilizzazione non abitativa; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse;

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, strutture associative, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 101

(Villa a pianta libera)

1. Per villa a pianta libera si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria impiantata su sedime precedentemente libero, nell'ambito dei processi di sviluppo urbano di nuova

urbanizzazione attuati tra il 1930 e il 1940 nelle parti collinari occidentali; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare o bifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.41.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 99. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere quote diverse, per le utilizzazioni consentite dall'articolo 99 e dal presente articolo; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico caratterizzante l'assetto originario dell'unità edilizia interessata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane dell'ultimo livello di copertura, con esclusione di ogni modificazione sulle terrazze praticabili, e di superficie di bucatore complessiva; contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatore;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 99; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, strutture associative, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di ali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 102

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per

lo più le chiese in lotto autonomo o costituite da spazio autonomo nell'ambito di contesti monumentali più ampi. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti, riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda 42.

3. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; dove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostri, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della

posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

- a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;
- b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
- c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che essi non interferiscano con alcuna bucatra, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
- d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura

unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte, artigianato; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie.

Art. 103

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;

- l'unità di edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle succitate caratteristiche comprendono monasteri, ospedali, sedi amministrative, edifici militari e ogni altro edificio monumentale di tipo seriale aggregatisi nel tempo per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e ricettivi in genere. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.43.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano in ogni caso la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; il suddetto inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale

residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, quali locali di servizio o di deposito, purchè non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione, con annessi spazi espositivi e commerciali e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie.

Art.104

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione
a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è unita alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari;

l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari

quali corridoi, porticati, ballatoi, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonomo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono complessi monastici, ospedalieri, militari e ogni altro contesto monumentale nell'interezza dei corpi di fabbrica principali e della pluralità di edifici di tipo seriale aggregatisi nel tempo, per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e ricettivi in genere. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.44.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità

edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 105

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione
a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono i castelli, i palazzi reali, le mura, gli edifici nobiliari che abbiano inglobato al proprio interno piazze o slarghi urbani, e ogni altra unità monumentale che per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio si qualifichino nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.45.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto

singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, universitario; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 106

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per lo più chiese in lotto autonomo o costituite da spazio autonomo nell'ambito di contesti monumentali più ampi, teatri, padiglioni espositivi. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.46.

3. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti

dell'unità di cui si persegue il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostri, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano risultati coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, preferibilmente amovibili, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che essi non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale speciali per concerti, musei, sedi espositive, teatri, sale per spettacoli; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie.

Art. 107

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;

- l'unità di edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono conventi, ospedali, edifici per uffici e sedi amministrative in genere, edifici militari, carceri, scuole, mercati, e ogni altro edificio monumentale che, nel tipico processo ottocentesco di specializzazione funzionale dell'edilizia civile, sia stato realizzato secondo schemi modulari. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.47.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori posti in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura

modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, mercatale, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, e come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 108

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni uguali, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari;

l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono complessi monastici, ospedalieri, militari e ogni altro contesto monumentale nell'interezza dei corpi di fabbrica principali e della pluralità di edifici di tipo seriale aggregatisi nel tempo. Ferma

restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.48.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite inoltre, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente o come tali storicamente consolidatisi; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica

costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 109

(Unità edilizi speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le gallerie, le esedre delimitanti le grandi piazze urbane, e ogni altra unità monumentale che per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio, si qualifichino nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.49.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoindicate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la compresenza di più

utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 110

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per lo più chiese in lotto autonomo, teatri, edifici industriali a padiglione unico. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.50.

3. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a

essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè negli altri casi espressamente consentiti.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente nell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme. 8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui

prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- abitazioni ordinarie, collettive, specialistiche;

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale speciali per concerti, musei, sedi espositive, teatri, sale per spettacoli, attrezzature sportive; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo.

Art. 111

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati e simili;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono ospedali, edifici per uffici e sedi amministrative in genere, edifici militari, carceri, scuole, mercati, alberghi, fabbriche e ogni altro edificio che, nel processo di espansione e industrializzazione di primo novecento, sia stato realizzato secondo schemi modulari. Ferma

restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.51.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatra, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di dette utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature, pubbliche o private, a carattere culturale - quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi - amministrativo e direzionale - quali ad esempio sedi di istituzioni pubbliche - religioso, sportivo, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, mercatale,

ricettivo; abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 112

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono strutture a carattere ospedaliero, militare, direzionale, produttivo e ogni altro analogo contesto composto da corpi di fabbrica principali e da spazi di tipo seriale unitariamente progettati. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.52.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

- a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;
- b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale,

architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatra, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, sportivo, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 113

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione
a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto

singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono unità monumentali e non che, per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio, si qualificano nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.53.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle sopraelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 114

(Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati
pertinenti a unità edilizie di base)

1. Per giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base si intendono le unità di spazio concluse complementari alle unità edilizie di base e che risultino spazialmente delimitabili in modo autonomo rispetto ad altri spazi aperti compresi o interclusi e come tali già normati nell'unità edilizia di appartenenza.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le aree inedificate che abbiano concorso alla formazione dell'unità edilizia o in quanto coltivo urbano che ne ha originariamente strutturato l'intero insieme pertinenziale, o in quanto giardini ornamentali sia originari che derivanti da successive trasformazioni.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

b) al ripristino di giardini dismessi, con particolare riferimento alla conservazione o al ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, costituito dal sistema dei percorsi e delle aiuole, al recupero di eventuali impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, alla conservazione o al ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili, alla eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

c) alla eventuale nuova sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a carattere agricolo e ornamentale. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato ad uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi in contrasto con il precedente comma 3 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate o incolte e che comunque non risultino incluse in giardini ornamentali, esistenti o anche in dismissione e storicamente documentabili, è consentita la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 comma 3 di cui alla parte I della presente normativa, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi - l'installazione di manufatti amovibili, per guardiania, servizi e deposito attrezzi, entro un limite complessivo di 40 mq utili.

Art. 115

(Unità di spazio scoperto concluse - spazi residuali dell'originaria morfologia
relativi all'edificazione di base)

1. Per spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base si intendono le unità di spazio concluse che risultino esterne alla delimitazione spaziale delle relative unità edilizie, nonché dei coltivi o dei giardini a esse immediatamente complementari.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le aree inedificate per le quali il connotato fisico della residualità rappresenti l'originario assetto naturale

che ha condizionato i processi di edificazione e che a essi è sopravvissuto. Dette unità sono pertanto costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni tufacei, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, connettiva delle unità edilizie.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

b) alla tutela, al risanamento e alla stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica;

c) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e, invece, ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a carattere agricolo e ornamentale. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato ad uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi in contrasto con il precedente comma 3 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Nei limiti delle trasformazioni ammissibili di cui al precedente comma 3, è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi a raso di cui all'articolo 16 della presente normativa, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi - l'installazione di manufatti amovibili, per guardiania, servizi e deposito attrezzi, entro un limite complessivo di 40 mq utili.

Art. 116

(Unità di spazio scoperto concluse - parchi e giardini a struttura autonoma)

1. Per parchi e giardini a struttura autonoma si intendono le unità di spazio concluse conformate da progetti e interventi specifici e come tali connotati da singolo disegno dei percorsi e del verde ornamentale.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono parchi e giardini pubblici o assoggettati ad uso pubblico di impianto originario, i giardini storici di pertinenza residenziale, a tali scopi già trasformati, gli orti botanici.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate al rispetto della configurazione plano-volumetrica del parco e dell'impostazione vegetazionale originaria, dovendo risultare coerente

con esse ogni eventuale modifica, integrazione o sostituzione degli elementi costitutivi del parco. Non sono ammessi interventi che comportino incrementi delle superfici impermeabilizzate o che peggiorino le caratteristiche di permeabilità del suolo.

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, fatti salvi gli usi esclusivi e specialistici degli orti botanici.

Art. 117

(Unità di spazio scoperto concluse - chiostri/giardino

pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse)

1. Per chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse si intendono le unità di spazio intercluse nelle unità conventuali, originariamente configuratesi sul modello del giardino claustrale, delimitato da un quadriportico colonnato, con percorsi ortogonali o radiali, con sistemazione a prato con piante a foglie perenni, anche di tipo fruttifero.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, costituito dal sistema dei percorsi e delle aiuole, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico degli impianti claustrali napoletani;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza, nel rispetto di ogni prescrizione di cui al precedente comma 2; rimane esclusa la possibilità di accessi dal chiosstro/giardino a eventuali spazi a piano terra interessati da utilizzazioni artigianali o commerciali presenti in vani confinanti o attigui. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a

interventi non esplicitamente consentiti al precedente comma 2, rimanendo in ogni caso non ammessi arredi e attrezzature di ogni specie, anche di tipo mobile.

Art. 118

(Unità di spazio scoperto concluse - chiostrì pavimentati
pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse)

1. Per chiostrì pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse, si intendono le unità di spazio intercluse nelle unità conventuali e generalmente definite da quadriportico colonnato, originariamente configuratesi con prevalente sistemazione pavimentata o che abbia assunto tale connotato a seguito di trasformazioni consolidate.

2. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno dei percorsi e degli spazi pavimentati, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ciascun manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. Per tali unità di spazio è ammessa l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; resta esclusa la possibilità di accessi dal chiostro a eventuali spazi a piano terra interessati da utilizzazioni artigianali o commerciali presenti al piano terra in vani confinanti o attigui.

Art. 119

(Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia
pertinenti a unità edilizie speciali)

1. Per spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali si intendono le unità di spazio concluse, a esse complementari, configuratesi per lo più come fondo a coltivazione ortiva o a frutteto, ma distinte da ogni altro spazio claustrale, cortilivo o propriamente ornamentale dell'unità edilizia di appartenenza.

2. Le unità di spazio aperte riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le superfici inedificate ai margini delle unità edilizie speciali prevalentemente pre-ottocentesche e a destinazione conventuale, per le quali l'assetto naturale strutturante l'edificazione sia sopravvissuto in quanto coltivo terrazzato o non, generalmente compreso tra le fabbriche e le originarie mura del convento. Tali unità sono pertanto costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni tufacei, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, anche dismessa, funzionalmente correlata all'unità edilizia.

3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;

b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

c) alla tutela, al risanamento e alla stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica;

d) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e invece ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata.

4. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' altresì ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate è consentita la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, di cui all'articolo 16 della parte I della presente normativa.

Art. 120

(Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse)

1. Per giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali si intendono tutte le unità di spazio scoperto complementari a tali unità edilizie che risultino spazialmente delimitabili in modo autonomo rispetto ad altri spazi aperti compresi o interclusi e come tali già

normati nell'unità edilizia di appartenenza e che inoltre non siano codificabili in alcuna delle fattispecie tipologiche descritte ai precedenti articoli 117, 118 e 119.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

- a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;
- b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti;
- c) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e, invece, ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi non esplicitamente consentiti al precedente comma 2 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate e che comunque non risultino dalla dismissione di giardini storici, è altresì consentita la realizzazione di parcheggi a raso di cui agli articoli 16 della parte I della presente normativa, nonché di impianti sportivi all'aperto, senza costituzione di alcun volume, anche di tipo precario. Con riferimento alle stesse superfici è consentita la realizzazione di parcheggi interrati di cui all'articolo 17.

Art. 121

(Unità di spazio scoperto concluse – giardini

pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto si intendono le aree a verde prevalentemente ornamentale, originarie o configuratesi a seguito di processi di rasformazione, connesse alle unità edilizie speciali di cui agli articoli 105, 109 e 113, e come tali improntate ai medesimi caratteri di singolarità ed eccezionalità delle unità edilizie di appartenenza.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne

conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico dell'assetto originario;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto di appartenenza.

Art.122

(Unità di spazio scoperto concluse - cortili e aree pavimentate
pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto si intendono le aree non connotate da verde, originarie o configuratesi a seguito di processi di trasformazione, o comunque originariamente pavimentate, connesse alle unità edilizie speciali di cui agli articoli 105, 109 e 113, e come tali improntate ai medesimi caratteri di singolarità ed eccezionalità delle unità edilizie di appartenenza.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico dell'assetto originario;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto di appartenenza.

Art. 123

(Unità di spazio scoperto non concluse)

1. Per unità di spazio scoperto non concluse si intendono tutte quelle non segnatamente delimitate da confini chiusi - e pertanto distinte dalle unità edilizie e dalle unità di spazio aperto concluse – i cui sedimi, originari o conseguenti a processi di trasformazione, siano comunque ricadenti nel perimetro degli insediamenti di interesse storico di cui alla tavola 7.

2. Le unità di spazio scoperto non concluse come sopra definite comprendono:

a) le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi e perimetrali, ove non ricadenti in altre unità di spazio delimitate;

b) ogni altro spazio non concluso costituente connettivo delle unità di spazio delimitate.

3. Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2 a), non sono ammesse trasformazioni fisiche che producano la modifica degli impianti attuali, essendone previste la conservazione nonché la valorizzazione, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico nella sua interezza. Nei limiti di cui sopra e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati di cui agli articoli 16 e 17, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di manufatti di arredo urbano, edicole e chioschi. Sono ammesse le trasformazioni fisiche conseguenti alla disciplina di cui ai successivi articoli 124 e 125 in favore del ripristino di assetti originari alterati.

4. In rapporto all'impianto complessivo è prescritto il mantenimento della maglia insediativa e dei tracciati viari, ivi comprese giacitura e dimensioni. Sono ammesse, per il sistema dei sottoservizi, le trasformazioni, nonché le operazioni le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. Ove le esigenze di adeguamento contrastino con il mantenimento del tracciato viario, ivi comprese giacitura e dimensioni, tale ultima prescrizione si intende prevalente, fatte salve specifiche ed espresse disposizioni di legge.

5. Sono consentiti interventi, con soluzioni esclusivamente a raso, di varchi di uscita per collegamenti viari su gomma.

5bis. Nelle aree già di proprietà pubblica sono consentiti interventi per la realizzazione delle nuove stazioni delle linee su ferro e per la realizzazione di ulteriori uscite delle stazioni esistenti. Per le stazioni sono ammesse esclusivamente soluzioni che prevedano uscite a raso, scoperte o coperte, o realizzate sfruttando salti di quota esistenti; è altresì ammessa la realizzazione di volumi per l'installazione di impianti ascensori e la realizzazione di collegamenti di risalita, purché posizionati nel rispetto della conformazione del tessuto storico. Sono consentiti, nei dintorni delle uscite delle stazioni, interventi tesi a conseguire il miglioramento dell'accessibilità pedonale mediante ampliamento dei marciapiedi e interventi di *traffic-calming*.

6. Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2b), sono ammesse

trasformazioni fisiche tese a conseguire la sistemazione a verde di aree residuali, rimanendo consentita la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

Art. 124

(Unità edilizia di recente formazione)

1. Per unità edilizia di recente formazione si intende:

- l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a),b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione;
- b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità

edilizie contigue.

4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c).

5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma 1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono:

a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9 e 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario;

b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943.

7. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate:

a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente normativa;

b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse;

c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato;

d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse.

9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.

10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A – Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.

Art. 125

(Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni)

1. Per ruderi e sedimi risultanti da demolizioni devono intendersi le unità di spazio costituite da

elementi residuali di unità edilizie preesistenti ovvero libere in conseguenza di crollo o demolizione, recente o meno.

2. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le trasformazioni ammissibili comprendono:

a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano, della quale si consegua il recupero, la riedificazione dell'unità edilizia mediante interventi di ripristino filologico ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della parte I delle presenti norme; in assenza di documentazione atta ad accertarne la consistenza assentibile, è ammessa la riedificazione di unità edilizia nel rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché entrambe antecedenti al 1943; ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1943, la media suddetta verrà calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, sempreché non successive al 1943;

b) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione si sia configurata come incoerente, ai sensi del precedente articolo 124, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico ai sensi dell'art.11, di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma.

3. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le utilizzazioni compatibili, sempreché sussistano le condizioni di riedificazione di cui ai precedenti comma, si intendono coincidenti con quelle originarie, purché documentate e sono altresì ammesse le destinazioni di cui alle lettere a) e c) dell'art. 21 della parte I delle presenti norme; nel caso in cui siano ammessi solo interventi di sistemazione a raso di cui al comma 2 b), sono consentiti interventi finalizzati alla formazione di verde attrezzato senza costituzione di volumi, nonché di parcheggi ai sensi degli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 aprile 1968 n.1444.

6. Per le unità di spazio come definite al comma 1 ricadenti nella tavola 8, qualora esse risultino da crolli o demolizioni avvenute a seguito di ordinanza sindacale, è fatta salva la facoltà, per i proprietari, di presentare i progetti di ricostruzione ai sensi del presente articolo entro un anno dall'applicazione della presente variante. Trascorso tale termine, si applicano le previsioni della tavola 8.

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

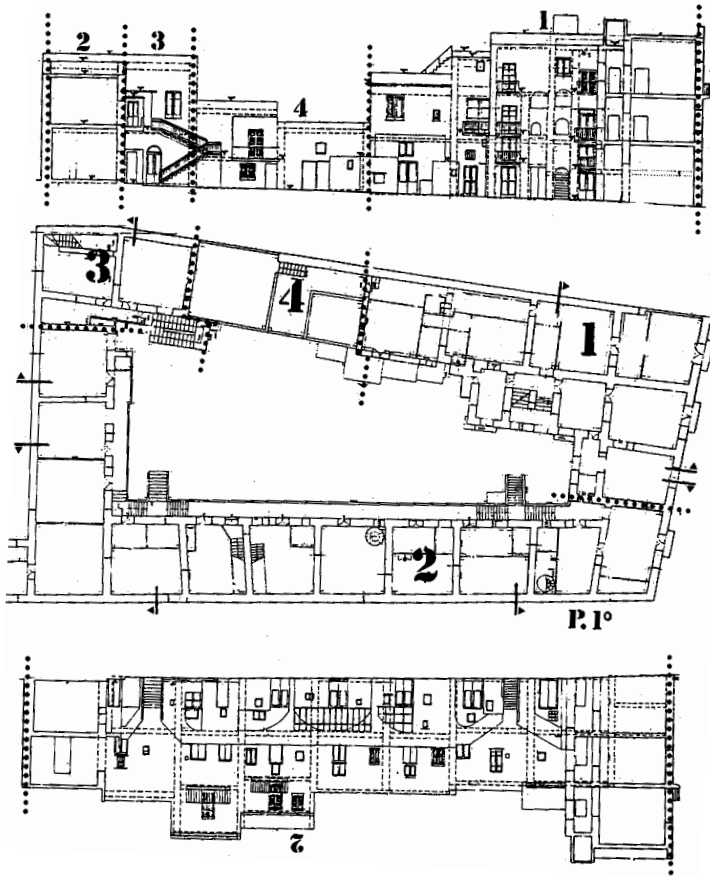
Norme d'attuazione

testo coordinato

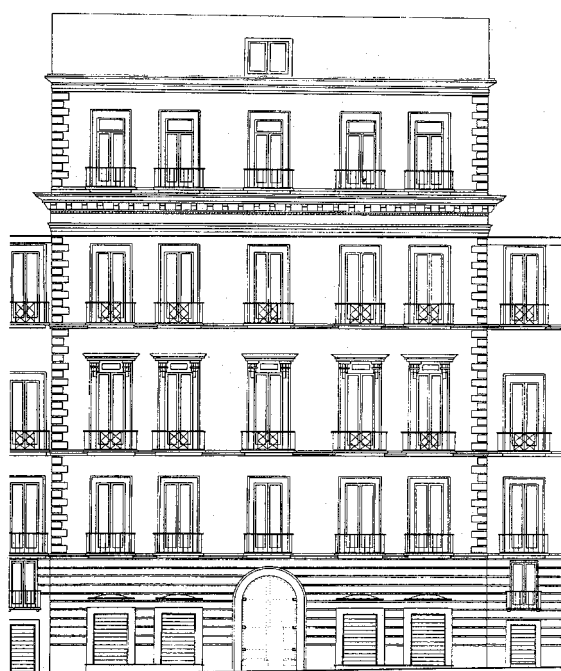
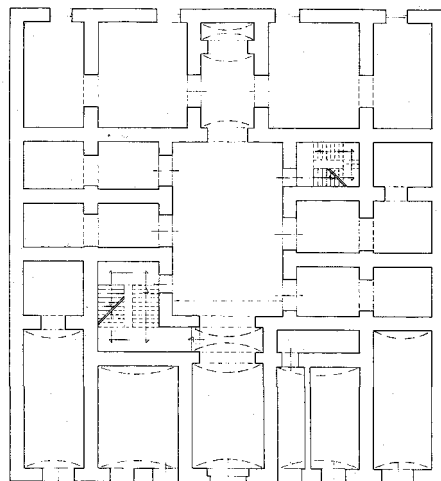
Parte II

Disciplina del centro storico

Schede tipologiche

Art. 64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 65	Corte preottocentesca rurale	1
		
-elementi ambientali ricorrenti: dipendenza del tipo dall'orientamento solare secondo diverse logiche di impianto, ovvero sui percorsi nord-sud e su entrambi i lati della strada, corti con maggiore sviluppo del corpo ortogonale al fronte, sui percorsi est-ovest corti con maggiore sviluppo del corpo di fondo corte sul lato nord e maggiore sviluppo del corpo sul fronte sul lato sud; pertinenza agricola posteriore e talvolta laterale; -sistema distributivo: una o più scale esterne di accesso al ballatoio o ai ballatoi di distribuzione delle unità abitative; -profondità di edificazione: maglia strutturale semplice o doppia ; -altezza di edificazione: 2 piani originari; -partitura del prospetto: 3-4 file per le corti sui percorsi nord-sud, 5-6 file per le corti sui percorsi est-ovest; portone centrale o laterale.		

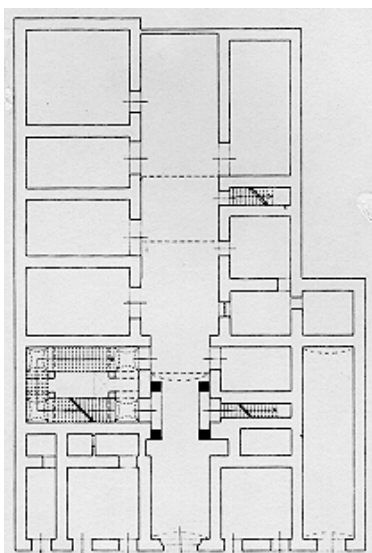
Art. 64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 66	Corte preottocentesca semplice	2



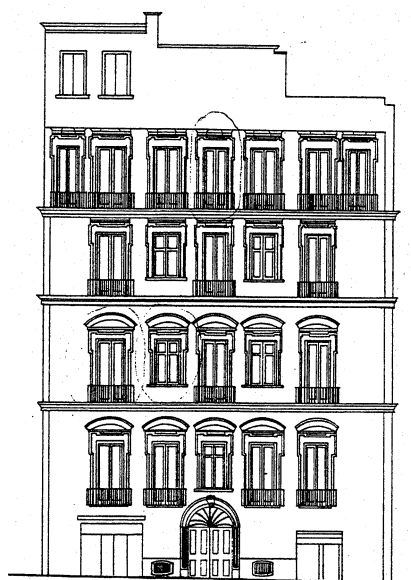
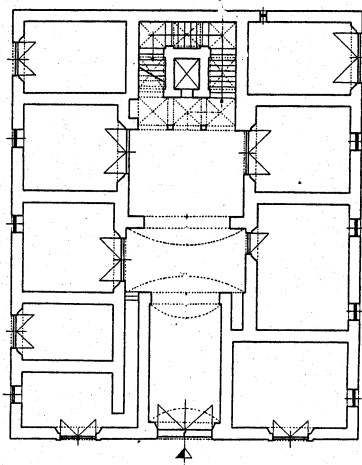
- sistema distributivo: corpo di fabbrica su quattro o tre lati del cortile, sequenze portone-androne-scala-cortile o portone-androne-cortile-scala, entrambe corrispondenti a distribuzioni del volume costruito che privilegiano il corpo di fabbrica su fronte strada; corpo scala unico, corpi scala gerarchizzati (scala principale, scala ausiliaria)
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia sul fronte principale, semplice o doppia sugli altri lati;
- altezza di edificazione: 2 - 3 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale : allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari;
- elementi ambientali ricorrenti: frequente connessione dell'unità edilizia a corte con un ulteriore spazio pertinenziale dell'orto-giardino sul fronte posteriore dell'edificio.

Art. 64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 3
Art. 66	Corte preottocentesca semplice	

variazioni del tipo

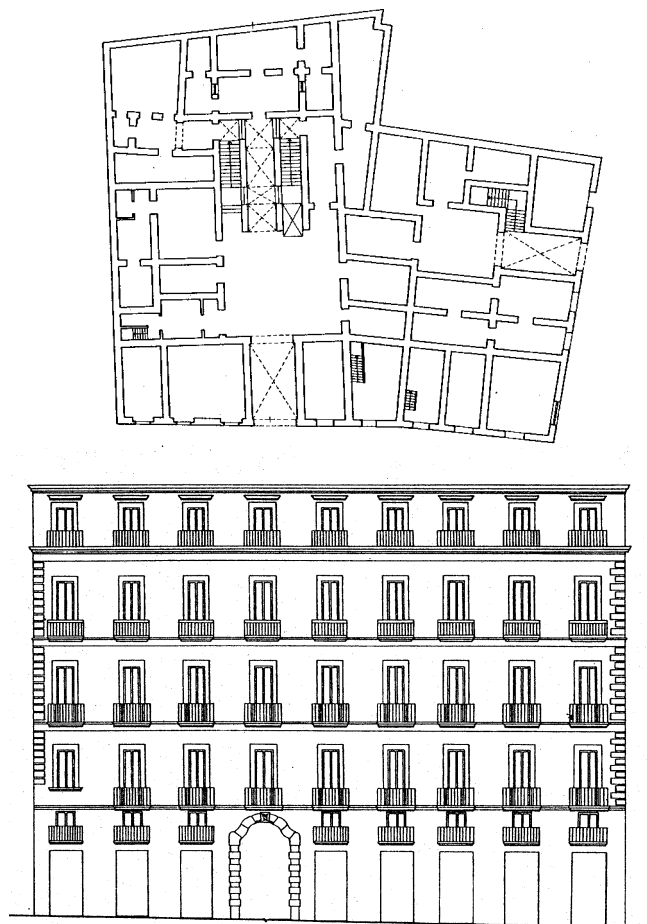


sistema distributivo: corpo di fabbrica su tre lati del cortile.



sistema distributivo: corpo di fabbrica su tre lati del cortile;
corpo scala unico su fondo corte.

Art.64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 67	Corte di casa palaziata	4

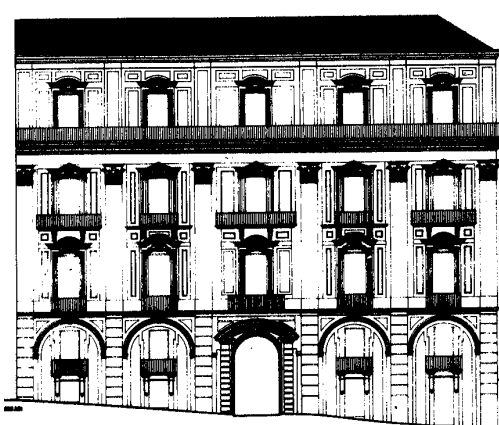
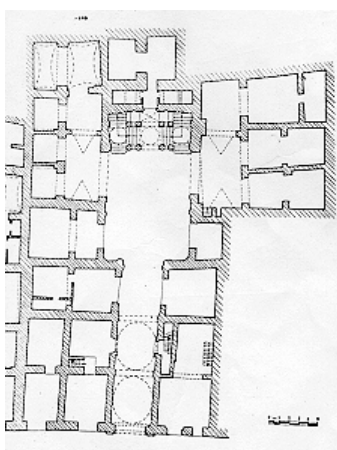


-sistema distributivo: generato dalla reciproca posizione degli originari corpi di fabbrica trasformati o aggregati; assetto finale caratterizzato da corpo scala aggiunto quale elemento unificante della distribuzione verticale e orizzontale, costituito da esemplari complessi e articolati della cosiddetta scala aperta napoletana, con doppio rampante, sistema multiplo di volte, archi, pianerottoli a balcone e forte apparato decorativo di prospetto sul cortile; sequenza portone-androne, doppio cortile- doppio corpo scala negli esemplari derivati da aggregazione e ampliamento con esiti di sostanziale dissimetria distributiva;

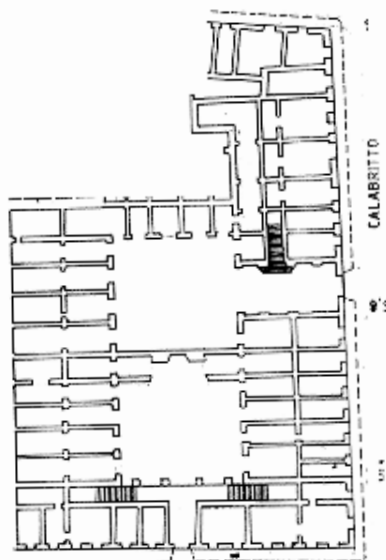
-spessore di edificazione: prevalenza di maglia strutturale doppia sui tre lati della corte non occupati dalla scala aperta negli esemplari di sostanziale riconfigurazione, presenza di corpi a maglia tripla, quali assetti residui di fabbriche preesistenti, maglia strutturale singola tra i due cortili, ove presenti;

-altezza di edificazione: 3- 4 piani, oltre piano terra ed ammezzato;

-partitura dei prospetti: allineamenti verticali di finestre in numero variabile, sul prospetto principale grande portale in pietra e sovrastante balcone; prospetto laterale a sviluppo variabile, corrispondente all'ampiezza del corpo di fabbrica originario.

Art.64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 5
Art. 67	Corte di casa palaziata	
variazioni del tipo		
  prospetto principale caratterizzato da doppio ingresso a portoni paritetici.		
  frequente edificazione dello spazio giardino nel processo di aggregazione delle preesistenze.		
 totale rinnovo del sistema distributivo con inserimento di corpo scala su fondo corte.		

Art.64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 68	Corte preottocentesca complessa	6



-sistema distributivo: corpo di fabbrica su quattro o tre lati di un cortile o di doppio cortile; sequenze portone-androne-scala-cortile o portone-androne-cortile-scala entrambe corrispondenti a distribuzioni del volume costruito che privilegiano il corpo di fabbrica sul fronte strada principale e la gerarchia delle unità abitative originarie distinte in quella del piano nobile e in quelle ausiliarie o connesse; conseguente posizionamento della scala nobile e di quella ausiliaria ;grande dimensione della scala nobile, generalmente a tre rampe, o configurata, negli esemplari settecenteschi, sul modello della scala aperta napoletana con doppio rampante, sistema multiplo di volte, archi, pianerottoli a balcone e forte apparato decorativo di prospetto sul cortile;

-spessore di edificazione: maglia strutturale semplice ma di grande ampiezza sul fronte principale di edificazione e per tutta l'estensione del piano nobile e a doppio affaccio nel salone principale; maglia strutturale generalmente semplice per le unità abitative connesse o ausiliarie e per gli originari spazi aggregati adibiti a funzioni complementari ;

-altezza di edificazione: 2 piani originari, oltre piano terra ed ammezzato, con piano nobile al primo livello; 2-3 piani oltre piano terra e ammezzato negli esemplari oggetto di ampliamenti successivi; altezza ridotta dei volumi corrispondenti alle unità abitative diverse dall'alloggio o dagli alloggi nobili;

-partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari, con asse di simmetria generalmente sul portone; grande portale in pietra, di altezza corrispondente a piano terra ed ammezzato; forte apparato decorativo del piano nobile;

-elementi ambientali ricorrenti : frequente connessione dell'unità edilizia a corte con l'ulteriore spazio pertinenziale del giardino, a carattere prevalentemente ornamentale, sul fronte posteriore dell'edificio.

Art.64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 68	Corte preottocentesca complessa	7

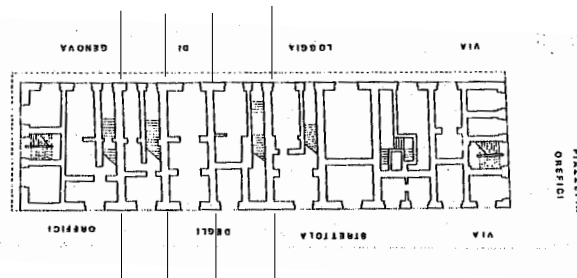
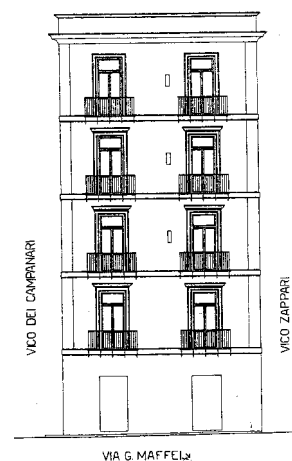
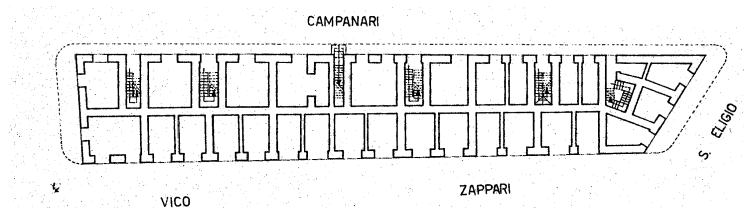
variazioni del tipo



sistema distributivo: corpo di fabbrica articolato su quattro lati del primo cortile e su tre lati del secondo.

portone eccentrico rispetto all'asse di simmetria del portone.

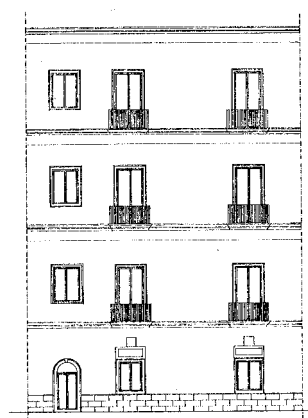
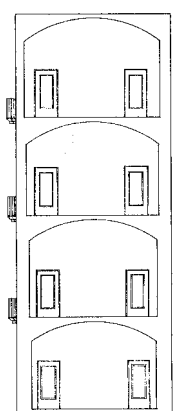
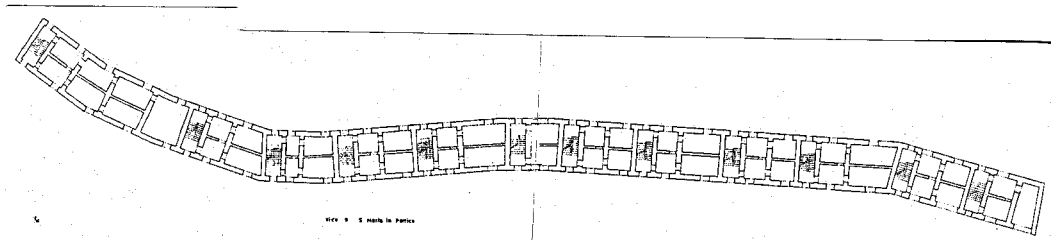
Art. 69	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 8
Art. 70	Elemento preottocentesco di schiera	



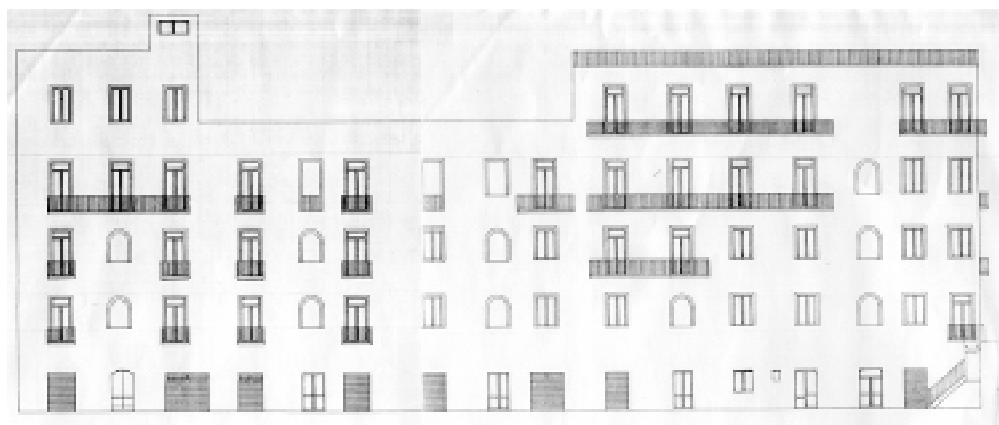
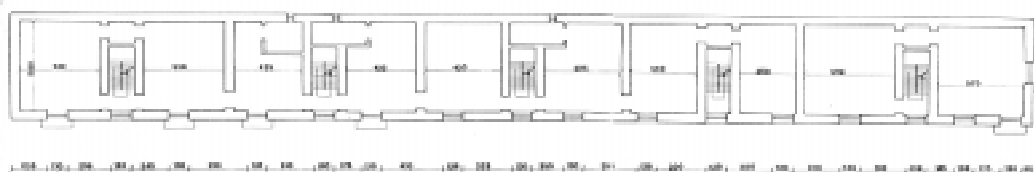
- sistema distributivo: scala ad unica rampa con accesso diretto dal portone su strada posizionata nella maglia laterale, generalmente centrale nel tipo ad affaccio tricellulare;
- spessore di edificazione: maglia doppia o tripla;
- altezza di edificazione: 4 - 5 piani a seguito dei processi di ristrutturazione;
- partitura del prospetto principale: fronte di ampiezza minima, a maglia monocellulare, bicellulare o tricellulare, raramente pluricellulare a seguito di processi di fusione;
- modello di aggregazione seriale, lineare, semplice o doppio;
- elementi ambientali ricorrenti: aggregazione di schiera lineare semplice lungo i percorsi di salita, a chiusura di spazi agricoli, negli impianti urbani collinari; aggregazione di schiera lineare, semplice o doppia, ovvero a spina, negli impianti mercantili di costa; aggregazione di schiera lineare semplice, fronte mare, negli impianti litoranei connessi ad attività di pesca.

Art. 69	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 9
Art. 70	Elemento preottocentesco di schiera	

variazioni del tipo



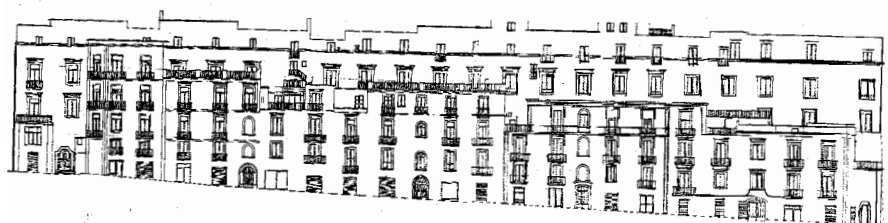
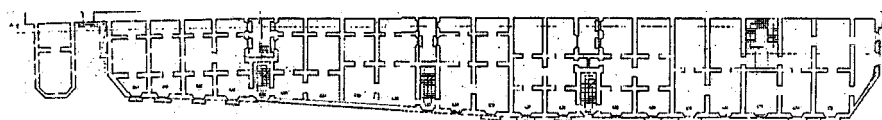
aggregazione seriale lineare semplice di elementi di schiera residenziale a doppio corpo con scala ad unica rampa posizionata nella maglia bicellulare con passo regolare.



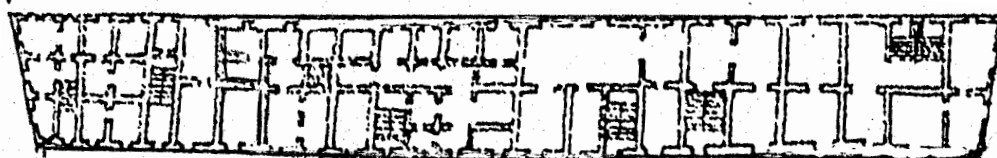
aggregazione seriale lineare semplice di elementi di schiera corrispondenti ad impianti litoranei connessi ad attività di pesca.

Art. 69	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 10
Art. 70	Elemento preottocentesco di schiera	

variazioni del tipo

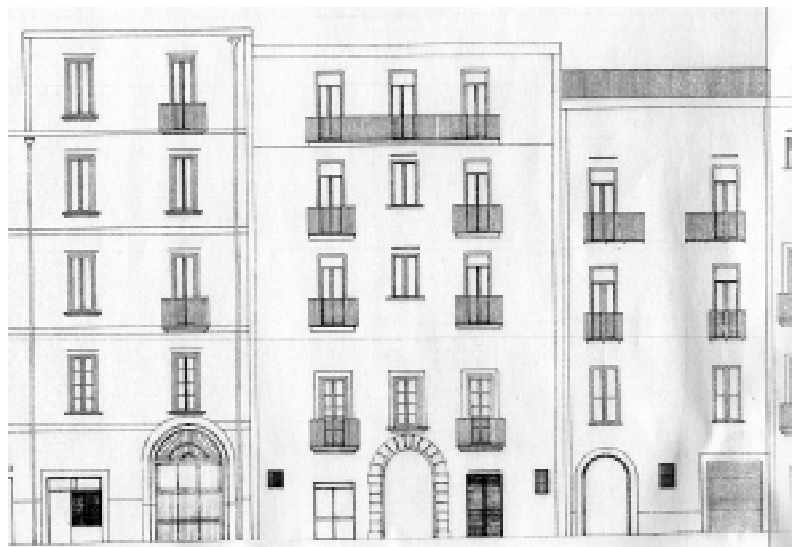
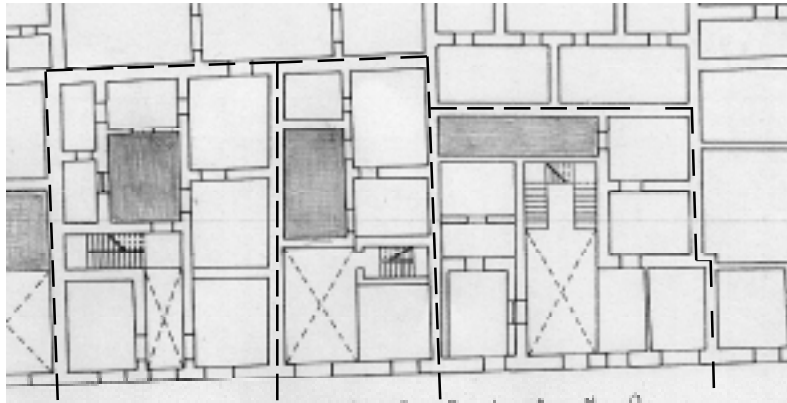


aggregazione seriale lineare semplice di elementi di schiera a profondità variabile, ampiezza ed altezza variabile dei prospetti, ampiezza d'affaccio pluricellulare a seguito di intervenuti processi di fusione di unità edilizie elementari.



aggregazione seriale lineare semplice di elementi di schiera a profondità costante, ampiezza ed altezza variabile dei prospetti a seguito di intervenuti processi di fusione di unità edilizie elementari.

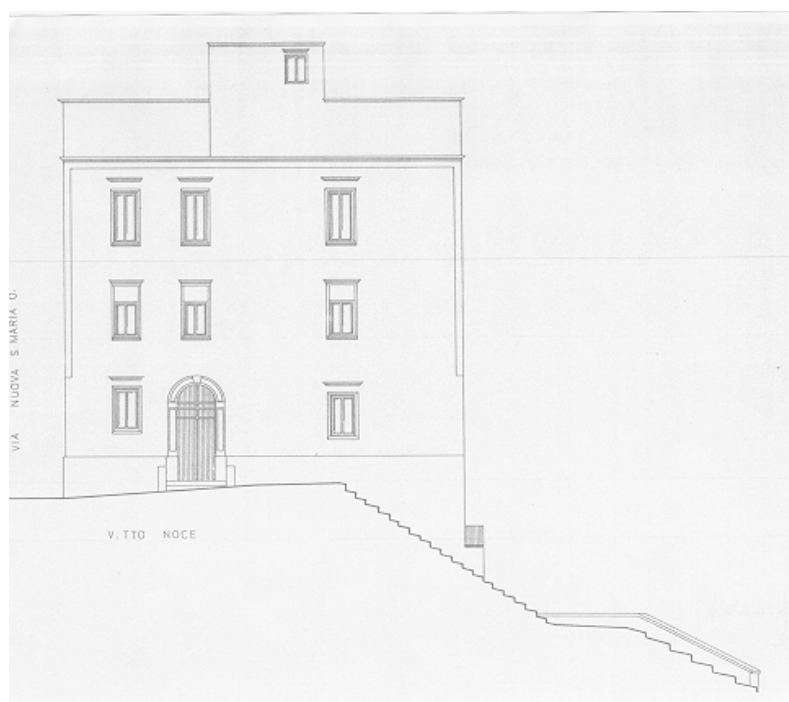
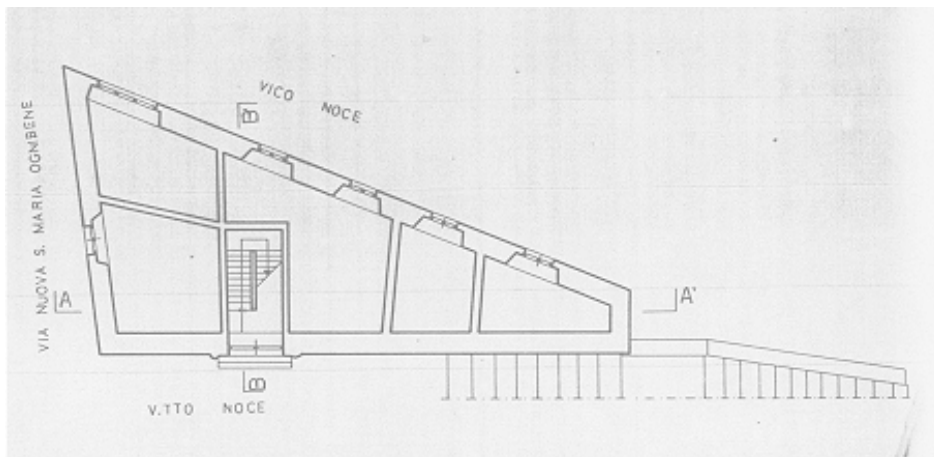
Art.69	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 71	Blocco preottocentesco con vanella	11



sistema distributivo: corpo di fabbrica caratterizzato da sequenza immediata tra androne e scala, senza mediazione dello spazio aperto;

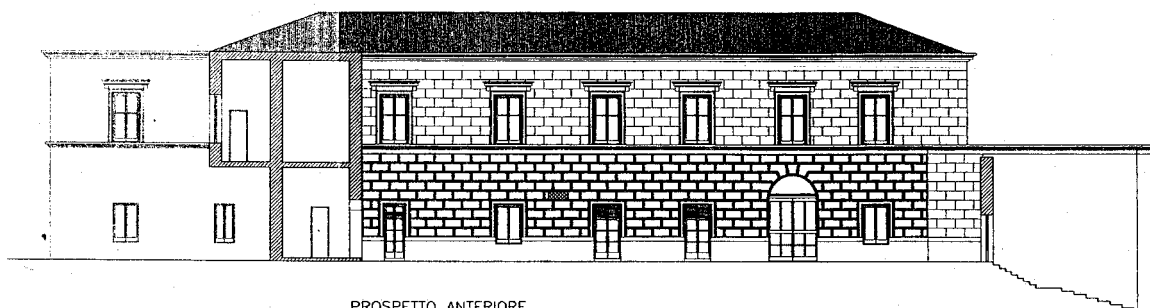
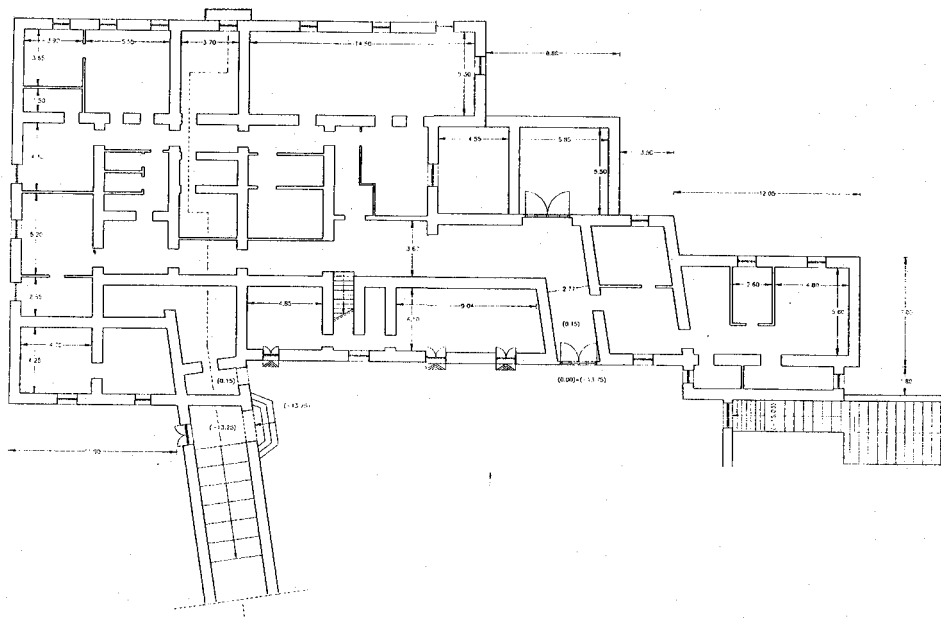
- spessore di edificazione: maglia strutturale semplice;
- altezza di edificazione: 3 - 4 piani oltre il piano terra;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di 2 - 3 finestre.

Art. 69	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 12
Art. 72	Blocco preottocentesco elementare	



- impianto distributivo: corpo di fabbrica su lotto residuale con accesso diretto dal portone su strada;
- spessore di edificazione: maglia strutturale semplice o doppia;
- altezza di edificazione: 2 - 3 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre variabili in rapporto all'estensione del lotto.

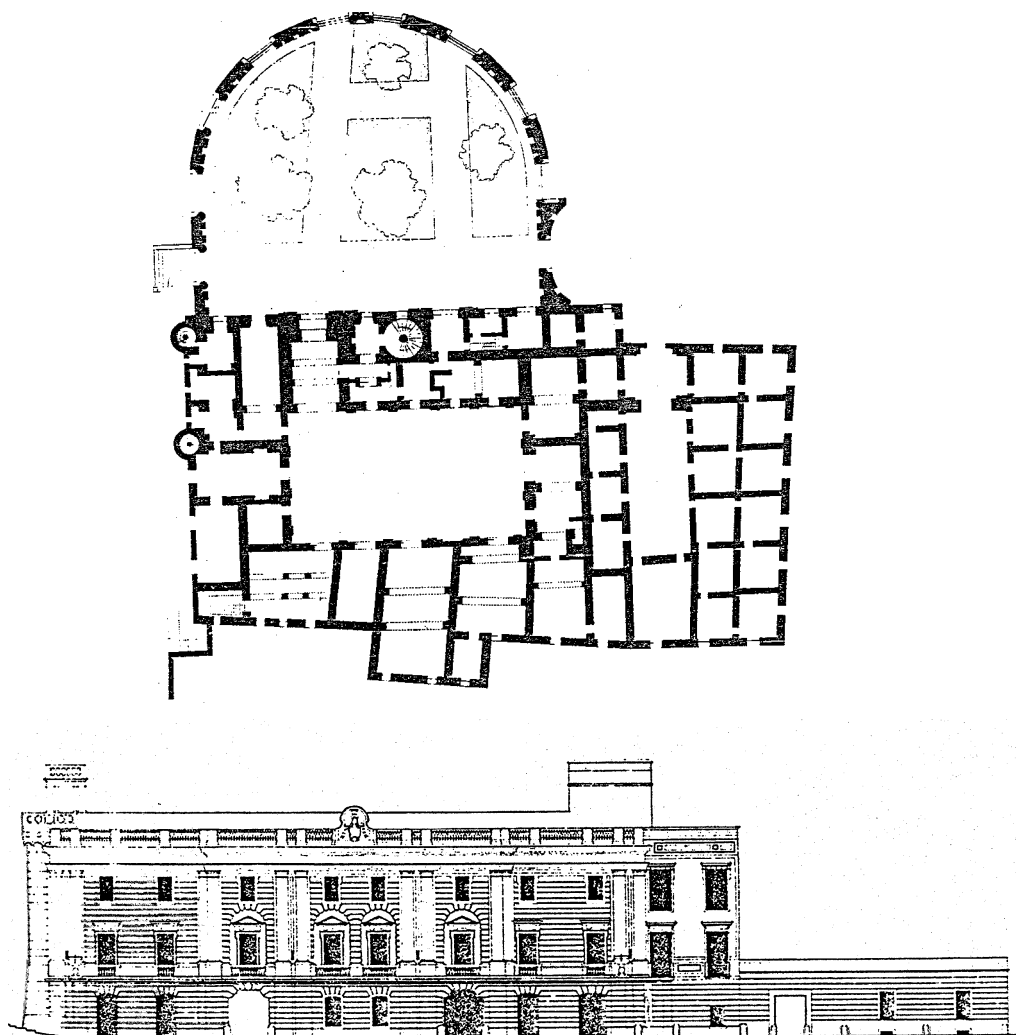
Art. 73	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma	Scheda
Art. 74	Villa preottocentesca suburbana	13



PROSPETTO ANTERIORE

- sistema distributivo: corpo di fabbrica attraversato da androne di accesso al giardino o di collegamento tra terrazza antistante e giardino retrostante; configurazione prevalente a blocco, talvolta a corpi distinti delimitanti una grande corte e dotati di sistemi distributivi autonomi;
- spessore di edificazione: variabile;
- altezza di edificazione: 2-3- piani oltre piano terra e basamento, talvolta piano ammezzato;
- partitura dei prospetti: fronte lungo panoramico orientato verso il mare e caratterizzato da una o più terrazze belvedere, forte apparato decorativo con cornici marcapiano; prospetto laterale corto conformato all'andamento del pendio o delle terrazze;
- elementi ambientali ricorrenti: corpo di fabbrica edificato nella parte più panoramica dell'originaria proprietà, collegato alla strada da un viale rettilineo negli esemplari collinari ; basamento talvolta con andamento a scarpa, con bugnato e aperture, volto ad esaltare la panoramicità del lotto e a realizzare uno spazio esterno terrazzato, distinto dal fondo agricolo; orientamento del fronte principale verso le emergenze naturali del golfo, della collina di S.Martino o del Vesuvio; direttrice prospettica degli esemplari collinari segnata da impianti arborei isolati in asse con l'androne e in posizione centrale sulla terrazza belvedere posta al piano nobile.

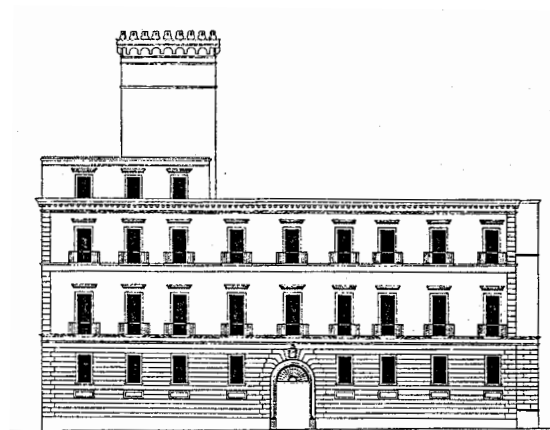
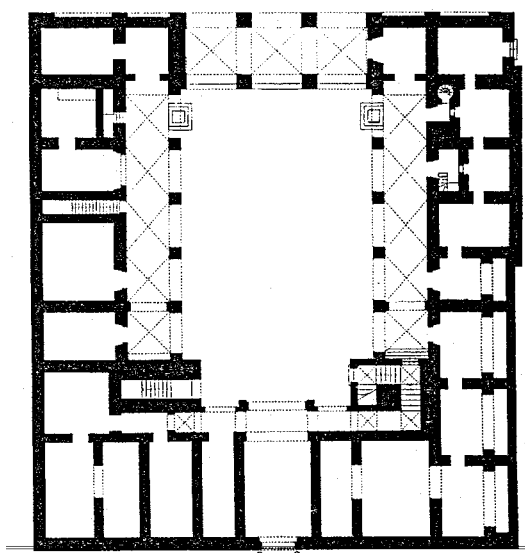
Art. 73	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma	Scheda 14
Art. 75	Villa vesuviana	



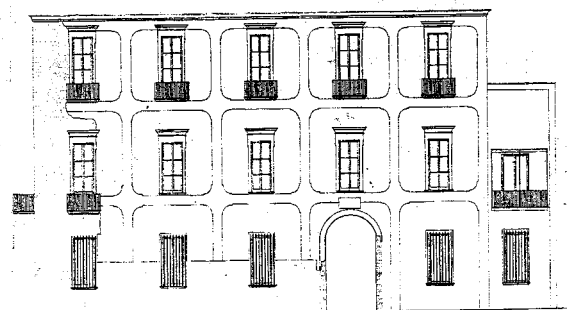
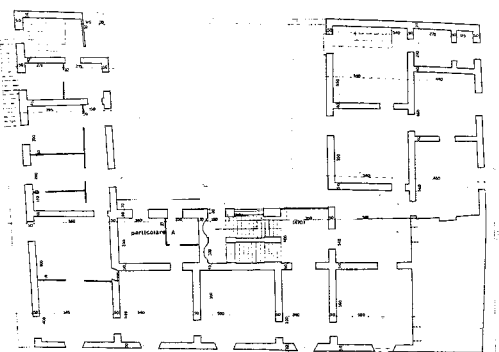
-sistema distributivo: corpo di fabbrica organizzato intorno al cortile ; sequenza strada-androne-cortile -giardino -fondo agricolo secondo una prospettiva rettilinea improntata alla ripartizione simmetrica del volume di fabbrica, scale aperte in posizione nodale tra fabbrica e giardino;
 -spessore di edificazione: variabile;
 -altezza di edificazione: 2 - 3 piani, oltre piano terra e, talvolta, sottotetto;
 -partitura dei prospetti: fronte su strada con forte apparato decorativo verticale, timpani e stucchi, basamento a bugnato liscio talvolta con formazione a scarpa, portale in piperno, girato a tutto sesto, fronte opposto, con affaccio sul giardino, con balconi al piano nobile e finestre ai piani superiori, terrazze sulle ali rivolte al giardino;
 -elementi ambientali ricorrenti: sviluppo longitudinale dell'impianto edilizio secondo l'asse di orientamento Vesuvio - mare; direttrice compositiva dell'impianto planimetrico ripetuta negli ambienti interni generalmente a doppia veduta, verso la costa e verso le falde del Vesuvio.

Art. 73	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma	Scheda 15
Art. 75	Villa vesuviana	

variazioni del tipo

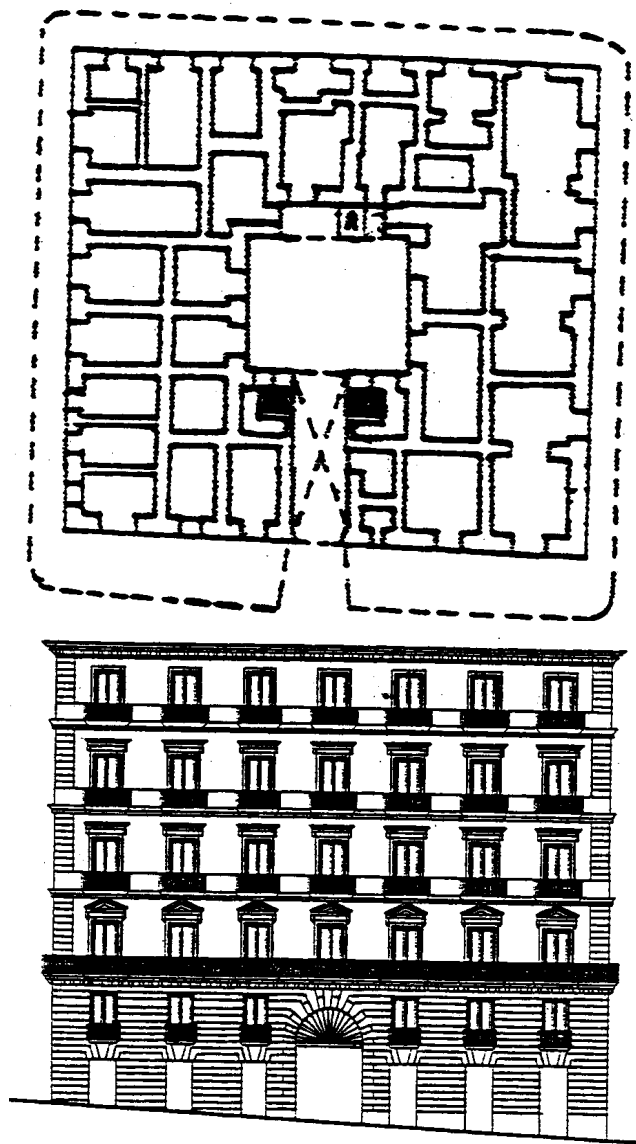


villa ad impianto regolare con grande cortile porticato su tre lati;
torre caratterizzante l'intero complesso.



villa rustica con impianto planimetrico configurato a corte aperta.

Art. 76	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 16
Art. 77	Corte ottocentesca fondamentale	



-sistema distributivo: corpo di fabbrica organizzato generalmente su quattro lati di uno o più cortili, articolazione della sequenza portone-androne- scala- cortile orientata a una ripartizione simmetrica del volume costruito, due corpi scala, analoghi nella dimensione e nella forma, posizionati lateralmente all'ingresso, con accesso dall'androne o dalla corte, conseguente distribuzione di due o più alloggi per piano di superfici analoghe;

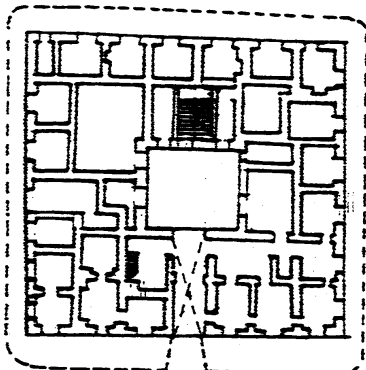
-spessore di edificazione: maglia strutturale generalmente doppia sui quattro lati del cortile, più raramente semplice;

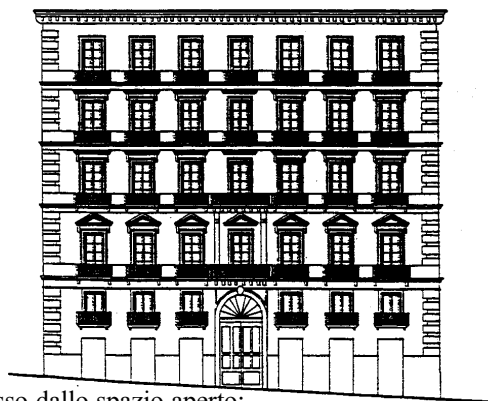
-altezza di edificazione: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;

-partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 9, con asse di simmetria sul portone, composizione improntata a regolarità e simmetria, pariteticità delle bucatre, basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone e comprensivo dell'altezza dell'ammezzato.

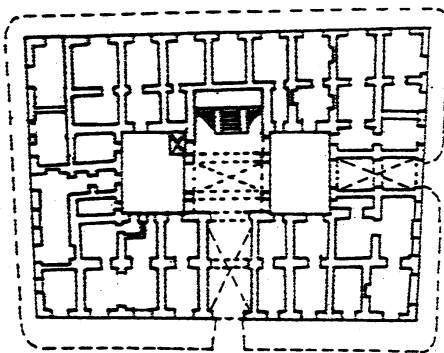
Art. 76	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 77	Corte ottocentesca fondamentale	17

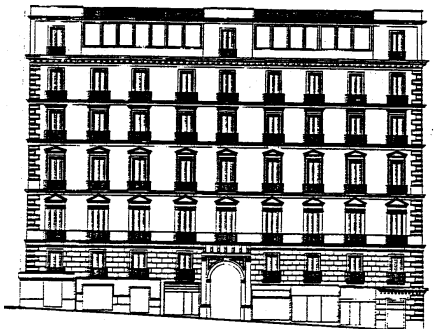
variazioni del tipo



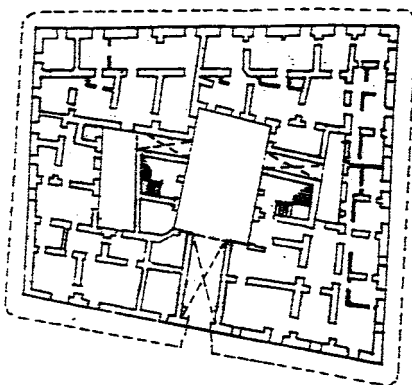


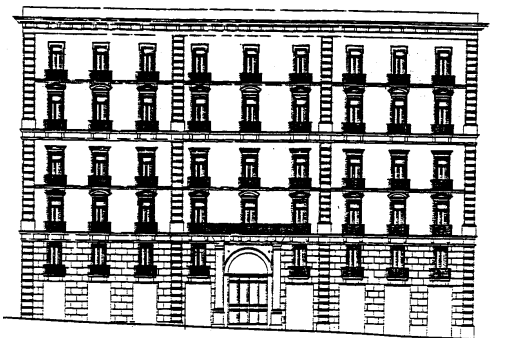
cortile unico, corpo scala unico, su fondo corte con accesso dallo spazio aperto;
partitura di prospetto a file dispari, 7 allineamenti verticali di bucatore, quella centrale in asse con il portone.





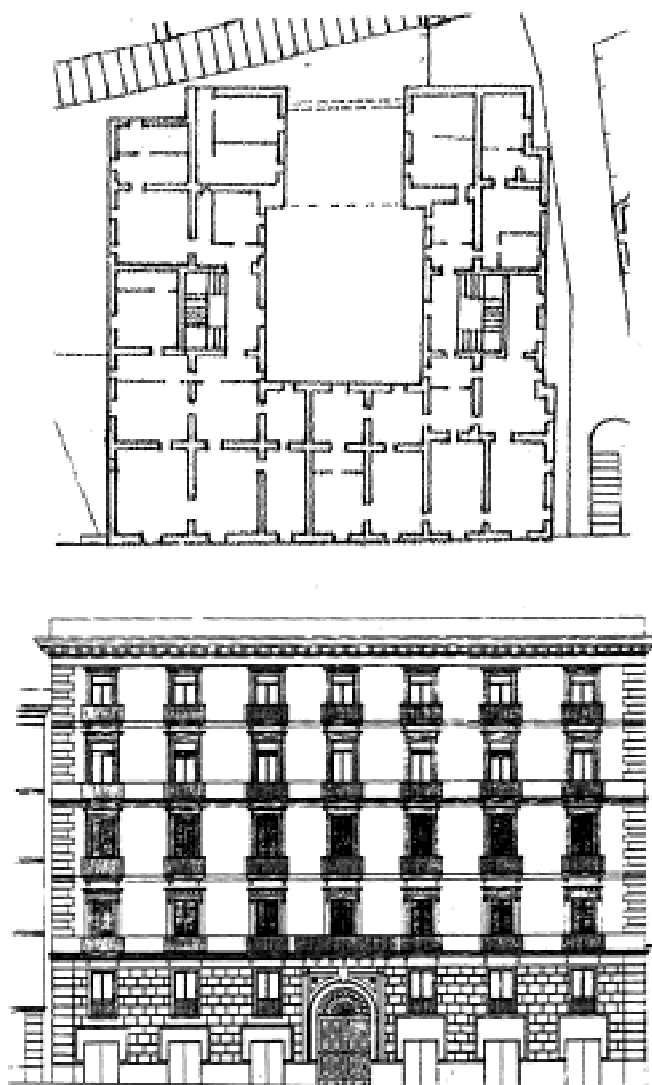
cortile doppio, corpo scala unico, con accesso dallo spazio porticato tra i due cortili;
partitura di prospetto a file dispari, 9 allineamenti verticali di bucatore, quella centrale in asse con il portone.





cortile triplo, corpo scala doppio, in posizione laterale e simmetrica al cortile, con accesso dalle maglie strutturali di collegamento tra i cortili;
partitura di prospetto tripla, corrispondente ai cortili, allineamenti verticali di bucatore, quella centrale in asse con il portone.

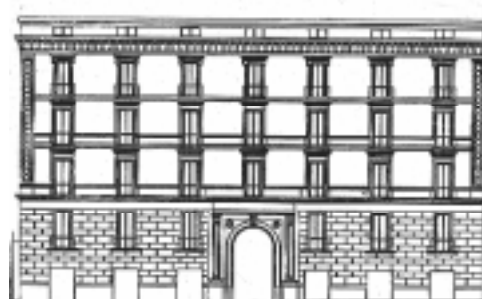
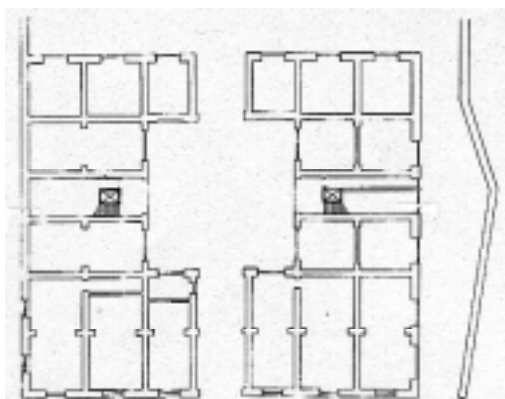
Art. 76	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 18
Art. 78	Corte ottocentesca di sedime collinare	



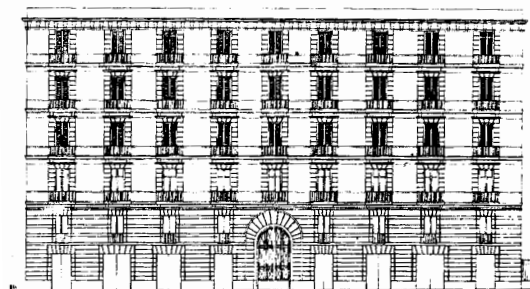
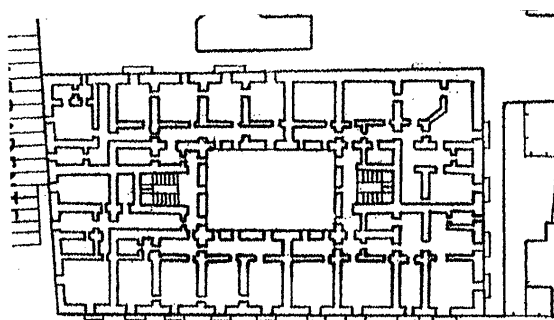
- sistema distributivo : corpo di fabbrica su tre lati del cortile, su quattro dove compatibile con la distanza tra strada e costone; articolazione della sequenza portone-androne-scala-cortile orientata al massimo utilizzo del volume su strada, corpo scala unico generalmente con accesso dall'androne, doppio quando l'assetto complessivo dell'unità tende alla configurazione su quattro lati della corte;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia su fronte strada, per lo più semplice sui due corpi laterali, (di dimensioni variabili in funzione dei limiti orografici) corpo di fondo corte assente o di profondità ridotta rispetto alla maglia strutturale adottata, arretramento del piano alto con accesso a terrazza panoramica, irregolarità delle maglie strutturali prospettanti su terrazza laterali a livelli intermedi;
- altezza di edificazione: 4,5 piani oltre piano terra e ammezzato, presenza frequente di sopraelevazioni;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari, con asse di simmetria sul portone, composizione improntata a regolarità e simmetria, pariteticità delle bucatore, basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone e comprensivo dell'altezza dell'ammezzato;
- elementi ambientali ricorrenti: dipendenza del tipo dalla struttura orografica.

Art. 76	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 19
Art. 78	Corte ottocentesca di sedime collinare	

variazioni del tipo

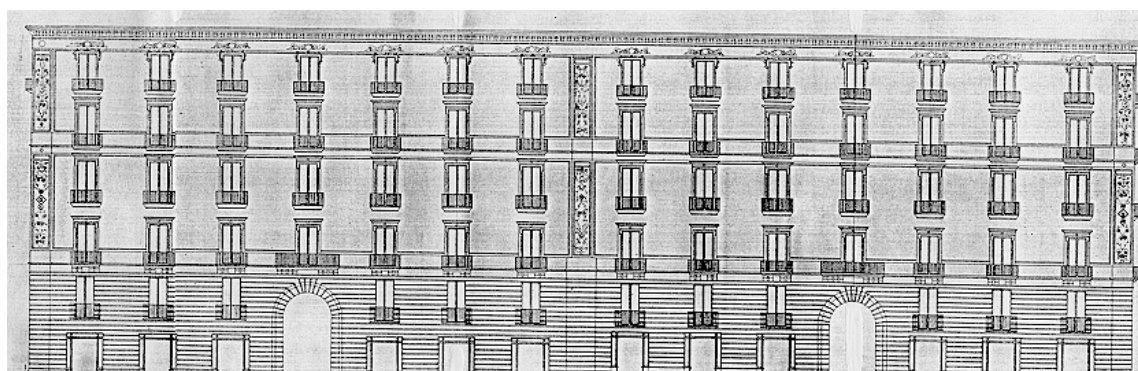
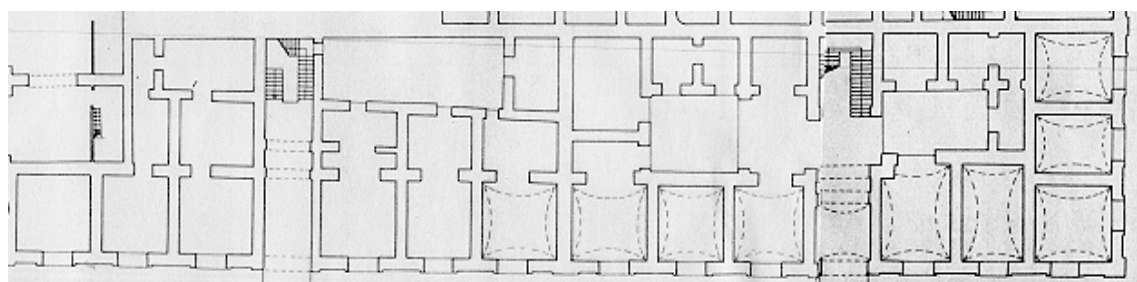


corte chiusa, corpo di fondo corte a maglia strutturale semplice con accesso al costone.



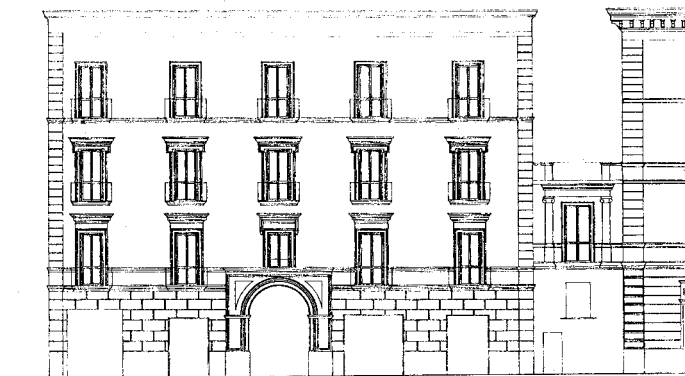
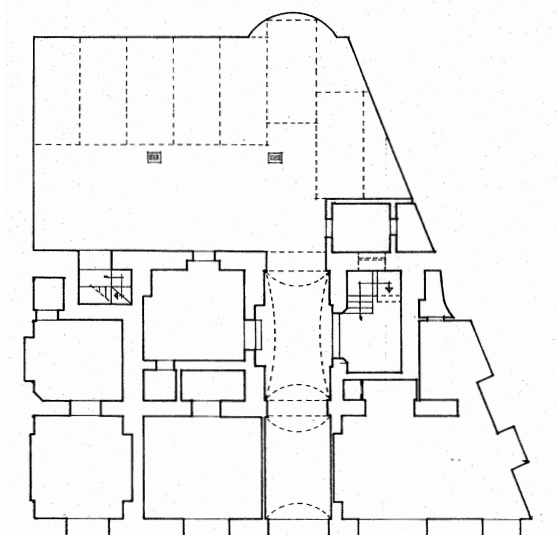
corte chiusa, prospetto posteriore rivolto verso il costone, in parte cieco.

Art. 79	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 20
Art. 80	Blocco ottocentesco elementare	



- impianto distributivo: corpo di fabbrica tendenzialmente rettangolare, assetto planimetrico generalmente improntato a regolarità e simmetria, androne di accesso a una scala frontale o a due scale laterali, talvolta a un solo corpo scala frontale;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia, talvolta tripla;
- altezza di edificazione: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali delle finestre generalmente in numero dispari da 5 a 7 con asse di simmetria sul portone, improntata a regolarità e simmetria, pariteticità delle bucaure, basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone.

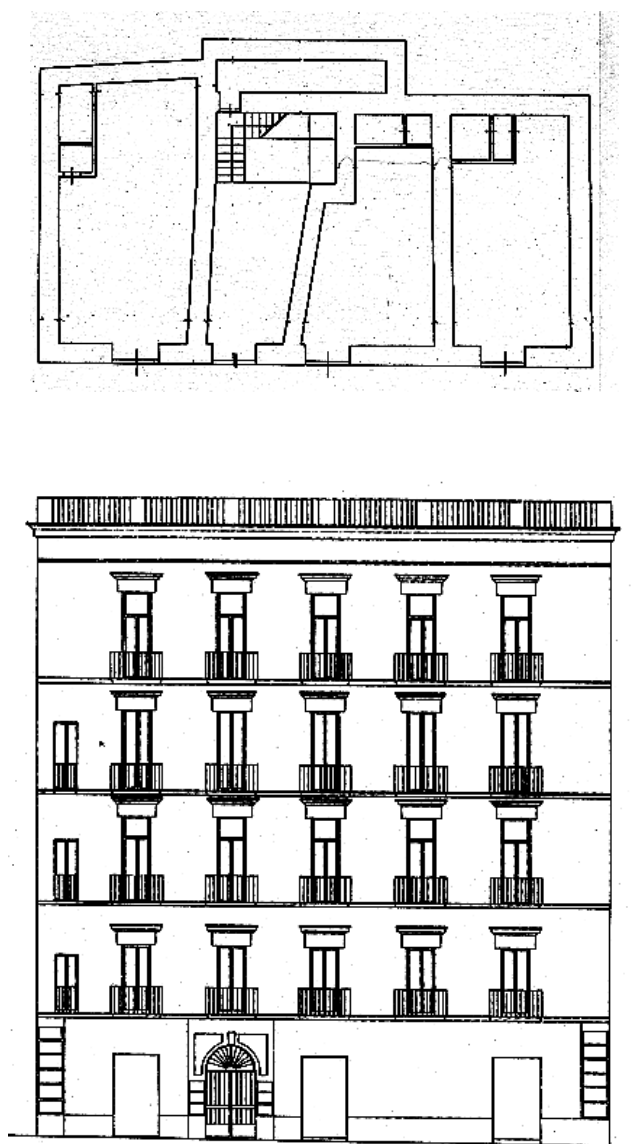
Art. 79	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 81	Blocco ottocentesco di sedime collinare	21



- sistema distributivo: corpo di fabbrica tendenzialmente rettangolare, parallelo all'asse stradale, articolazione della sequenza portone-androne - scala orientata al massimo utilizzo del volume su strada con corpo scala generalmente situato nella maglia interna e talvolta ulteriore accesso da monte a diversa quota;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia su fronte strada, con maglia interna talvolta a quota rialzata;
- altezza di edificazione: 3 - 4 piani oltre piano terra e ammezzato, sviluppo dell'ultimo livello sulla sola maglia strutturale interna e conseguente configurazione di terrazza panoramica;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 9, con asse di simmetria sul portone, improntata a regolarità e simmetria, pariteticità delle bucatore, basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone.

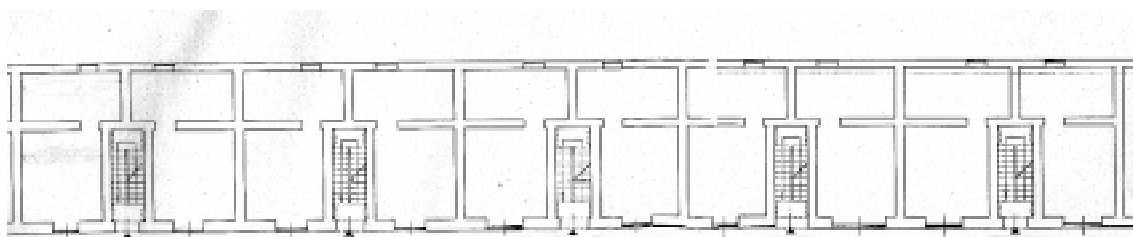
Art. 79	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 22
Art. 81	Blocco ottocentesco di sedime collinare	

variazioni del tipo



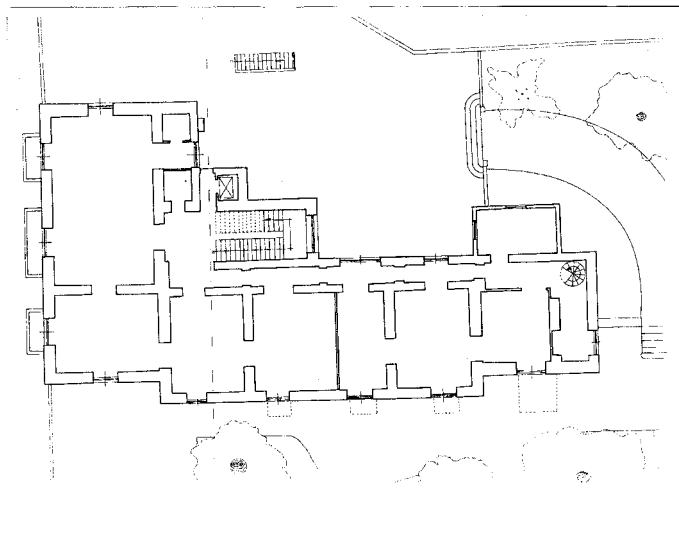
fronte posteriore cieco addossato al costone;
 spessore di edificazione a maglia semplice;
 portone talvolta eccentrico rispetto agli allineamenti verticali delle bucaure.

Art. 79	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art.82	Elemento di schiera ottocentesco	23



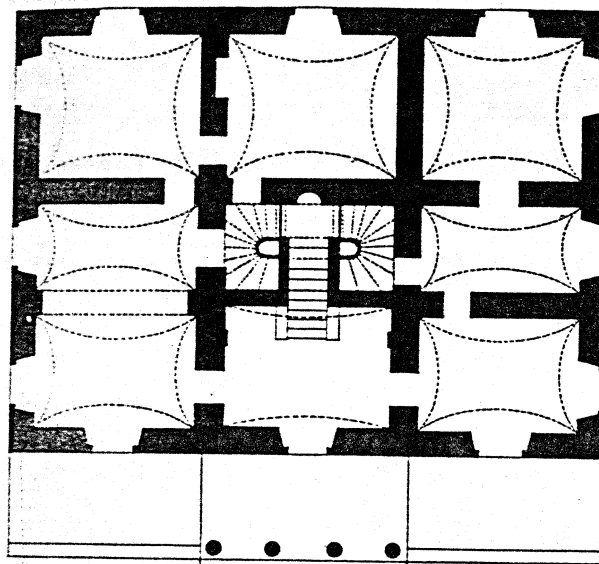
- sistema distributivo: aggregazione lineare semplice di elementi costituiti da doppie simmetrie rispetto alla scala, talvolta ad unica rampa, a servizio di moduli di 2 - 3 maglie;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia;
- altezza di edificazione: 3 - 4 piani oltre il piano terra;
- partitura dei prospetti: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 3 a 5 per ogni modulo, di cui una occupata dal portone;
- elementi ambientali ricorrenti: edificazione per lo più a margine di giardino o di fondo agricolo preottocentesco.

Art.83	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma	Scheda 24
Art. 84	Villa ottocentesca	



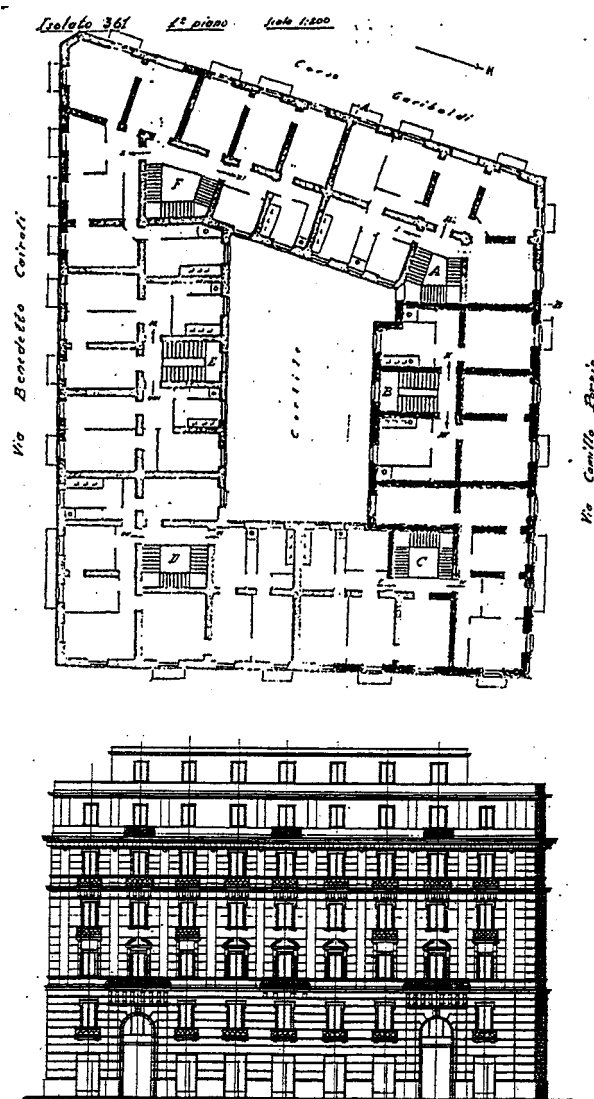
- sistema distributivo:corpo di fabbrica a maglia semplice, talvolta doppia;
- ampiezza del fronte di edificazione principale: variabile
- altezza di edificazione preincipale: 3 - 4 piani, oltre l'eventuale basamento;
- partitura del prospetto originale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari;
- elementi ambientali ricorrenti: basamento di altezza variabile e di ampiezza generalmente superiore alla villa, conseguente impostazione e del sedime di fabbrica a quota rialzata, sviluppo del giardino pensile o della terrazza o della terrazza giardino quali elementi strutturali del tipo.

Art. 83	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma	Scheda
Art.85	Villino ottocentesco	25



- sistema distributivo: configurazione prevalente a blocco, con pianta generalmente rettangolare, scala principale in posizione centrale;
- spessore di edificazione: maglia strutturale prevalentemente semplice o doppia;
- altezza di edificazione: 2 piani oltre l'eventuale basamento;
- partitura del prospetto principale: grande fronte di edificazione orientato verso il mare, basamento e piano terra a bugnato liscio, colonnato d'ingresso.
- elementi ambientali ricorrenti: basamento di altezza variabile e di ampiezza generalmente superiore alla villa, conseguente impostazione del sedime di fabbrica a quota rialzata, sviluppo del giardino pensile o della terrazza giardino, in posizione spesso laterale all'edificio e su fronte strada, quali elementi strutturanti del tipo.

Art. 86	Unità edilizia otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 26
Art. 87	Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento	



-sistema distributivo: corpo di fabbrica su quattro lati di uno o più cortili, corpi scala multipli, con frequente posizionamento agli angoli del cortile, o a schema simmetrico ai lati dell'androne negli esemplari semplici ; distribuzione di più alloggi per piano;

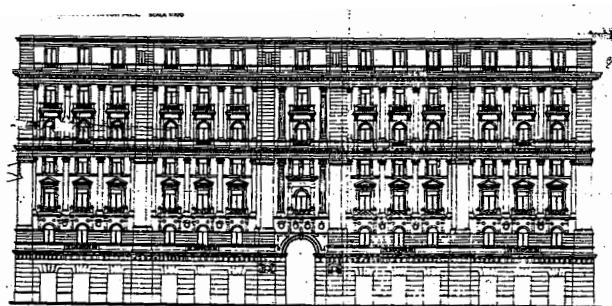
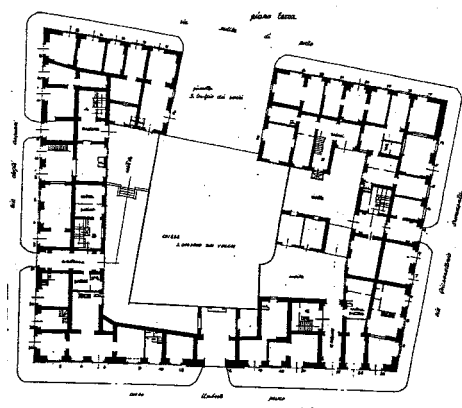
-profondità di edificazione: corpo doppio su tutti i lati del cortile;

-altezza di edificazione: 4-5 piani oltre piano terra e ammezzato;

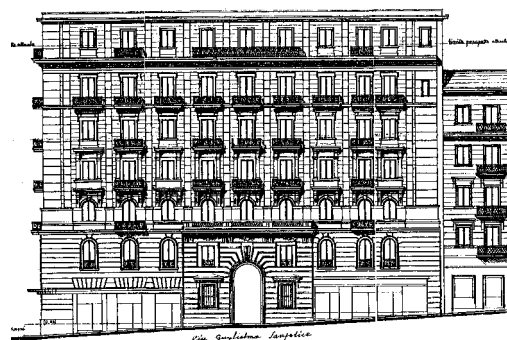
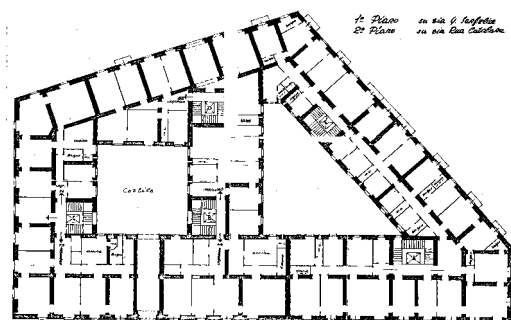
-spessore del prospetto principale: grande fronte di edificazione, con modulo centrale evidenziato nel disegno di prospetto, allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 9 o più file, forte apparato decorativo con fasce marcapiano e fasce verticali in rilievo; piano ultimo di altezza ridotta caratterizzato da semplificazione dell'apparato decorativo di prospetto, portone centrale o doppio portone corrispondente a due cortili, con altezze corrispondenti allo sviluppo di piano terra e piano ammezzato.

Art. 86	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 27
Art. 87	Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento	

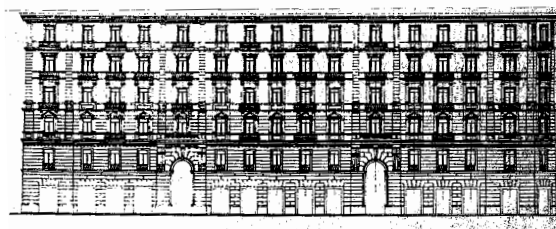
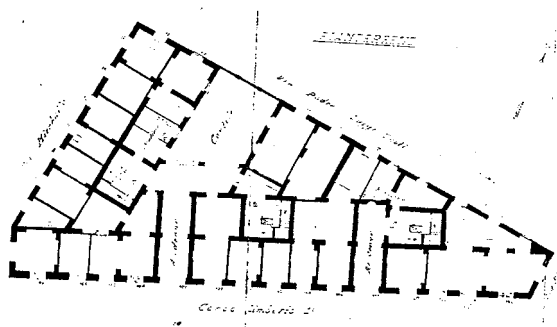
variazioni del tipo



cortile centrale con apertura nel braccio di fondo corte.

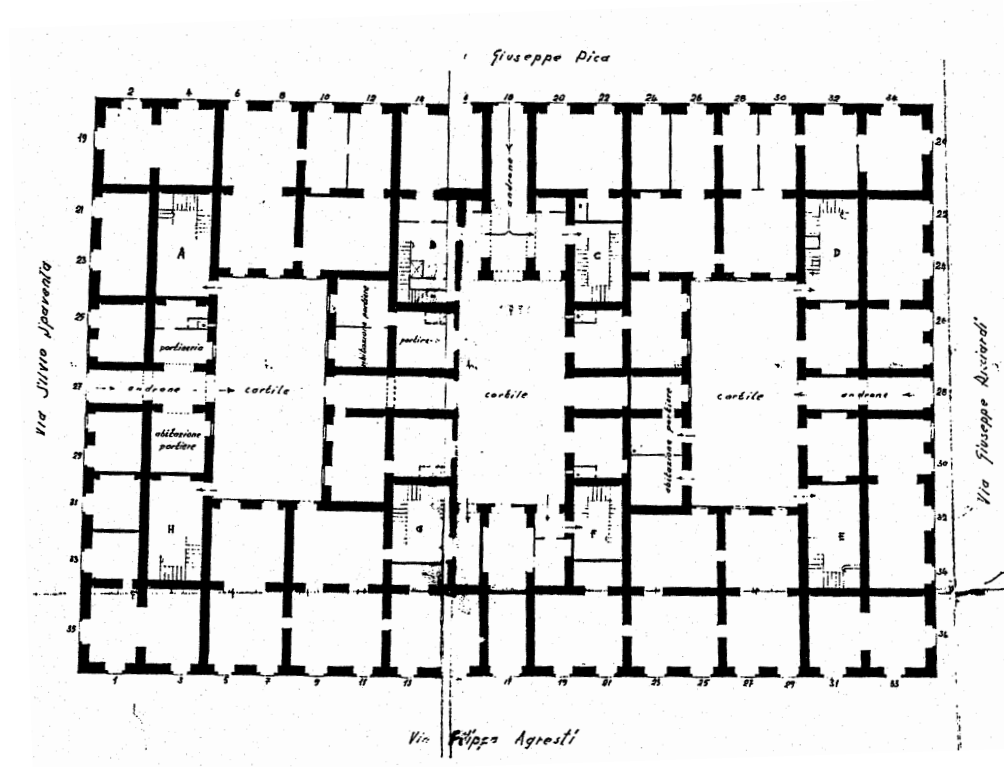


cortile doppio con braccio centrale tra i due cortili, androne unico con accesso su fronte principale.



conformazione a corte nel massimo spessore della fabbrica, a blocco nella parte angolare del sedime del lotto.

Art. 86	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 28
Art. 88	Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento	



-sistema distributivo: corpo di fabbrica sviluppato intorno a una pluralità di cortili, corpi scala multipli generalmente sviluppati in vano chiuso, ciascuno a servizio di porzioni limitate del fabbricato e pertanto in numero superiore a quello dei cortili ; distribuzione di più alloggi per piano, con unità abitative di piccole dimensioni, spesso pari a tre vani originari;

-spessore di edificazione : corpo doppio su tutti i lati del cortile;

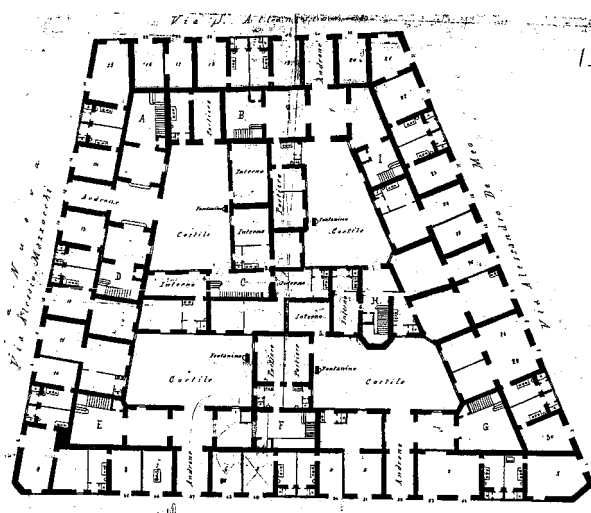
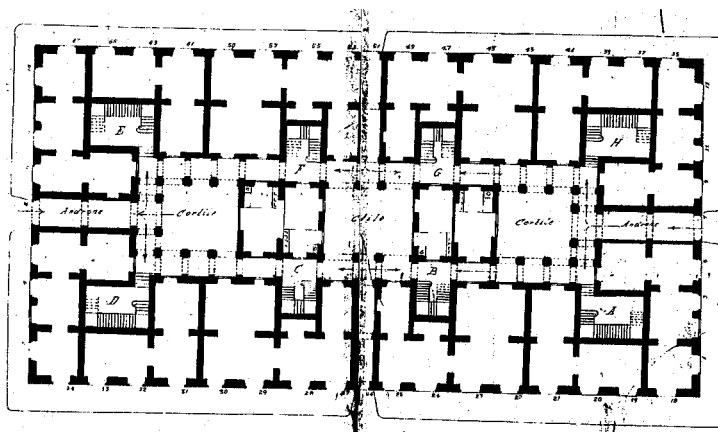
-altezza di edificazione : 4 - 5 piani oltre piano terra;

-partitura del prospetto principale: grandi fronti di edificazione per lo più paritetici sui quattro lati, allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari, rigorosità e semplicità della composizione di prospetto, priva di apparato decorativo e definita da sole finestre o balconi alla romana privi di aggetto.

Art. 86	Unità edilizia otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 29
Art. 88	Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento	

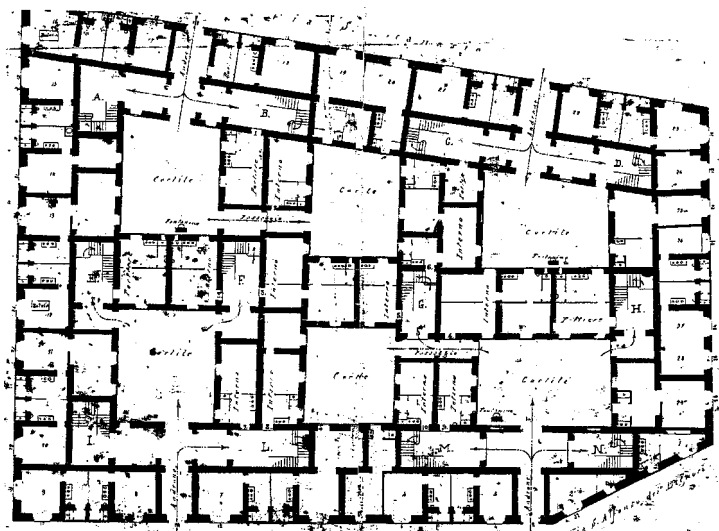
variazioni del tipo

pianta articolata in tre cortili caratterizzata da porticato centrale.

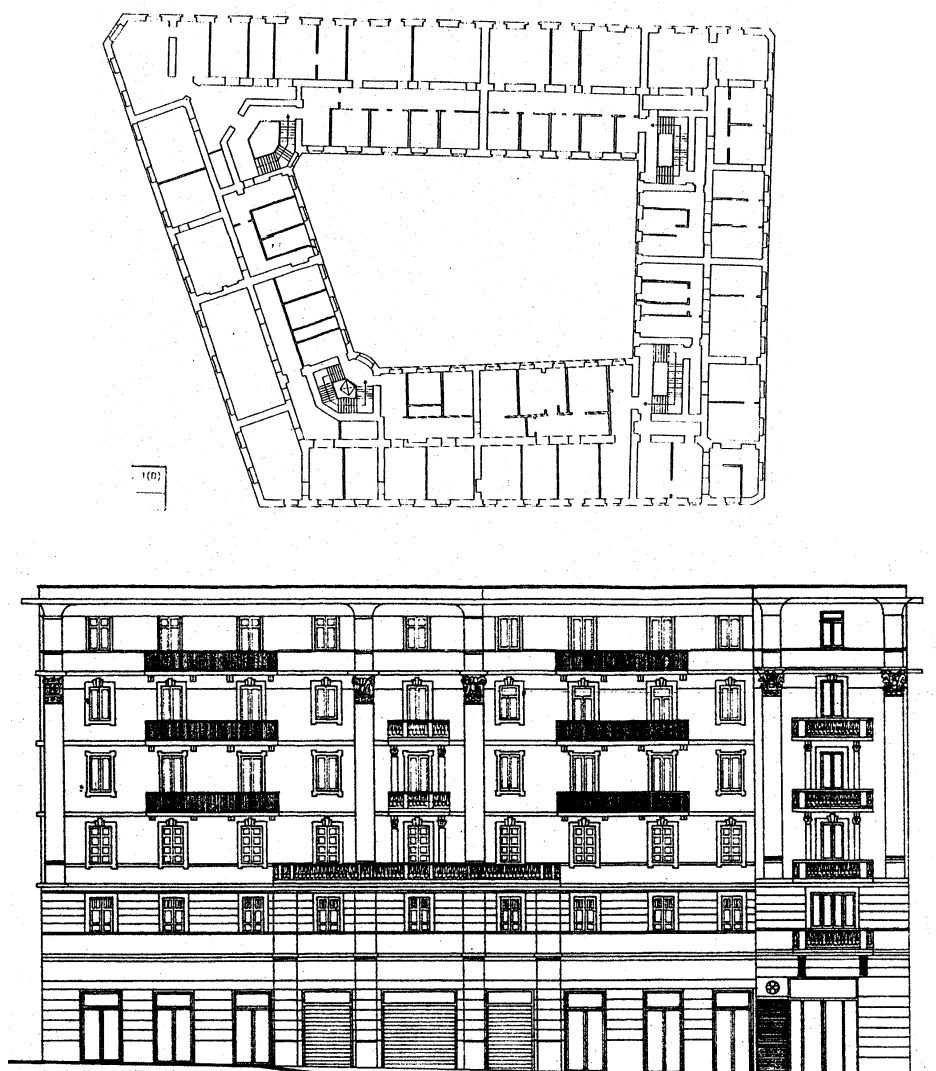


pianta articolata in quattro cortili con pluralità di androni di accesso.

pianta articolata in sei cortili di ingresso posti sui fronti principali.



Art. 86	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 30
Art. 89	Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento	



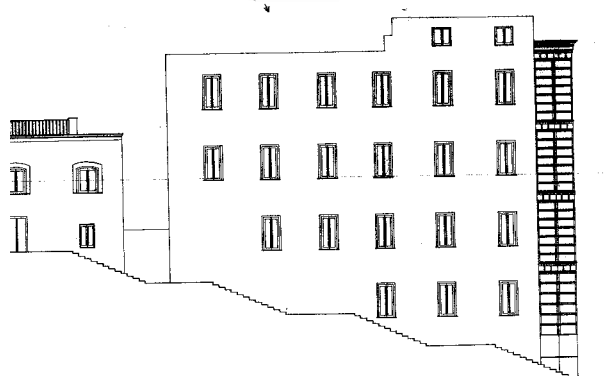
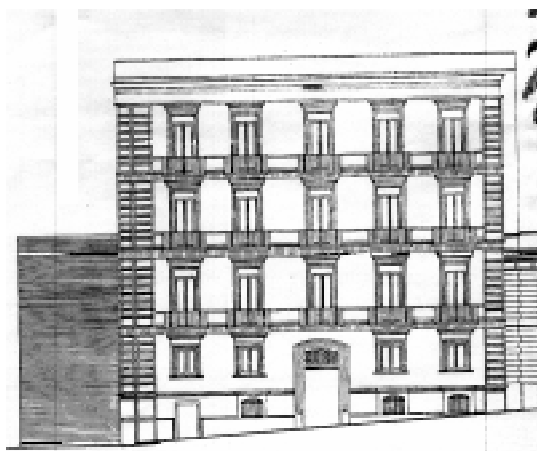
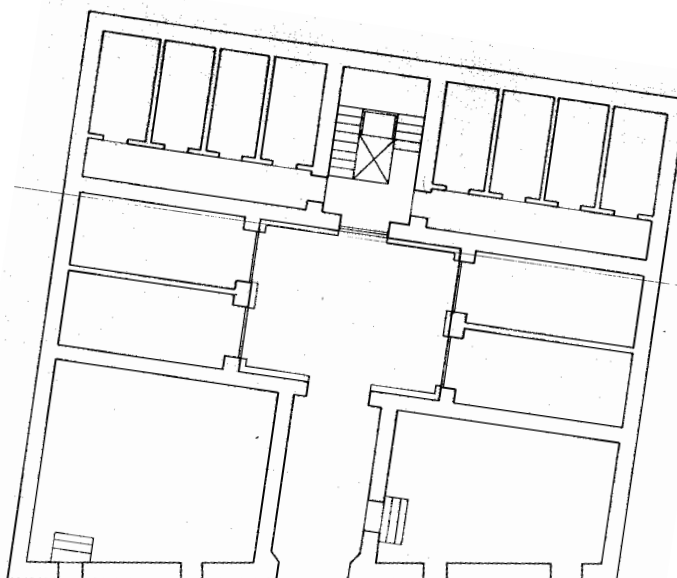
-sistema distributivo: corpo di fabbrica su quattro lati di uno o più cortili, corpi scala multipli, con frequente posizionamento agli angoli del cortile, a schema simmetrico ai lati dell'androne negli esemplari semplici; distribuzione di più alloggi per piano;

-spessore di edificazione : corpo doppio su tutti i lati del cortile;

-altezza di edificazione : 4 - 5 piani oltre piano terra ed ammezzato;

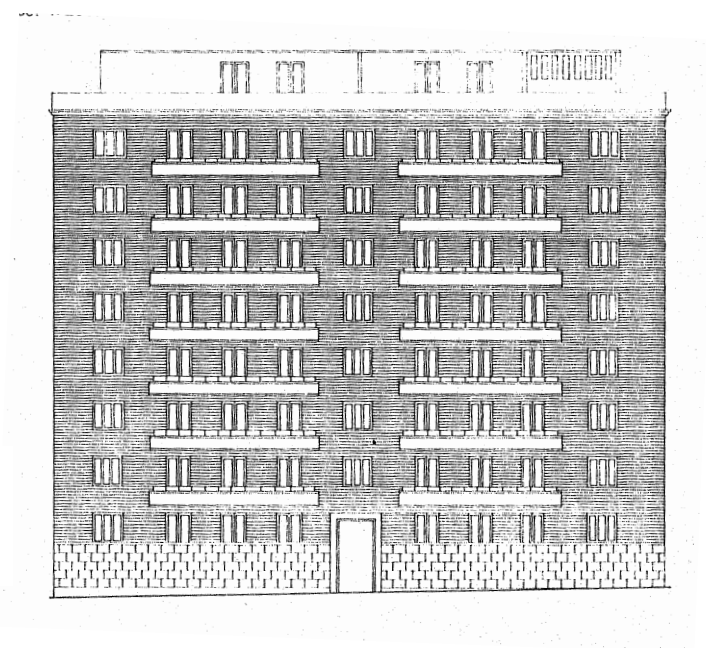
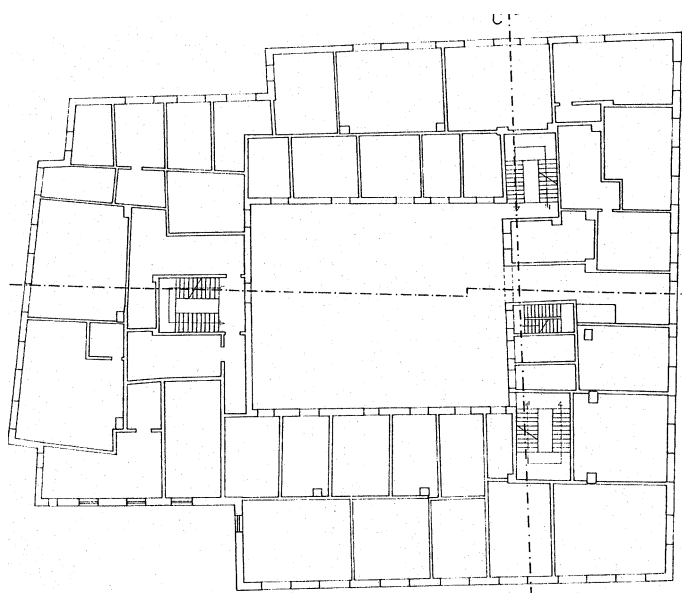
-partitura del prospetto principale: grande fronte di edificazione, con modulo centrale evidenziato nel disegno di prospetto, allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 9 o più file; forte apparato decorativo con fasce marcapiano e fasce verticali in rilievo; piano ultimo di altezza ridotta caratterizzato dalla semplificazione dell'apparato decorativo di prospetto, portone centrale o doppio portone corrispondente a due due cortili, con altezze corrispondenti allo sviluppo di piano terra e piano ammezzato.

Art. 86	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 90	Corte otto-novecentesca collinare	31



- sistema distributivo: corpo di fabbrica su tre lati del cortile, su quattro ove compatibile con la distanza tra strada e costone; articolazione della sequenza portone-androne-scala-cortile orientata al massimo utilizzo del volume su strada, corpo scala semplice o doppio distribuzione di più alloggi per piano;
- spessore di edificazione: maglia strutturale semplice o doppia, su fronte strada, per lo più semplice sui due corpi laterali, (di dimensioni variabili in funzione dei limiti orografici,) corpo di fondo corte assente o di profondità ridotta rispetto alla maglia strutturale adottata, arretramento del piano alto con accesso a terrazza panoramica, irregolarità delle maglie strutturali prospettanti su terrazza laterali a livelli intermedi;
- altezza di edificazione: 4,5 piani oltre piano terra e ammezzato, presenza frequente di sopraelevazioni;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 9 con asse di simmetria sul portone, composizione improntata a regolarità e simmetria, pariteticità delle bucatore;
- elementi ambientali ricorrenti: dipendenza del tipo dalla struttura orografica.

Art. 86	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 91	Corte novecentesca	32



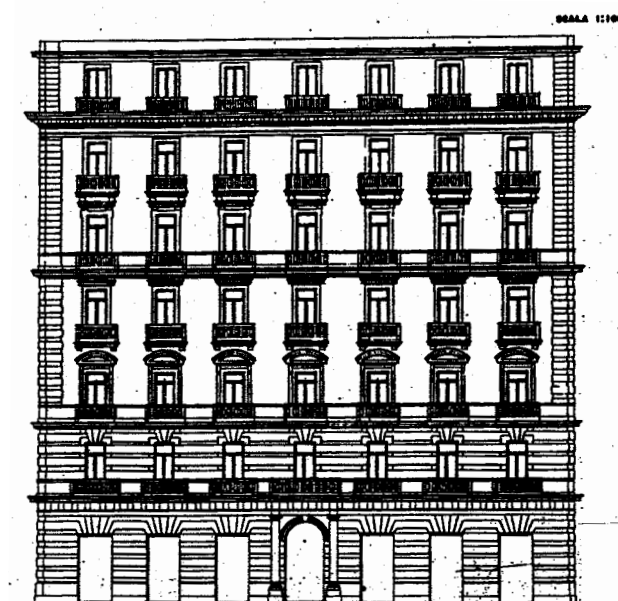
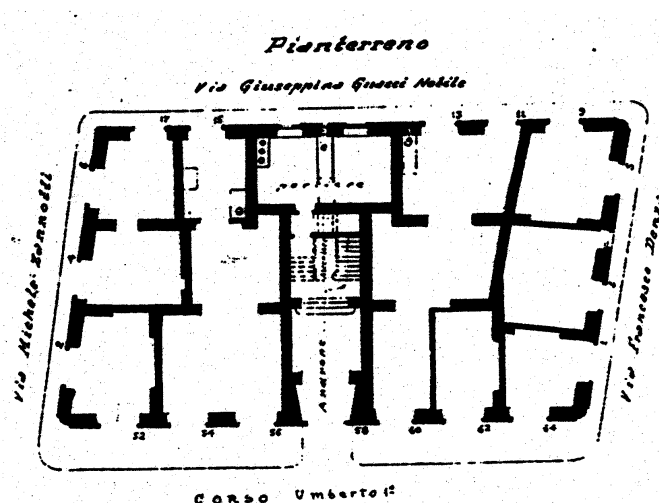
-sistema distributivo: corpo di fabbrica su quattro lati del cortile, corpi scala multipli, con frequente posizionamento agli angoli del cortile; distribuzione di più alloggi per piano;

-spessore di edificazione: variabile, svincolata dai moduli costruttivi ottocenteschi ;

-altezza di edificazione: da 4 a 7 piani oltre piano terra ed ammezzato;

-partitura dei prospetti: sostanziale diversità del disegno, delle partiture e dei materiali relativi ai livelli terra e ammezzato, definiti da frequente marcapiano e portone a doppia altezza, e ai piani superiori, ripartiti in fasce finestrate e balconi a nastro, con stonature d'angolo e parapetto pieno.

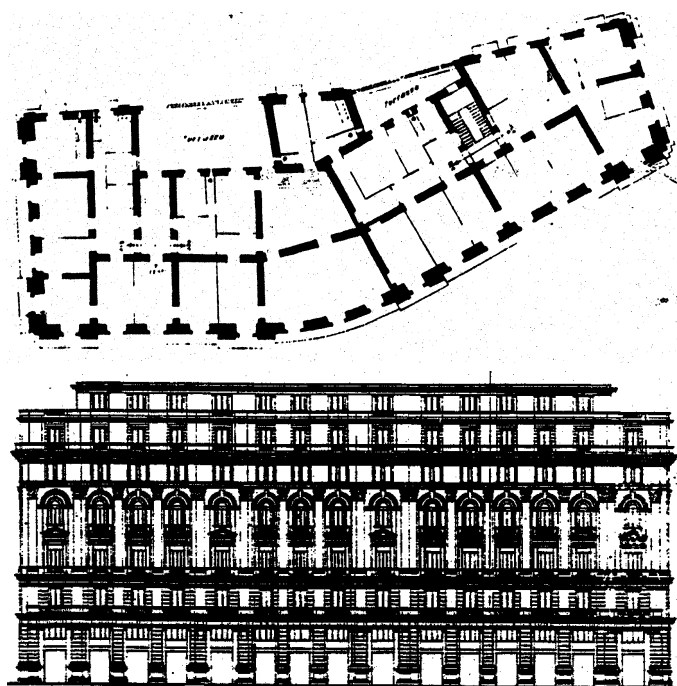
Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 93	Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento	33



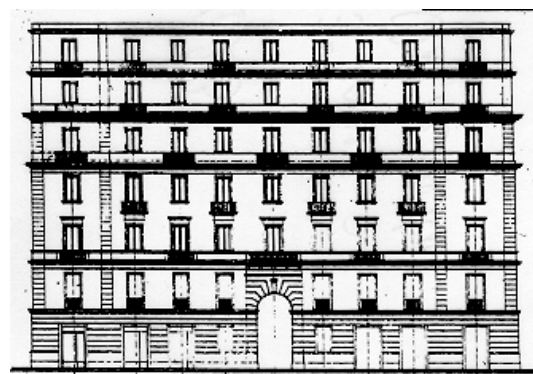
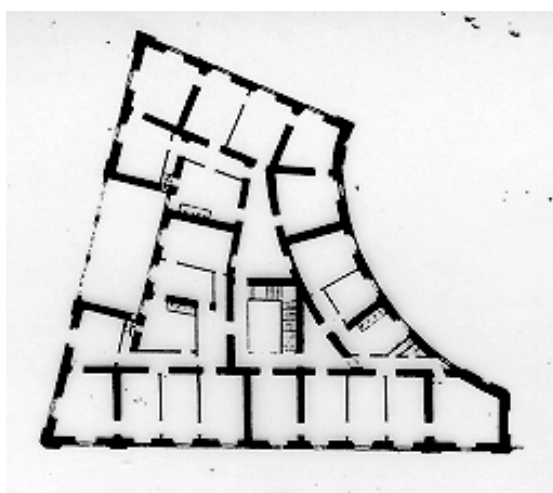
- impianto distributivo: corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare, corpo scala centrale, distribuzione di più alloggi per piano;
- spessore di edificazione: maglia strutturale semplice o doppia;
- altezza di edificazione: 5 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale: grande fronte di edificazione, allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari; forte apparato decorativo con fasce marcapiano e fasce verticali in rilievo; piano ultimo caratterizzato da semplificazione dell'apparato decorativo di prospetto.

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 34
Art. 93	Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento	

variazioni del tipo

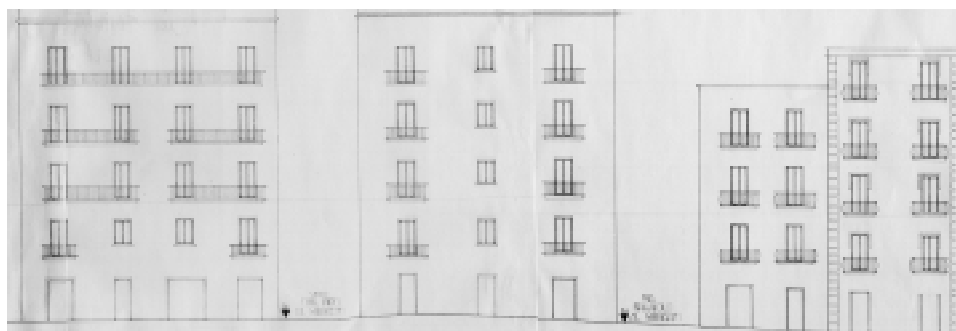
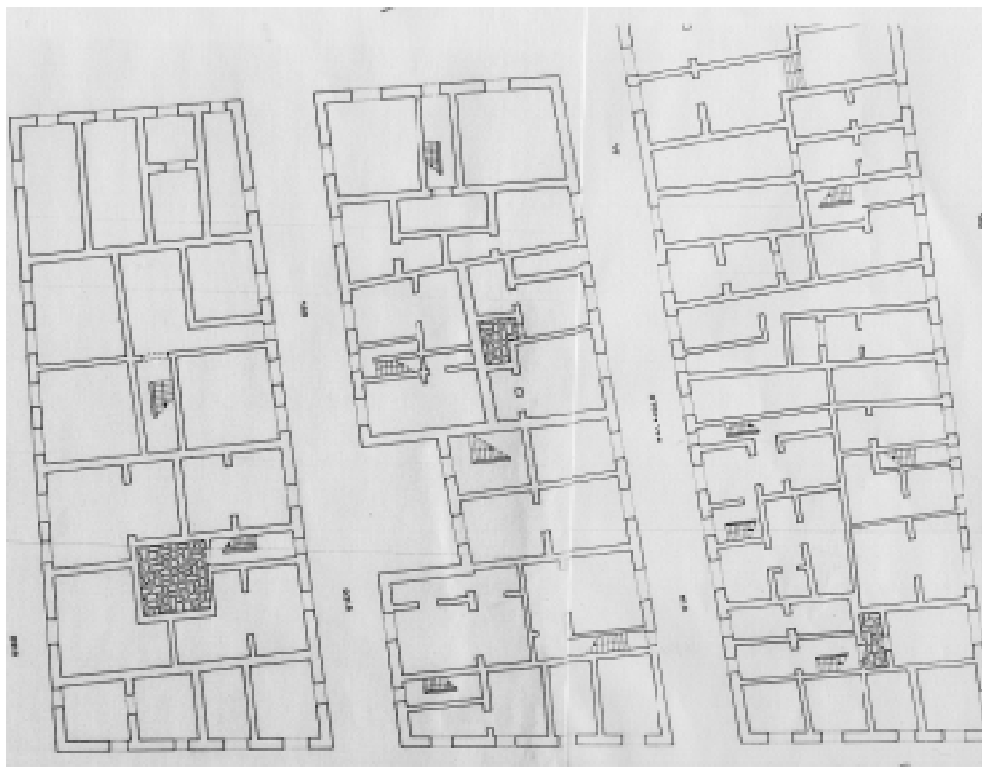


impianto a maglia irregolare, partitura del prospetto caratterizzato da forte apparato decorativo.



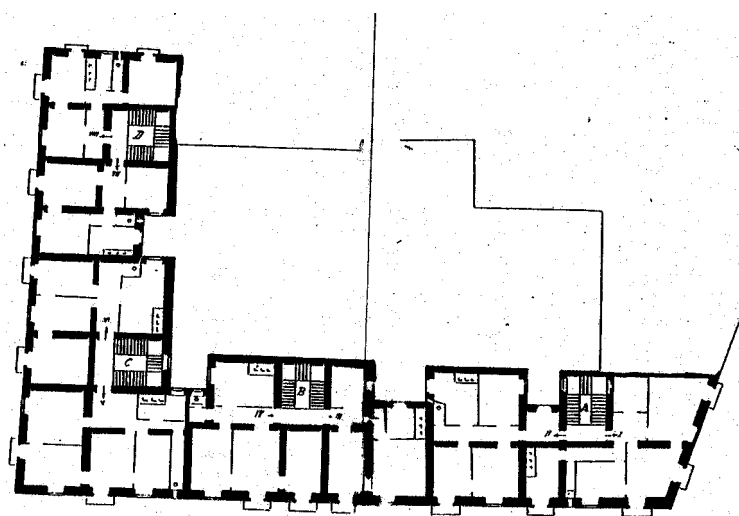
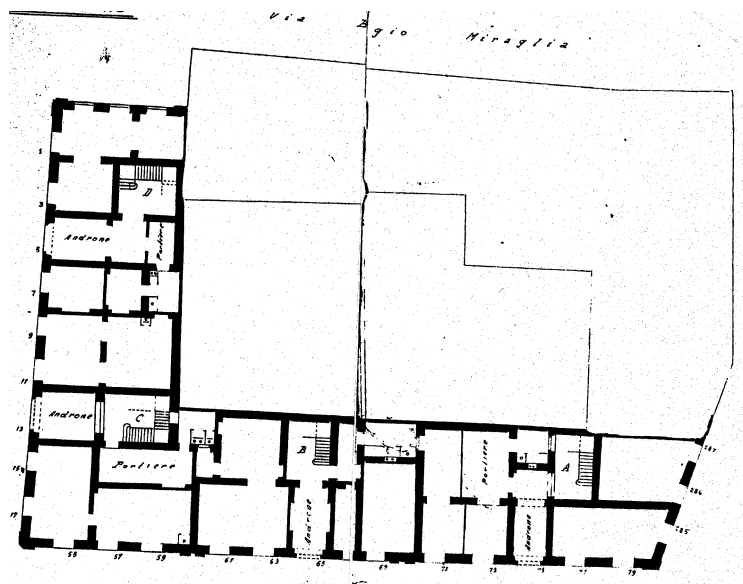
impianto a maglia irregolare.

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art.94	Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato	35



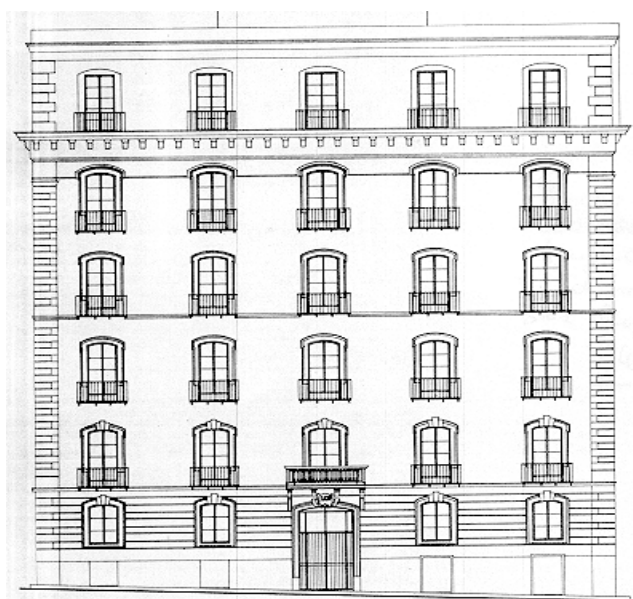
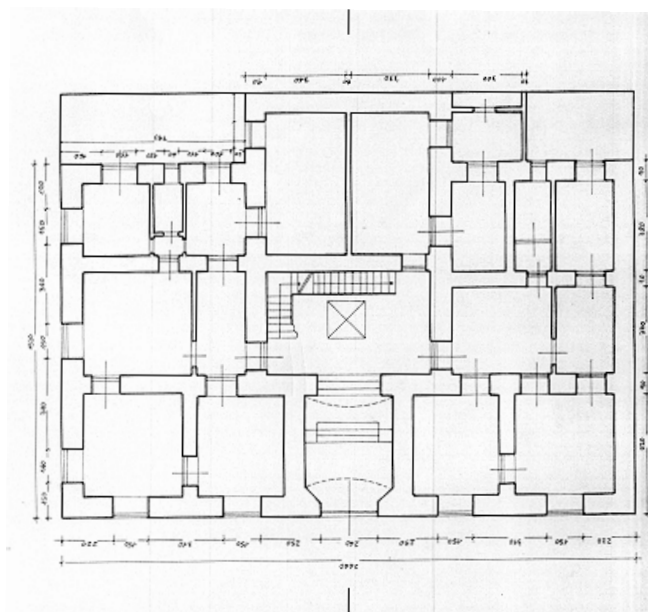
- impianto distributivo: corpo di fabbrica risultante da parziale ristrutturazione ottocentesca della schiera, scala unica, con distribuzione verticale di uno o due alloggi per piano di ridotte dimensioni;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia;
- altezza di edificazione: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari variabile sul fronte di ampiezza minima, improntato a semplicità della composizione.

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 36
Art. 95	Blocco otto-novententesco del progetto di Bonifica e Ampliamento.	



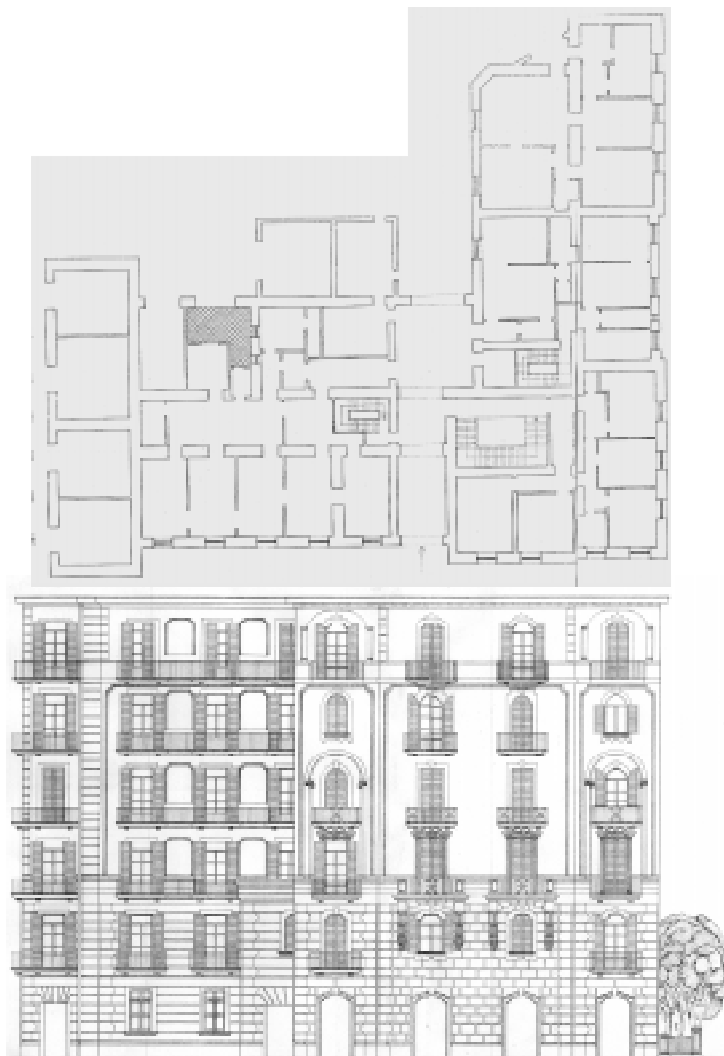
- impianto distributivo: corpo di fabbrica generalmente ed “L”, con corpi scala multipli generalmente in vano chiuso, posizionati negli angoli e nei bracci, ciascuno a servizio di porzioni limitate della fabbrica; distribuzione di più alloggi per piano, con unità abitative di piccole dimensioni, spesso pari a tre vani originari;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari, rigorosità e semplicità della composizione di prospetto, priva di apparato decorativo e definita da sole finestre o balconi alla romana privi di aggetto.

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 96	Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento	37



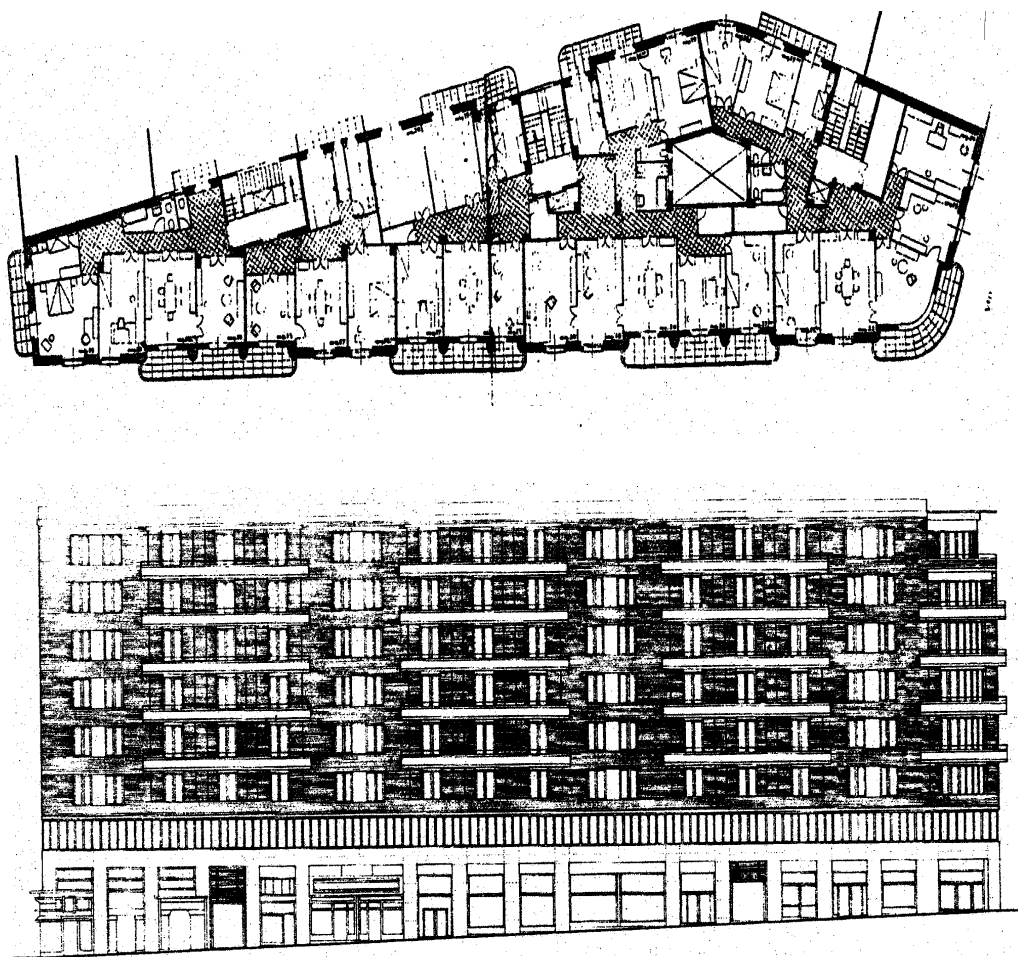
- impianto distributivo: corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare o ad “L”, corpi scala multipli; distribuzione di più alloggi per piano;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia;
- altezza di edificazione: 4 - 5 piani oltre piano terra e ammezzato;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 7 con bucatore regolari e paritetiche che non denunciano all'esterno la ripartizione degli alloggi interni; apparato decorativo con fasce marcapiano di rilievo ridotto e cornicione aggettante.

Art.92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda 38
Art.97	Blocco otto-novecentesco di sedime collinare	



- sistema distributivo: corpo di fabbrica generalmente rettangolare, parallelo all'asse stradale, articolazione della sequenza portone-androne-scala orientata al massimo utilizzo del volume su strada, con corpo scala situato nella maglia interna e talvolta ulteriore accesso da monte, a diversa quota ;
- spessore di edificazione: maglia strutturale doppia su fronte strada, con maglia interna talvolta impostata a quota rialzata; irregolarità delle maglie strutturali prospettanti su terrazza laterali a livelli intermedi;
- altezza di edificazione: 4 -5 piani oltre piano terra e ammezzato, presenza frequente di sopraelevazioni; sviluppo dell'ultimo livello sulla sola maglia strutturale interna e conseguente configurazione di terrazza panoramica;
- partitura del prospetto principale: allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari da 5 a 9 con asse di simmetria, pariteticità delle bucatore, basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone e comprensivo dell'altezza dell'ammezzato;
- elementi ambientali ricorrenti: dipendenza del tipo dalla struttura orografica.

Art. 92	Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco	Scheda
Art. 98	Blocco novecentesco fondamentale	39



- sistema distributivo: pluralità di blocchi scala, non sempre analoghi per forma e dimensione, alternati ai moduli multipiano costituiti ciascuno da due o tre unità abitative; pluralità di portoni di ingresso;
- spessore di edificazione: variabile, svincolata dai moduli costruttivi ottocenteschi
- altezza di edificazione: da 4 a 7 piani oltre piano terra ed ammezzato;
- partitura dei prospetti: sostanziale diversità del disegno, delle partiture, dei materiali relativi ai livelli terra e ammezzato, definiti da frequente marcapiano e portone a doppia altezza, ai piani superiori ripartiti in fasce finestrate e balconi a nastro con stondature d'angolo e parapetto pieno.

Art. 99	Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma	Scheda 40
Art.100	Villa novecentesca	



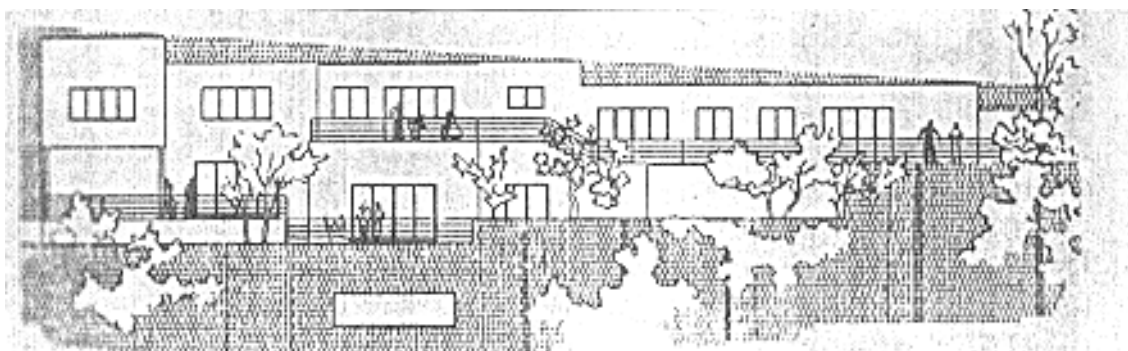
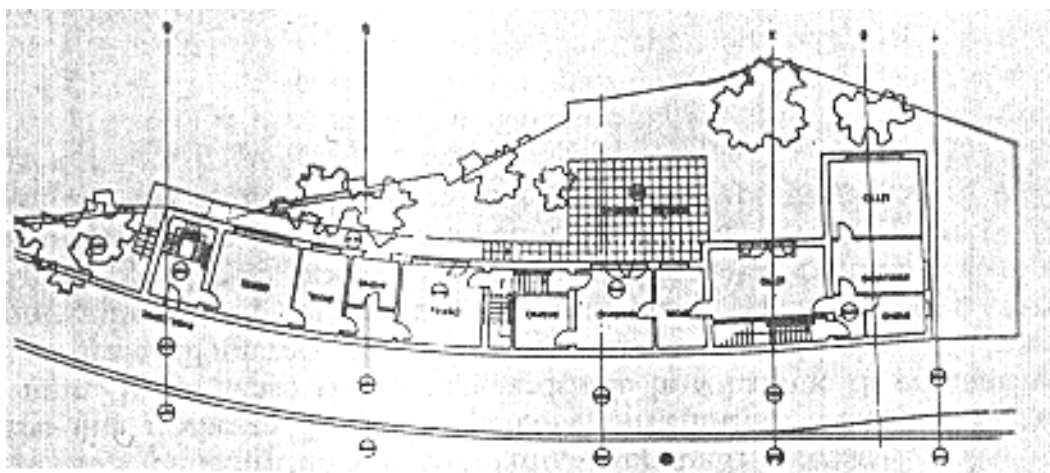
-sistema distributivo : corpo di fabbrica compatto; distribuzione verticale a schema libero, talvolta strutturato intorno a scala centrale e conseguente distribuzione uniforme e simmetrica delle maglie strutturali, talvolta privo di assialità e simmetrie, con conseguenti posizioni e forme singolari del blocco scala, spesso circolare o ellittico, denunciato all'esterno da stondature d'angolo o torrino ; ingresso centrale, laterale su giardino, o angolare, di norma su piano rialzato

-profondità di edificazione: 3 - 4 maglie strutturali ;

-altezza di edificazione: 2 -3 piani oltre al piano terra ; piano ultimo a sviluppo parziale ;

-partitura del prospetto principale: fronte di ampiezza contenuta, per lo più tripartito con forte apparato decorativo degli intonaci e degli elementi in ferro di facciata e di recinzione ; ingresso frequentemente definito da portico aggettante con sovrastante terrazza..

Art. 99	Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma	Scheda 41
Art.101	Villa a pianta libera	

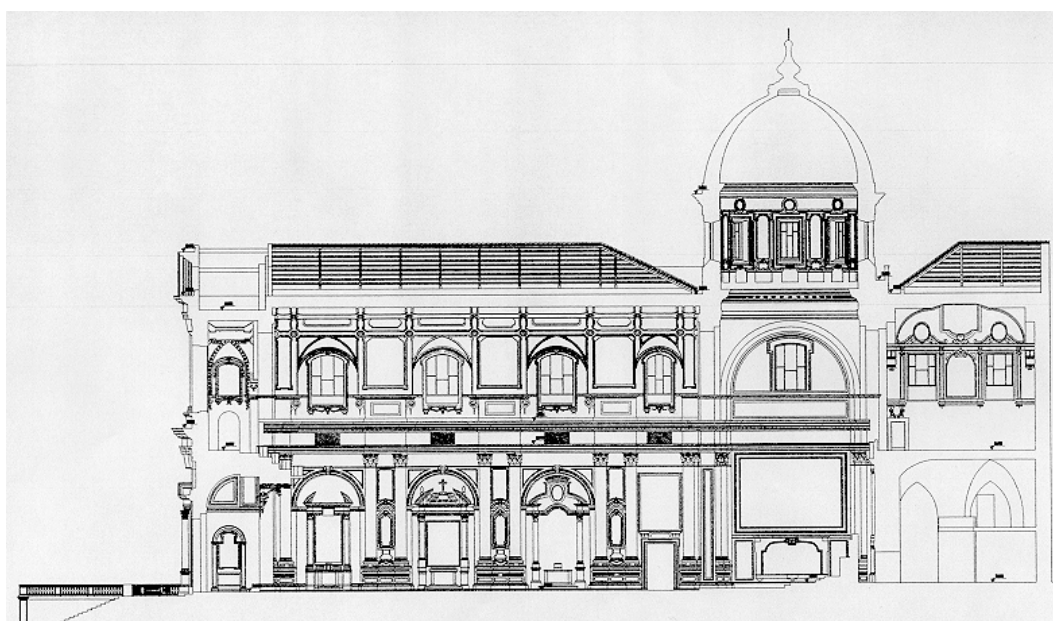
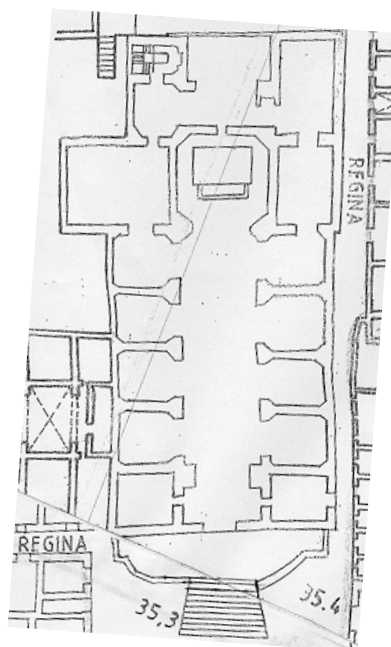
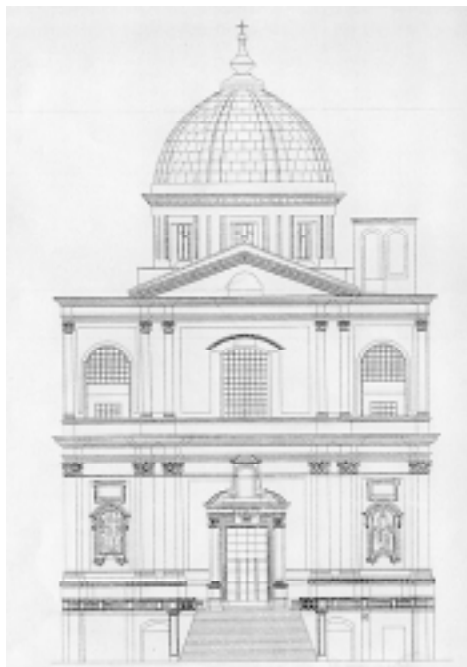


- spessore di edificazione: maglia strutturale variabile;
- ampiezza del fronte di edificazione: variabile con aggetti di volumi;
- altezza di edificazione: 2 piani oltre il piano terra.

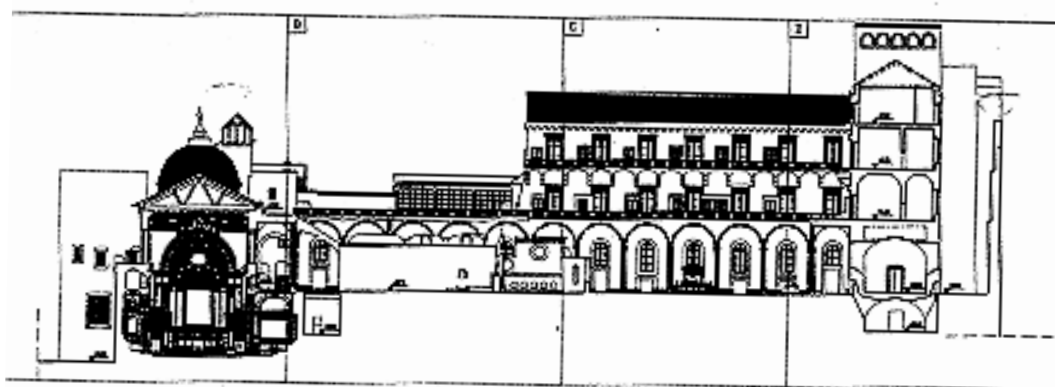
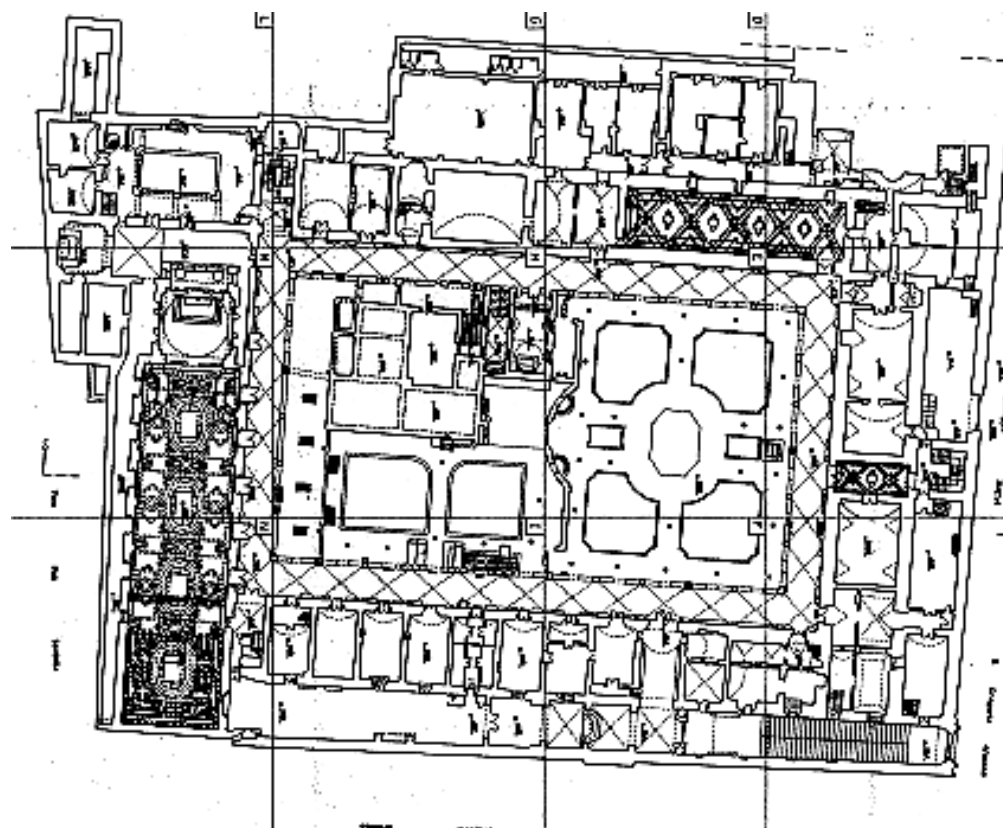
Art. 102

**Unità edilizia speciale preottocentesca
originaria o di ristrutturazione a
struttura unitaria**

Scheda
42



Impianto distributivo: struttura caratterizzata dalla presenza di un vano unitario, assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o prevalente rispetto ad altri ausiliari.



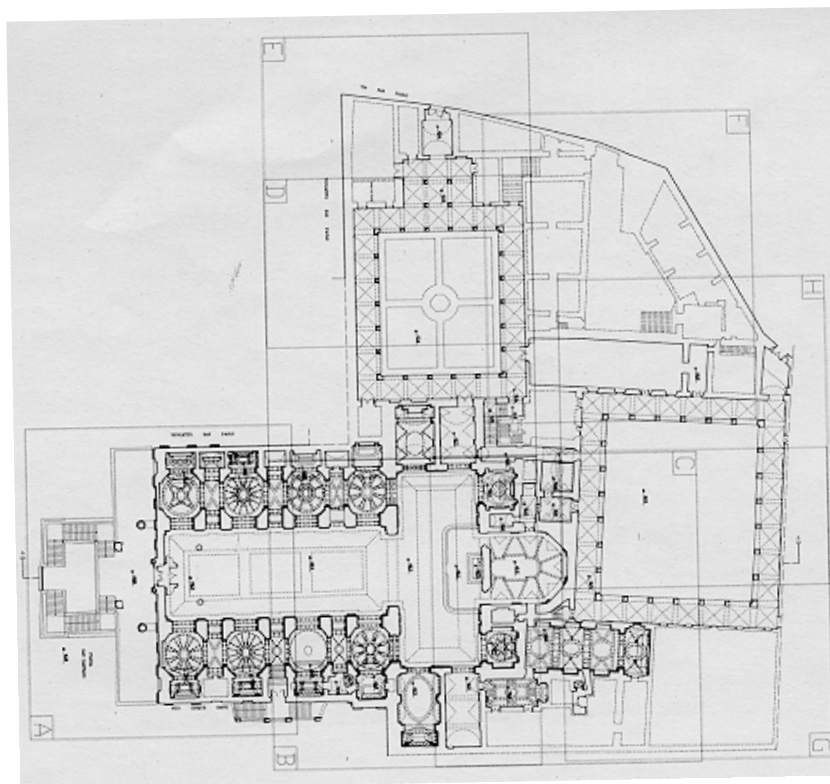
Impianto distributivo: struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili.

Art. 104

**Unità edilizia speciale preottocentesca
originaria o di ristrutturazione a struttura
modulare complessa**

Scheda

44

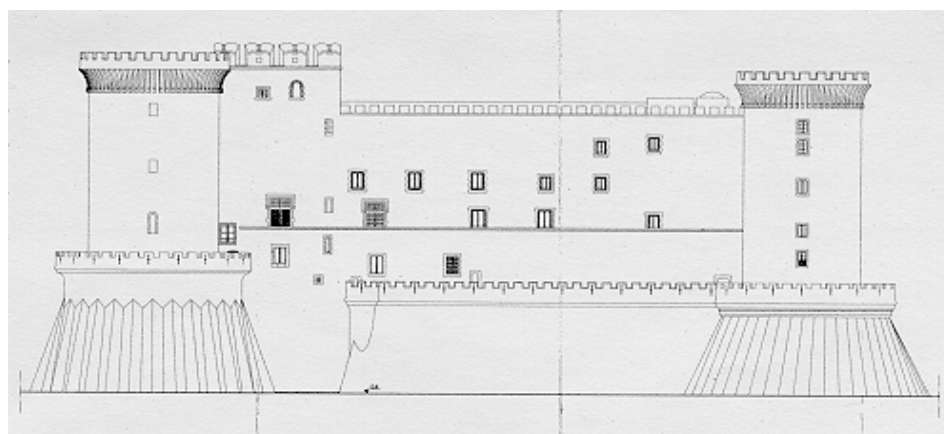
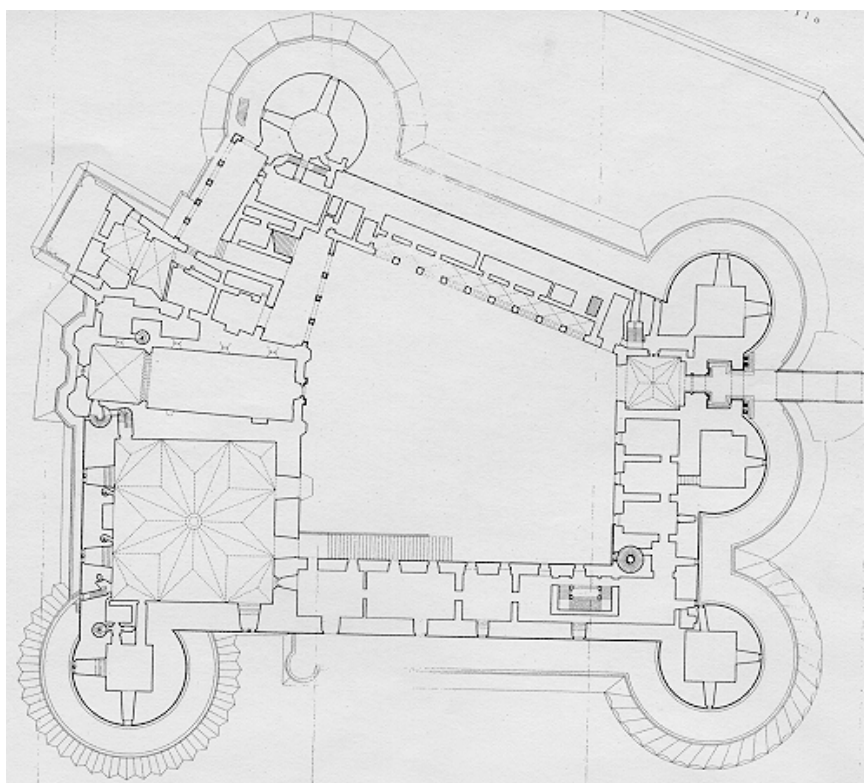


Impianto distributivo: struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonomo.

Art. 105

**Unità edilizia speciale preottocentesca
originaria o di ristrutturazione a impianto
singolare o non ripetuto**

Scheda
45



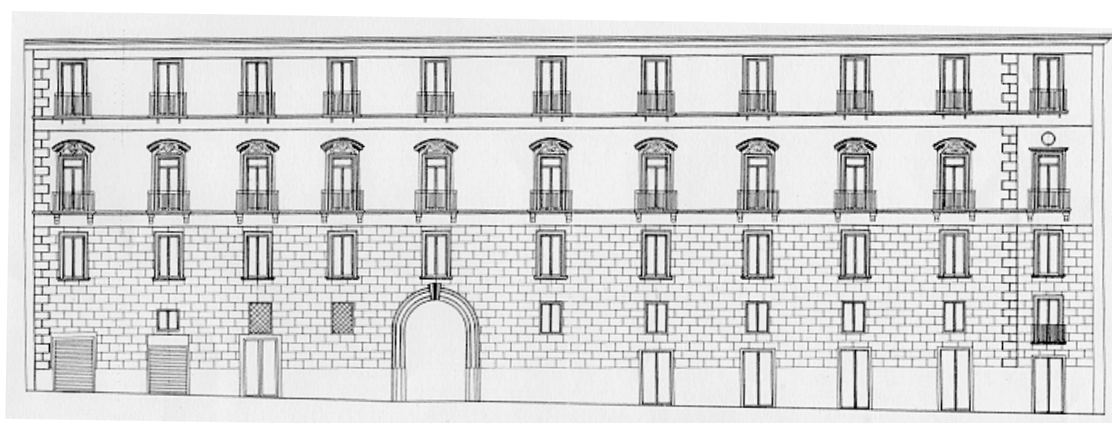
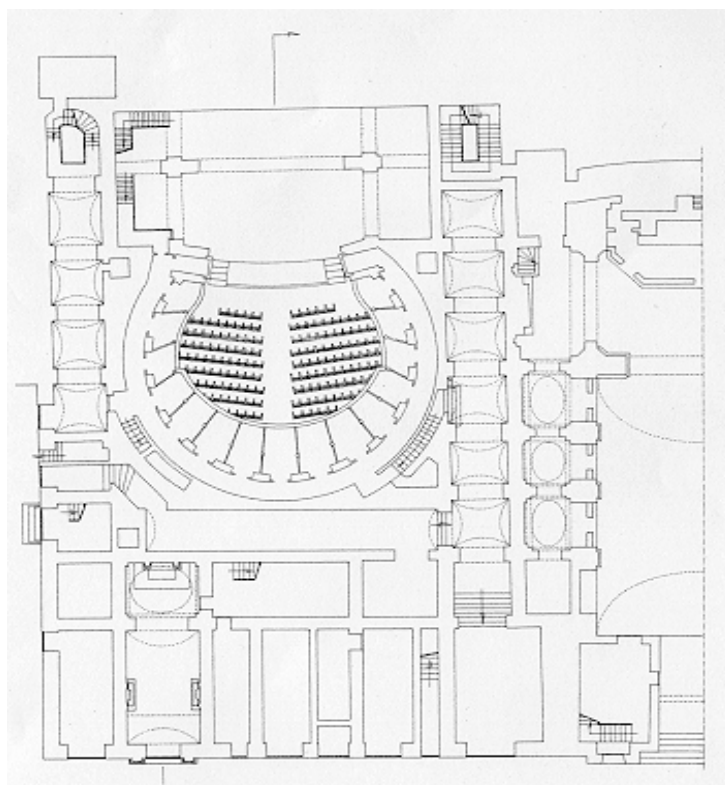
Impianto distributivo: caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non riconducibili ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare), ovvero ripetutamente riscontrabili nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto).

Art. 106

**Unità edilizia speciale ottocentesca
originaria o di ristrutturazione a
struttura unitaria**

Scheda

46



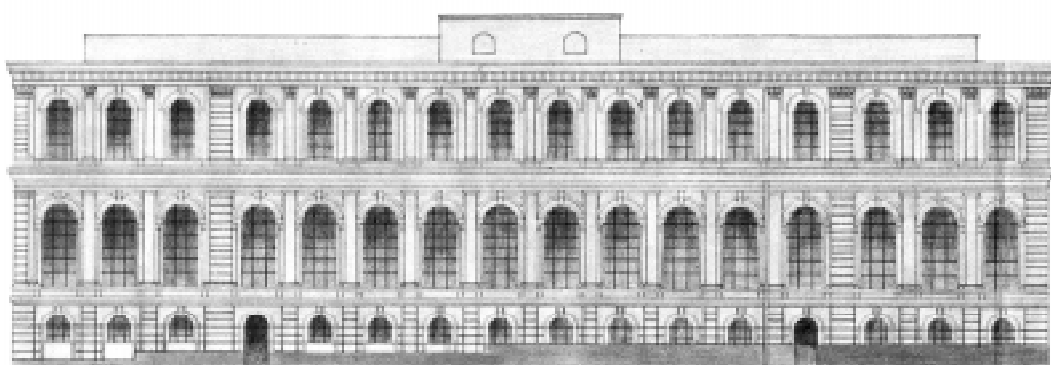
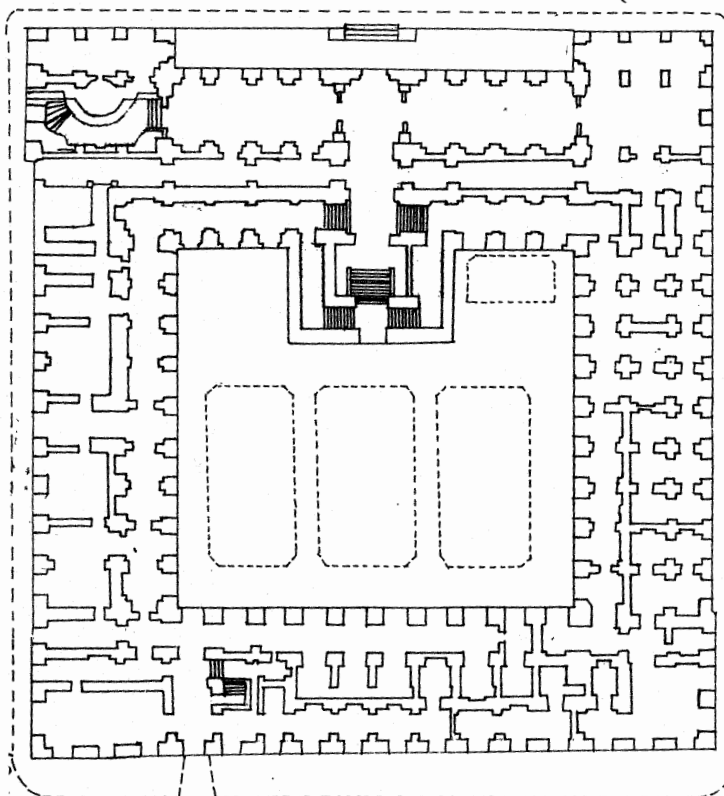
Impianto distributivo: caratterizzato dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari.

Art. 107

**Unità edilizia speciale ottocentesca
originaria o di ristrutturazione a struttura
modulare**

Scheda

47

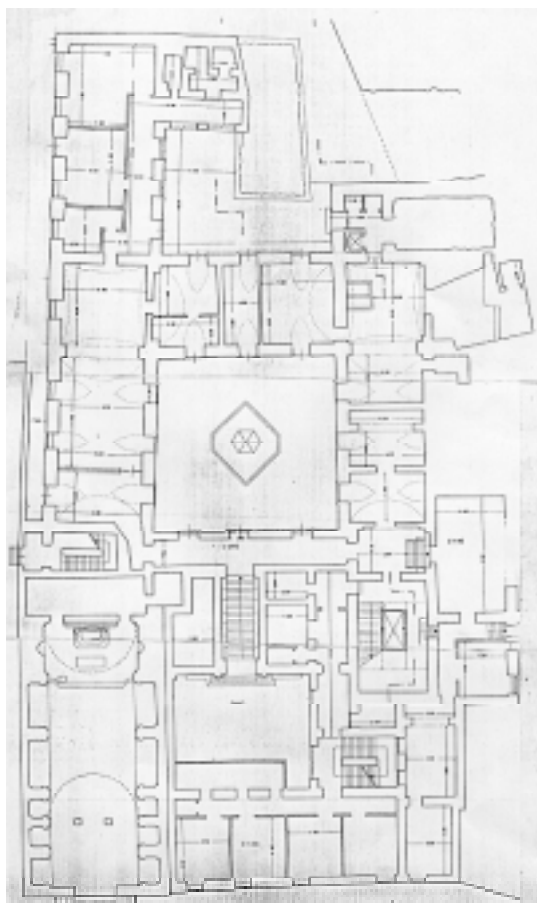


Impianto distributivo: caratterizzato da una struttura a vani ripetuti in sequenza di dimensioni simili e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili.

Art. 108

**Unità edilizia speciale ottocentesca
originaria o di ristrutturazione a struttura
modulare complessa**

Scheda
48

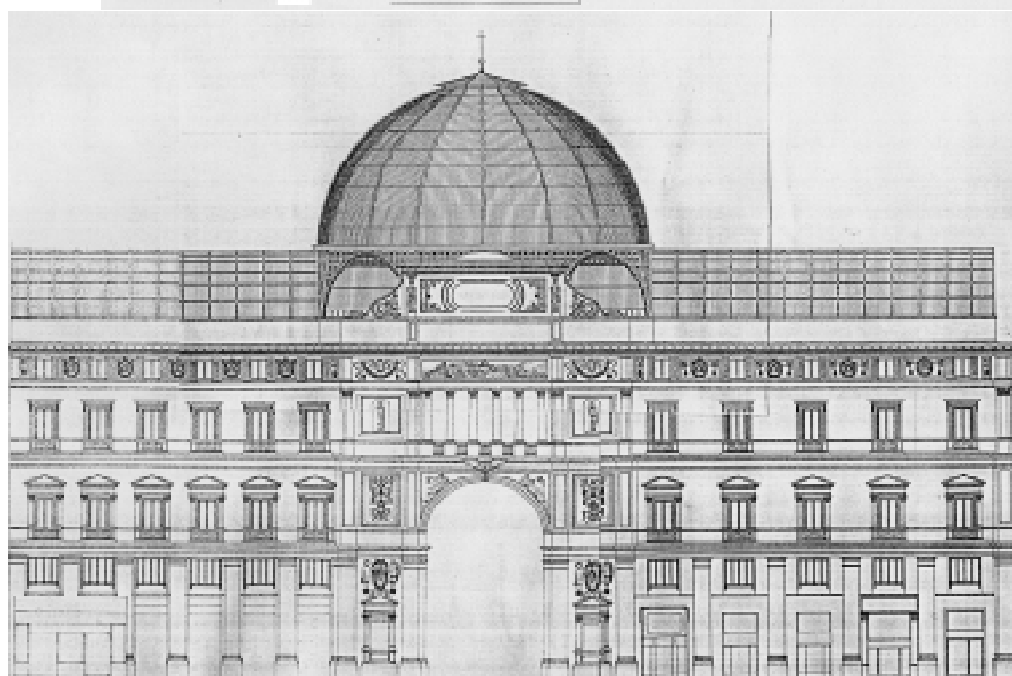
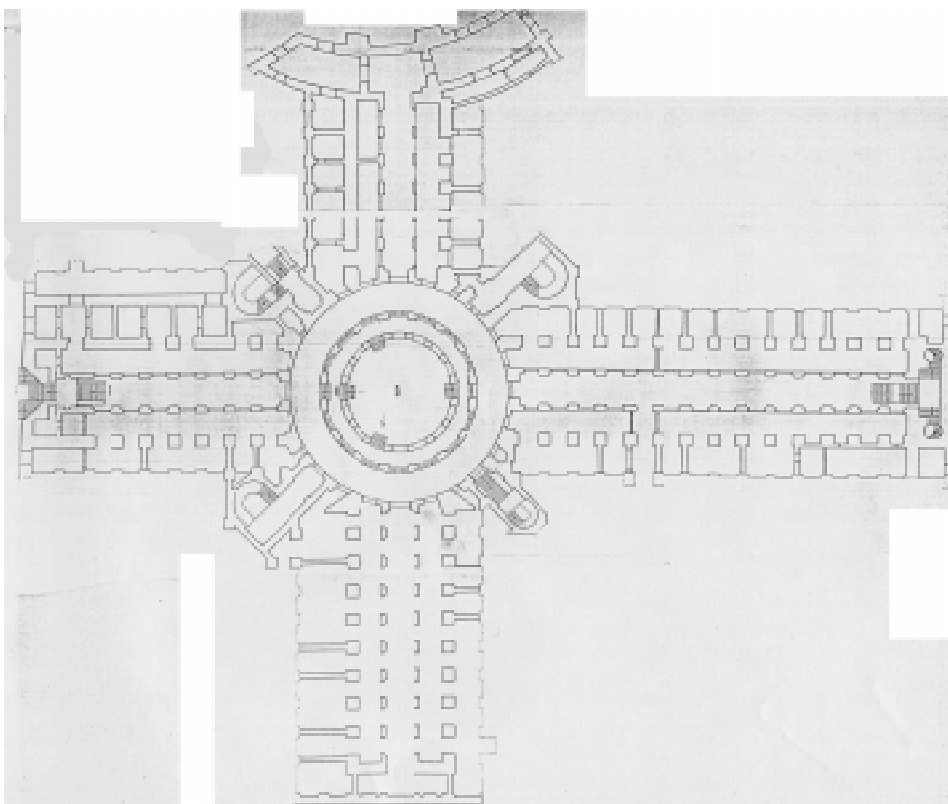


Impianto distributivo: presenza di vani ripetuti in sequenza di dimensioni simili, associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma.

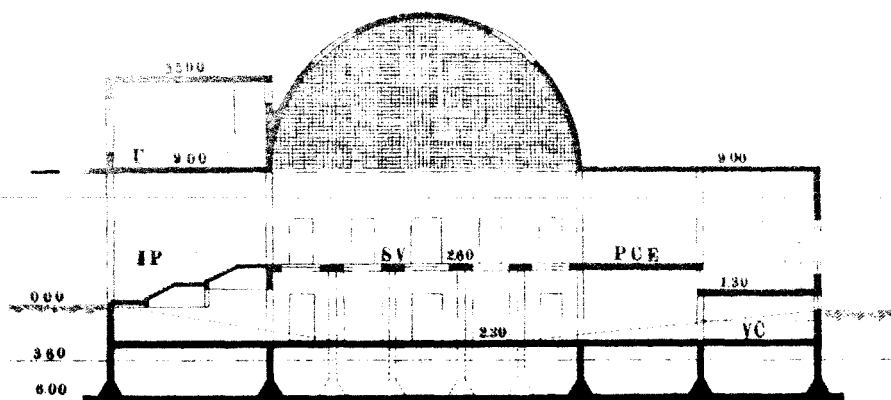
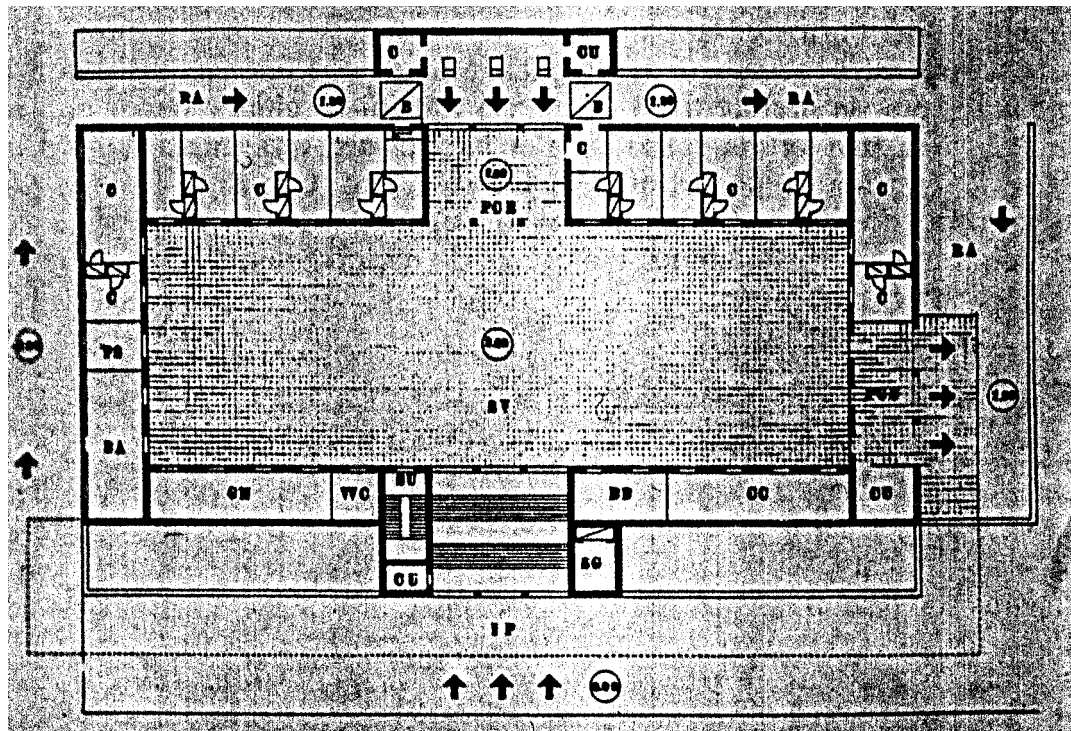
Art. 109

**Unità edilizia speciale ottocentesca
originaria o di ristrutturazione a impianto
singolare o non ripetuto**

Scheda
49



Impianto distributivo: caratteristiche strutturali, distributive e compositive non riconducibili ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare), ovvero ripetutamente riscontrabili nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto).

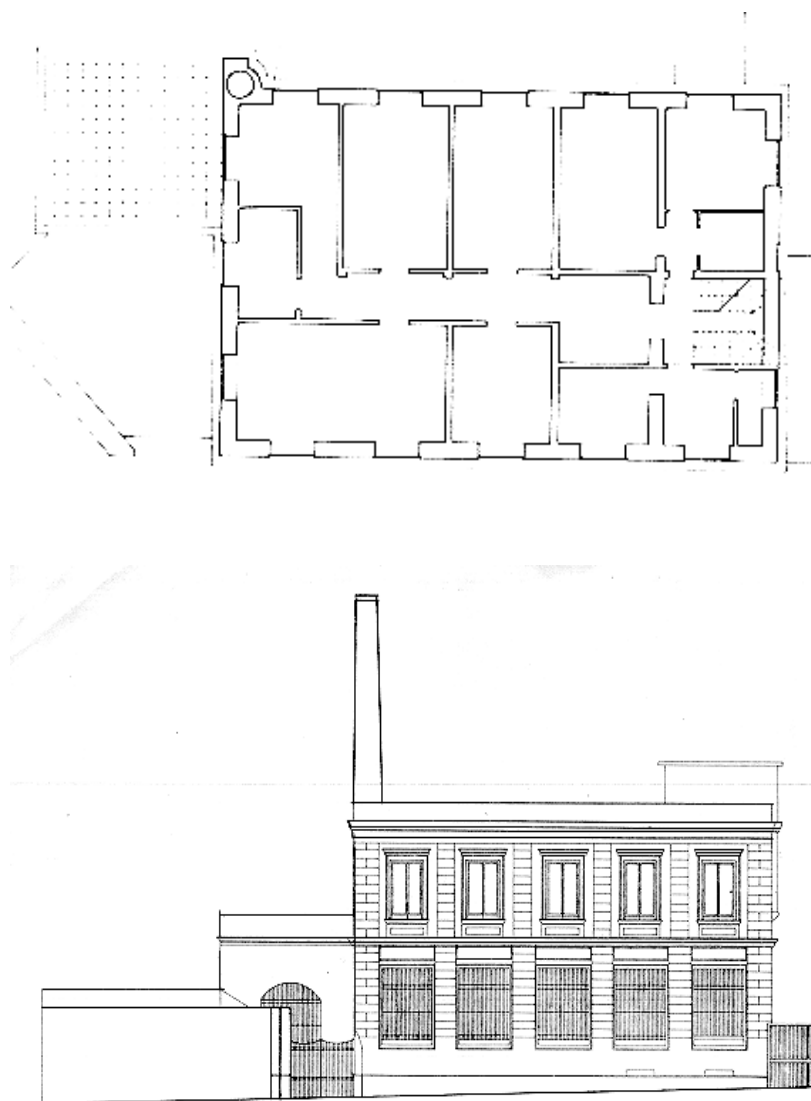


Impianto distributivo: struttura caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari.

Art. 111

**Unità edilizia speciale otto-novecentesca
originaria o di ristrutturazione
a struttura modulare**

Scheda
51



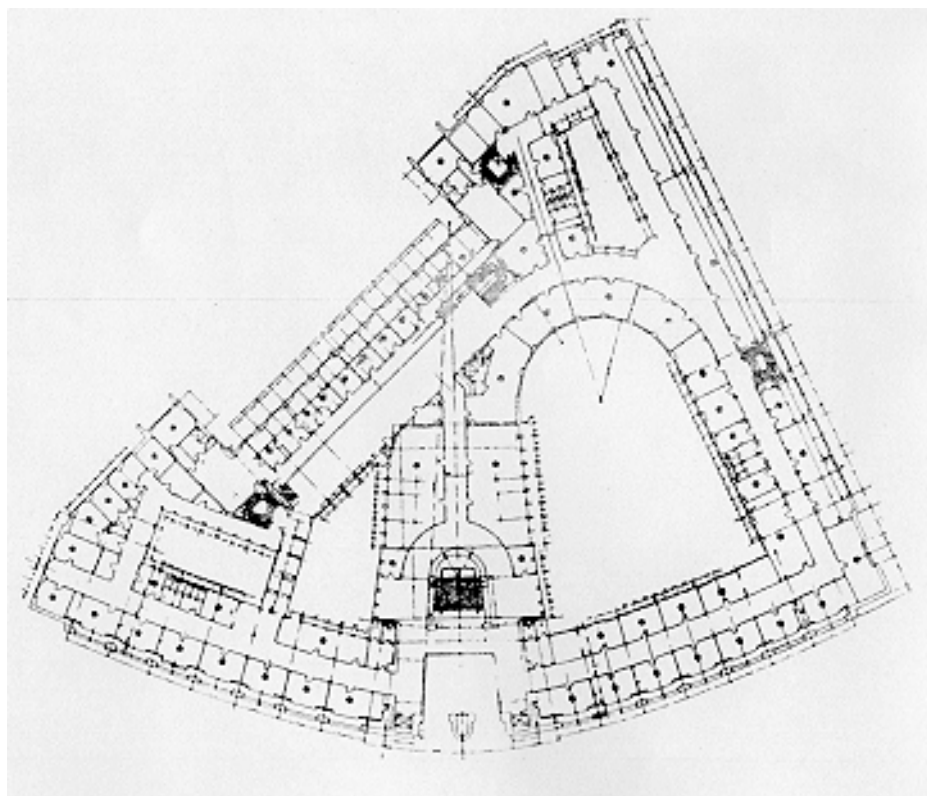
Impianto distributivo: struttura modulare caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza di dimensioni simili e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati e simili.

Art. 112

**Unità edilizia speciale otto-novecentesca
originaria o di ristrutturazione a
struttura modulare complessa**

Scheda

52

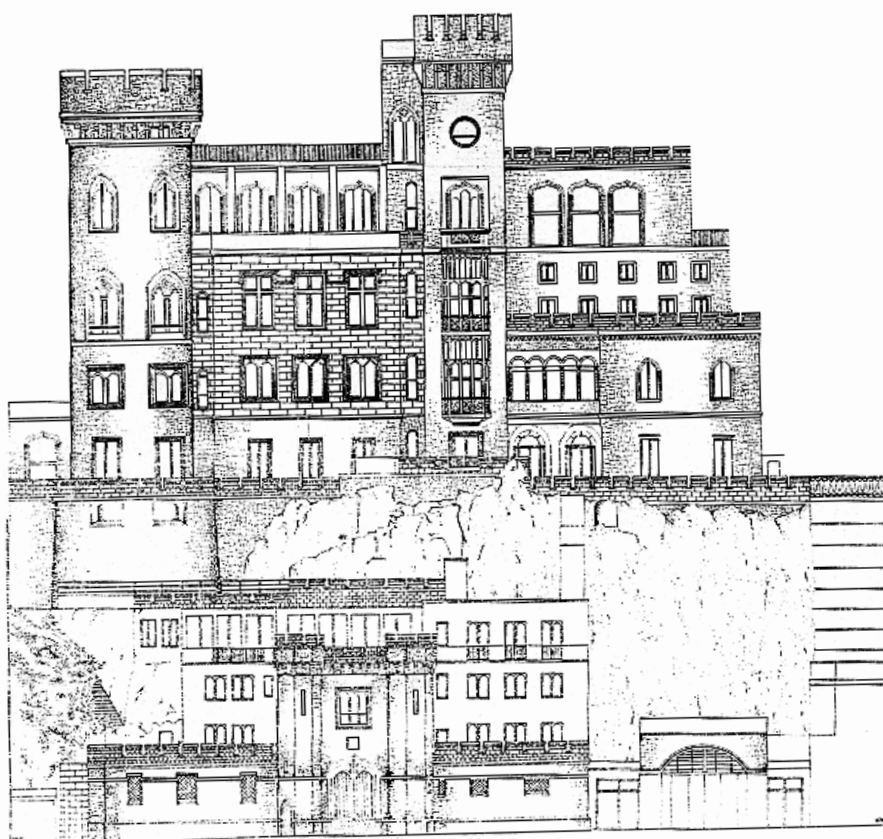
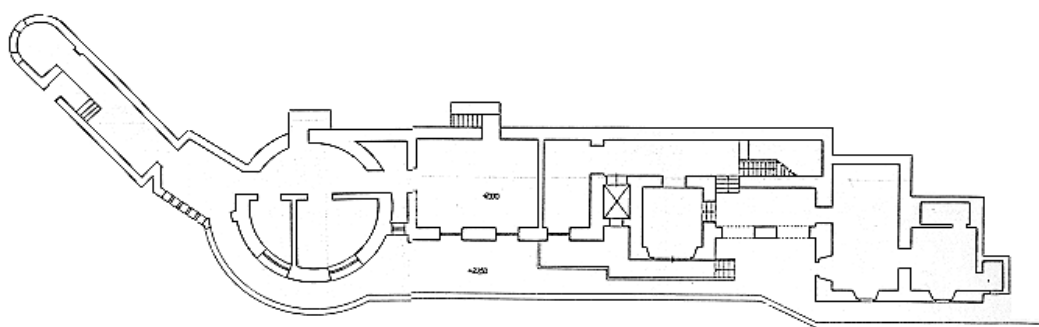


Inpianto distributivo: struttura modulare caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma.

Art. 113

**Unità edilizia speciale otto-novecentesca
originaria o di ristrutturazione a
impianto singolare o non ripetuto**

Scheda
53



Impianto distributivo : caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non riconducibili ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare), ovvero ripetutamente riscontrabili nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto).

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

testo coordinato

Parte III

Disciplina d'ambito

Parte III
Disciplina degli ambiti e altre specificazioni

- Art.126 ambito n.1: Rione Traiano - Soccavo
- Art.127 ambito n.2: Pianura
- Art.128 ambito n.3: via Montello - Secondigliano, Miano
- Art.129 ambito n.4: nodo di interscambio a Piscinola
- Art.130 ambito n.5: caserme Secondigliano
- Art.131 ambito n.6: Vele di Scampia
- Art.132 ambito n.7: ex centrale del latte Scampia
- Art.133 ambito n.8: via delle Galassie Secondigliano
- Art.134 ambito n.9: mercato dei fiori S.Pietro a Patierno
- Art.135 ambito n.10: Centro direzionale
- Art.136 ambito n.11: Rione S.Alfonso
- Art.137 ambito n.12: Gianturco
- Art.138 sub ambito n.12a: Gianturco Fs
- Art.139 sub ambito n.12b: Gasometro
- Art.140 sub ambito n.12c: ponte della Maddalena
- Art.141 sub ambito n.12d Mecfond
- Art.142 sub ambito n.12e: Feltrinelli
- Art.143 ambito n.13: ex raffineria
- Art.144 ambito n.14: Cirio - Corradini
- Art.145 ambito n.15: serre Pazzigno
- Art.146 sub ambito n.15a: via delle Repubbliche Marinare - via Alveo Artificiale
- Art.147 ambito n.16: rione Baronessa - rione Villa
- Art.148 ambito n.17: ex campo alloggi bipiano Barra
- Art.149 ambito n.18: Ponticelli
- Art.150 ambito n.19: ex industria Redaelli
- Art.151 ambito n.20: Ponti Rossi
- Art.152 ambito n.21: piazza del Mercato
- Art.153 ambito n.22: mura nord orientali
- Art.154 ambito n.23: mura orientali
- Art.155 ambito n.24: Carminiello ai Mannesi
- Art.156 ambito n.25: teatri
- Art.157 ambito n.26: acropoli e piazza Cavour
- Art.158 ambito n.27: funicolare dei due musei
- Art.159 ambito n.28: via Marittima

- Art.160 ambito n.29: S.Lorenzo
Art.161 ambito n.30: stazioni
Art.162 ambiti n.31/36 unità morfologiche
Art.163 ambito n.37: Frullone
Art.164 ambito n.38: Due Porte all'Arenella
Art.165 ambito n.39: Antignano
Art.166 ambiti n. 40: ex-ospedale Bianchi
Art.167 ambito n. 41: Centro Storico di Secondigliano
Art.168 ambito n. 42: Centro Storico di Barra
Art.169 ambito n. 43: Magazzini approvvigionamento
Art.170 ambito n. 44: Chiaiano
Art.171 ambito n. 45: Chiaia
Art.172 ambito n. 46: Sanità

Art. 126

(Ambito n.1 rione Traiano - Soccavo)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.54, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del quartiere e in particolare:

- a) la ridefinizione dei sistemi di relazione tra il quartiere il suo contesto più ampio, costituito a est dalla via Giustiniano e dal rione di edilizia pubblica Canzanella, a ovest da via Cinthia e dal polo universitario di monte S. Angelo , a nord dalla via Epomeo e dal quartiere Soccavo, a sud dalla tangenziale e dal rione Loggetta e dalla parte bassa della "conca" di Fuorigrotta;
- b) la realizzazione di nuovi luoghi di centralità urbana per formare un sistema di spazi pubblici e di attrezzature, finalizzato a valorizzare la coerenza e l'unitarietà dell'impianto urbano del quartiere;
- c) l'innalzamento della dotazione di attrezzature pubbliche, la realizzazione di strutture per la produzione di servizi anche sociali e culturali, integrate alla residenza e anche a scala di quartiere, la realizzazione di residenze e residenze speciali destinate all'utenza studentesca universitaria;
- d) il miglioramento dell'accesso al quartiere e del suo collegamento con il resto della città.

2. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- a) l'utilizzazione di una successione di aree libere, già pubbliche o preordinate all'esproprio, poste in continuità tra loro lungo una direttrice nord-sud, da via Epomeo ai limiti meridionali del Traiano, al fine di realizzare il parco centrale della conca di Soccavo. Tale parco riprende in parte l'area dell'antico vallone verdeggiante, poi riempito e cancellato, destinato a parco dall'originario progetto del rione Traiano Nella zona meridionale, il parco si arresta lungo la tangenziale, inglobando un'attrezzatura sportiva pubblica esistente, in corrispondenza della quale, al di là della tangenziale e in adiacenza al rione di edilizia pubblica Loggetta, insiste un'area residuale connessa alla prima attraverso un viadotto che scavalca la tangenziale. Anche tale area viene inserita nel parco che in questo modo si congiunge al rione collegandolo, attraverso il sistema del verde e delle attrezzature, al Traiano.
- b) la sistemazione di una spina di nuova centralità formata dalle aree degradate contigue all'asse di via Cassiodoro che, in direzione nord-sud, congiunge il viale Traiano con l'incrocio tra via Consalvo, via Caravaggio, via Terracina. Da qui si prosegue, con un sistema di rampe verso Fuorigrotta, attraversando il grande spazio pubblico che si può formare nell'area della Canzanella ospitando anche le attività mercatali del quartiere. Queste aree marginali e di risulta del quartiere vengono organizzate, insieme all'attrezzatura scolastica posta sul percorso, in una fascia di verde attrezzato, percorribile nella sua interezza. Dal Traiano si accede a Fuorigrotta scendendo con scale da una piazza-belvedere che si affaccia sul quartiere, da realizzare sul terrapieno ai bordi dall'incrocio sopra indicato.

c) la valorizzazione del viale Traiano che costituisce la spina centrale dell'organizzazione spaziale del quartiere, attraverso la costituzione di due *porte d'ingresso* poste all'estremità est e ovest. La prima da realizzare riorganizzando lo spazio pubblico, attualmente ad uso esclusivamente viabilistico, di innesto sulla via Giustiniano, costituendo una *piazza bassa* del rione Canzanella che oltre alla funzione di *porta d'ingresso* al Traiano, può costituire anche nuovo luogo di centralità urbana e di aggregazione lungo la via Giustiniano. La seconda da realizzare in corrispondenza del polo universitario e più precisamente, della nuova stazione di Monte S. Angelo sulla nuova linea di collegamento tra la ferrovia Circumflegrea e la ferrovia Cumana. Tale intervento è compreso nel perimetro del piano urbanistico esecutivo per la nuova stazione S. Angelo, art.161 della parte III della presente normativa;

d) la realizzazione della spina attrezzata residenziale-terziaria nell'area del concorso Europan, con la relativa connessione con via Tullio Ostilio; L'area ospiterà al suo interno attività terziarie di base, attività terziarie avanzate, edilizia residenziale e residenziale speciale e un sistema di spazi e attrezzature pubblici.

e) la realizzazione, tra via Adriano e la stazione Traiano della circumflegrea, di un polo artigianale terziario, di un parcheggio di interscambio e di un nuovo sistema di spazi pubblici a verde;

f) la riqualificazione, mediante strumento urbanistico esecutivo, della stazione Traiano – linea metropolitana 5 e Soccavo – linea metropolitana 7, contrassegnate con i nn.1 e 2, e la realizzazione dei relativi parcheggi di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'art.161 della normativa parte III.

3. Gli interventi si attuano nel rispetto della disciplina di zone e sottozone Ba, Bb e Ff, di cui alla parte I della presente normativa, e con le specificazioni dettate dalla presente normativa d'ambito.

4. Parte delle aree comprese nel presente ambito sono assoggettate a *Programma di recupero urbano di Soccavo (Pru)*, ex art.11 legge 493/93, giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997. L'elaborazione del programma deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle suddette sottozone, delle specificazioni contenute nel presente articolo e delle seguenti funzioni e limiti dimensionali:

a) superficie fondiaria: 80.000mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;

c) volume massimo realizzabile: 285.000 mc;

d) superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 214.000 mq;

e) superficie per viabilità: 10.000 mq.

4 bis) Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del presente comma, il P.R.U., potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non

inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economica - finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.

5. Il Pru deve prevedere la destinazione ad edilizia residenziale e edilizia residenziale speciale una quota tra il 20% e il 40% del volume massimo realizzabile conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.

Art. 127

(Ambito n.2: Pianura)

1. L'ambito, così come individuato nella scheda n.55, include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il *Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura* approvato dalla Unione europea con decisione n. (C) 3743 del 18 dicembre 1997 e cofinanziato, nell'ambito del Quadro comunitario di sostegno 1994/1999, con fondi del Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr) e di cui alla delibera di Giunta n.1333 del 15 aprile 1998. In particolare, l'ambito comprende:

a) le aree libere, contrassegnate con il n.1, comprese tra via Montagna Spaccata, via Campanile e via Provinciale Napoli, incluse quelle risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea e l'area, acquisita al patrimonio comunale, dell'insediamento Caritas;

b) le aree, contrassegnate con il n.2, destinate a insediamenti per la produzione di beni e servizi.

2. La variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello sviluppo socio-economico del quartiere di Pianura attraverso:

a) la sistemazione di aree intorno alla ferrovia circumflegrea – per la quale sono in corso lavori di copertura della sede ferroviaria – attualmente costituite da spazi residuali;

b) la riqualificazione del sistema stradale e il collegamento con la maglia stradale esistente, con l'ampliamento e il ridisegno di via provinciale Napoli e via Campanile che dovrà assumere le caratteristiche di viale alberato. E' prevista inoltre la realizzazione di attraversamenti carrabili, da via Montagna Spaccata e via Campanile, superando l'attuale barriera costituita dalla linea ferrata;

c) il completamento e l'ampliamento dell'area insediamento per la produzione di beni e servizi e la destinazione a mercato periodico di un'area di superficie non inferiore a 5.500 mq;

d) la riqualificazione delle stazioni Pianura e Trecia della circumflegrea - linea 5 della metropolitana - e la realizzazione dei relativi parcheggi di interscambio di sistema e locale, in conformità a quanto disposto all'articolo 161 della normativa parte III;

3. La variante si attua mediante strumenti urbanistici esecutivi, nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, Db e Ff, di cui alla parte I della presente normativa, con le ulteriori seguenti specificazioni:

a) per l'area n.1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico, anche sulle superfici risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea, in modo che si definisca un insieme di aree pubbliche con prevalente destinazione a verde, con attrezzature sportive e con una nuova piazza che si apre davanti alla nuova stazione Trecia della ferrovia circumflegrea, con le relative aree di parcheggio.

In questa area si prevede di realizzare un mercatino rionale di circa 8.850 mq di superficie di lotto e relativi parcheggi. Si prevede, inoltre, la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq riferito al totale degli immobili specificamente interessati. Resta inteso che il proprietario o avente titolo si impegna a cedere aree per urbanizzazioni, da individuare tra quelle che il piano urbanistico esecutivo destina alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968;

b) per l'area n.2 è consentita la realizzazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi in adiacenza all'attuale insediamento artigianale di via Montagna Spaccata, mediante il suo completamento. La superficie fondiaria dei nuovi lotti produttivi, sommando i nuovi lotti e quelli di completamento, è prevista d'estensione non inferiore a 10.000 mq.. E' prevista inoltre la realizzazione dei relativi servizi nella misura minima stabilita dall'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968.

5. Il piano urbanistico esecutivo cura con particolare attenzione la realizzazione delle aree verdi che devono costituire il nuovo tessuto connettivo del quartiere, il disegno della rete viaria, sia per consentire l'attraversamento trasversale da via Campanile a via Montagna Spaccata per un facile accesso alla nuova piazza della stazione Trecia, sia per trasformare le attuali vie provinciale Napoli e Campanile in viali alberati. Infine va risolto il collegamento tra via Campanile e via Montagna Spaccata.

6. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui al Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura.

Art. 128

(Ambito n.3: via Montello - Secondigliano, Miano)

1. Nell'ambito individuato nella scheda 56, la variante persegue l'obiettivo di rimarginare il tessuto urbano compreso tra il vecchio tracciato della linea Alifana e la strada di nuova formazione che fiancheggia l'intervento residenziale del Programma straordinario d'edilizia residenziale (Pser), attraverso le seguenti iniziative:

a) il completamento della maglia stradale interrotta dal tracciato dismesso della linea Alifana;

- b) la formazione di uno spazio pubblico aperto, dotato di mercato di quartiere;
- c) la destinazione di un'area incolta a verde pubblico attrezzato.
- d) la realizzazione della nuova stazione Regina Margherita della linea metropolitana 1 con annesso parcheggio di interscambio locale.

2. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, di cui alla parte I della presente normativa, con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) è previsto il prolungamento di via del Sabotino e di via Monviso oltre il vecchio tracciato della ferrovia Alifana, fino a congiungersi con la suddetta strada che fiancheggia l'intervento residenziale del Pser. E' previsto, inoltre, il prolungamento di via Montello, anch'essa oltre il vecchio tracciato della ferrovia Alifana. Tale prolungamento, nel punto in cui si incrocia con il prolungamento di via Monviso, forma, uno spazio pubblico su cui si apre l'attrezzatura mercatale di cui alla successiva lettera b. La formazione della nuova strada è prevista anch'essa per congiungere corso Secondigliano con la strada fiancheggiante l'intervento del Pser, di cui va prevista la riqualificazione. E' infine prevista la realizzazione di una strada, con andamento parallelo a quello della strada fiancheggiante l'intervento del Pser, in modo da formare una maglia viaria regolare con i suddetti prolungamenti di via del Sabotino e di via Monviso e con la traversa Scippa;

b) è prevista - nell'area indicata con il n.2 - la realizzazione di un mercato di quartiere con annessa area per il parcheggio. L'accesso a tale attrezzatura è da prevedersi in corrispondenza di uno spazio pubblico da realizzare;

c) è destinata a verde pubblico attrezzato la superficie non impegnata dall'attrezzatura mercatale;

d) è consentita la demolizione delle recenti costruzioni, indicate con la lettera a). Al fine di realizzare la viabilità e il mercato di quartiere per il reinsediamento di attività e abitanti ivi insediati è consentita la ricostruzione degli immobili demoliti, a parità di volume, lungo la strada da realizzarsi in continuità con l'asse di via Montello, nel rispetto dell'allineamento al fronte stradale.

La ricostruzione degli immobili demoliti è subordinata a verifica che dimostri l'impossibilità d'allocare gli attuali residenti in altri immobili ;

e) deve essere lasciata libera da costruzioni l'area sovrastante il tracciato sotterraneo della linea metropolitana.

3. Il piano prevede complessivamente una superficie di circa mq 21.000 per attrezzature pubbliche, di cui mq 11.000 per il mercato di quartiere con annessa area parcheggio e per la nuova stazione della linea metropolitana 1, e circa mq 10.000 da destinare a verde pubblico.

Art. 129

(Ambito n.4: nodo di interscambio a Piscinola)

1. Nell'ambito individuato nella scheda 57, la variante persegue i seguenti obiettivi:

- a) la trasformazione dell'area della stazione di interscambio di Piscinola-Scampia in un luogo di grande qualità urbana;
- b) collegare i due quartieri Piscinola e Scampia, oggi separati dalla barriera delle infrastrutture stradali e ferroviarie;
- c) attribuire al nodo di interscambio, oltre che un alto valore strategico trasportistico, anche un ruolo di centralità dal punto di vista urbanistico; concorrere all'azione di riqualificazione delle "Vele" di Scampia, valorizzando l'area resa accessibile dal nodo d'interscambio.

2. I suddetti obiettivi si perseguono attraverso:

- a) la realizzazione di un manufatto edilizio di grande qualità architettonica, da destinare a stazione d'interscambio, che consenta l'accesso a detta stazione anche dal quartiere Scampia, in corrispondenza della via Gobetti. La stazione deve essere collegata al parcheggio di interscambio per consentire un facile e veloce passaggio dalla viabilità alla stazione ferroviaria ai fini dell'intermodalità tra gomma e ferro;
- b) la risoluzione della difficile connessione del viadotto della linea metropolitana con la galleria della ferrovia Alifana, al fine di consentire il doppio esercizio alle due linee e di far raggiungere il deposito dei treni di Marianella alle vetture dell'Alifana;
- c) l'introduzione di tutte le opere di collegamento e di servizio necessarie alla riqualificazione ambientale e urbana delle aree immediatamente adiacenti al nodo ferroviario, e ricadenti nei quartieri di Piscinola e di Scampia.

3. L'ambito, è oggetto di concorso di progettazione, giusta delibera di giunta comunale n.3654 del 7 ottobre 1998.

4. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo che, predisposto mediante il concorso suddetto, è tenuto al rispetto della disciplina delle sottozone Bb e Ff, di cui alla parte I della presente normativa e con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

5. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede tra l'altro:

- a) una idonea soluzione (urbanistica e non semplicemente funzionale) per il superamento della barriera costituita dal salto di quota tra via Zuccarini e la stazione della linea metropolitana 1, e dal contiguo tratto sopraelevato di autostrada urbana;
- b) la realizzazione di un parcheggio di interscambio di sistema di non meno di 500 posti auto;
- c) spazi per attrezzature pubbliche per almeno 23.000 mq; di cui 10.000 mq per interesse comune, 8.000 mq per spazi pubblici e 5.000 mq per parcheggi;
- d) la riqualificazione del rione di edilizia residenziale antistante la stazione di Piscinola della linea 1 della metropolitana anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine di determinare un'apertura della stazione verso il centro storico di Piscinola.

Art. 130

(Ambito n.5 caserme Secondigliano)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.58, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale attraverso:

- a) la formazione di un insediamento urbano integrato per attività terziarie, produttive e di servizio alle imprese e per la residenza, mediante il riuso delle aree da dismettere delle caserme Boscariello, Caretto e Bighelli;
- b) il miglioramento dei collegamenti carrabili e pedonali tra le zone residenziali di recente formazione e i tessuti storici dei quartieri di Miano, Piscinola e Secondigliano, e il recupero dei principali percorsi storici;
- c) la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana.

2. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della zona G di cui alla parte I della presente normativa, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazio ne	Superficie lorda di pavimento mq
Insedimenti per la produzione di beni e servizi. Attività e uffici delle FF.AA.	200.816	61.60	80.0	160.653
Residenza	50.184	15.40	20.0	41.347
Totale nuova edificazione	251.000	77,0	100,0	202.000
Attrezzature di quartiere (1)	40.000	12,3		
viabilità	35.000	10,7		
Totale servizi pubblici	75.000	23,0		
Totale generale	326.000	100,0		202.000

(1) La superficie reperibile è inferiore a quella dovuta ai sensi degli articoli 3 e 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968, pari a 155.000 mq, entrambe calcolate ipotizzando un insediamento d'attività di sola produzione di servizi.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede:

- a) la localizzazione di centri di terziario avanzato, servizi rari alla produzione, necessari per la valorizzazione del tessuto di piccole e medie imprese già presenti nella zona nord e nei territori adiacenti, in un nuovo insediamento integrato con residenze e attrezzature, privilegiando la formazione di impianti sportivi;
- b) la realizzazione di un sistema stradale, con la formazione di nuove piazze e spazi pubblici di collegamento, al fine di migliorare le connessioni tra il quartiere di Scampia e i quartieri di

Miano e Secondigliano;

c) la riqualificazione delle viabilità adiacenti le aree d'intervento (via Miano, via Arzano, via Ciccotti) attraverso la realizzazione di spazi per la sosta, parcheggi e marciapiedi alberati.

4. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuati gli immobili da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in una quantità che si ritiene urbanisticamente conveniente ridurre sino al limite inferiore previsto nella tabella di cui al comma 2, privilegiando l'immissione di attività produttive che risultano invece particolarmente carenti nella zona. Contestualmente, è approvato il progetto delle opere di urbanizzazione con la relativa quantificazione economica.

5. Insieme al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità, nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 2 del presente articolo, e le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 in misura pari a 155.000 mq di superficie di lotto. Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purchè tra le aree che il piano urbanistico destina alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il comune provvede all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni di cui al comma 4, che - nel caso di insediamento di attività per la produzione di beni - verrebbero a mancare rispetto alla quantità prevista in tabella di cui al comma 2, dimensionata nell'ipotesi di insediamenti di sole attività di produzione di servizio.

6. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente a opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree in relazione alla diversa destinazione d'uso a prezzo d'esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato di cui al comma 4 del presente articolo, aggiornato al momento della richiesta.

Art. 131

(Ambito n.6: “vele” di Scampia)

1. Nell’ambito individuato nella scheda n.59, la variante persegue l’obiettivo della rivitalizzazione socio-economica del quartiere di Scampia e della riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso:

a) la ristrutturazione urbanistica del lotto M, sul quale insistono parte degli edifici dismessi denominati “vele”;

b) la localizzazione di nuove funzioni, a carattere urbano e territoriale, capaci di articolare la composizione sociale del quartiere e una maggiore integrazione con il resto della città e con i comuni contermini, e finalizzate a costituire una nuova centralità urbana superando l’isolamento del quartiere e l’omogeneità del suo tessuto sociale.

2. L’ambito è assoggettato al *Programma di riqualificazione urbana (Pru) del quartiere Scampia*, riguardante in particolare gli edifici denominati “vele”, giusta delibera consiliare n.240 del 28 luglio 1995.

3. La variante viene attuata nel rispetto della disciplina della sottozona Db, di cui alla parte I della presente normativa, e delle seguenti funzioni e parametri dimensionali che ribadiscono i principali limiti quantitativi del preesistente piano di zona:

a) superficie territoriale: 110.000 mq

b) indice di edificabilità fondiaria: 3,40 mc/mq

c) volume massimo realizzabile: 354.000 mc

d) superficie viabilità: 28.000 mq

e) attrezzature di quartiere: 18.000 mq

f) rapporto di copertura: 0,35 mq/mq

4. Il piano prevede le seguenti iniziative finalizzate al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo:

a) la formazione, attraverso la ristrutturazione dei volumi esistenti o la realizzazione di edifici di nuovo impianto, di un insediamento per la produzione di beni e servizi. Nell’ambito di tale insediamento è consentita la localizzazione di una nuova sede universitaria, da destinarsi al polo delle bio-tecnologie e alla facoltà di agraria, capace di attirare utenze di ogni provenienza e di soddisfare la domanda di sbocchi professionali alternativi, così come previsto dal protocollo d’intesa tra l’amministrazione comunale, il ministero dell’università, la regione Campania e l’università degli studi di Napoli Federico II, sottoscritto il 31 marzo 1998;

b) la destinazione, a edilizia residenziale speciale, di una quota pari al 25% del volume realizzabile per far fronte alla richiesta di residenza da parte della nuova utenza universitaria;

c) la realizzazione di strutture commerciali, culturali, per il tempo libero e lo spettacolo, per conseguire adeguati livelli prestazionali, valorizzando la contiguità con il grande parco pubblico e le eccellenti condizioni di collegamento con il centro cittadino e con l’hinterland

consentite dalla rete di mobilità su ferro.

d) il recupero delle aree ottenute a seguito del declassamento della viabilità previsto dall'art. 10 delle norme di attuazione del programma di riqualificazione urbana di Scampia, di cui alla delibera n. 240/95. La variante per le suddette aree si attua nel rispetto della disciplina delle sottozone Db e Bb, di cui alla parte I della presente normativa, con le ulteriori seguenti specificazioni.

Il piano di recupero di dette aree può costituire un piano stralcio a sè stante, sempre che risulti coerente e integrato con il piano delle "vele".

Il piano è finalizzato alla formazione di un sistema di spazi attrezzati con strutture integrate commerciali, artigianali e professionali, che possono prevedere anche residenze dedicate alle suddette attività. Tali strutture dovranno svilupparsi con un corpo semplice al massimo su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato, primo piano), curando che l'impianto planimetrico dei nuovi insediamenti si sviluppi in modo continuo, compatibilmente alla dimensione delle aree disponibili, considerando preferibilmente soluzioni di allineamento con gli assi stradali. Il piano deve contribuire alla riqualificazione e alla vivibilità degli spazi pubblici di Scampia, costituendo, con la viabilità e con gli spazi verdi esistenti e di progetto, una rete di alta qualità urbana e ambientale, anche prevedendo viali alberati, percorsi ciclabili e pedonali, che serva a superare la netta separazione che oggi esiste tra le parti pubbliche e quelle private e residenziali del quartiere.

5. Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo sono consentiti interventi di demolizione degli edifici esistenti.

Art. 132

(Ambito n.7: ex centrale del latte Scampia)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.60, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale, attraverso la formazione di un insediamento di attività per la produzione di beni e servizi nell'area in corrispondenza dell'immobile dismesso originariamente destinato a centrale del latte, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio-economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei comuni contermini.

2. Gli interventi nel presente ambito, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della sottozona Db di cui alla parte I della presente normativa, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insedamenti per la produzione di beni e servizi	112.500	45,0	92,2	78.750
Residenza (1)	9.500	3,8	7,8	6.250
Totale nuova edilizia	122.000	48,8	100,0	85.000
Attrezzature di quartiere (2)	98.000	39,2		
viabilità	30.000	12,0		
Totale servizi pubblici	128.000	51,2		
Totale generale	250.000	100,0		85.000

(1) Nell'ambito risultano insediati 110 abitanti (Istat '91).

(2) La superficie di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 è calcolata ipotizzando un insediamento con attività di sola produzione di servizi.

3. Il piano urbanistico esecutivo prevede:

a) la localizzazione di attività produttive, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati, specie nel settore della produzione ecologica e del risparmio energetico e delle relative attività di promozione e servizio, con particolare riferimento ai settori manifatturieri già presenti nelle aree produttive localizzate nei comuni contermini della zona nord;

b) l'interconnessione dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, mediante un nuovo sistema viario che garantisca la facile accessibilità all'area e un funzionale collegamento con gli insediamenti produttivi dei comuni contermini;

c) la valorizzazione delle connessioni con il comune di Melito, attraverso la realizzazione di idonei collegamenti e la formazione di spazi pubblici nella fascia di contatto tra i due comuni, nella quale è preferibilmente localizzato il verde previsto dal piano.

4. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quella prevista nella tabella di cui al comma 2. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

5. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 2 del presente articolo, e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree

localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il Comune provvede all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni, di cui al comma 4 che nel caso di insediamento di attività per la produzione di beni, vengono a mancare rispetto alla quantità prevista in tabella di cui al comma 2, che è stata dimensionata per l'ipotesi di insediamenti di sole attività di produzione di servizio.

6. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato di cui al comma 4, aggiornato al momento della richiesta.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti, per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi, la tabella di cui al comma 2 del presente articolo è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi, e il conseguente ridimensionamento ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione degli edifici su nominati. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero ambito e articolato in più stralci.

8. La superficie per attrezzature pubbliche, pari a 98.000 mq, è ripartita: spazi pubblici, 78.000 mq ; parcheggi, 20.000 mq.

Art. 133

(Ambito n.8: viale delle Galassie Secondigliano)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.61, la variante persegue l'obiettivo di dotare il quartiere di un'area formata da spazi aperti e attrezzature collettive, al fine di costituire un luogo di centralità.

Il suddetto obiettivo si persegue mediante:

a) la formazione di una piazza delimitata con gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche,

nell'area indicata con il n.1;

b) la dotazione delle attrezzature pubbliche per il quartiere;

c) la connessione della nuova area di attrezzature pubbliche con gli abitati circostanti e la viabilità esistente.

2. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, di cui alla parte I della presente normativa e con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) è prevista la realizzazione di una viabilità interna che permetta la connessione dell'area oggetto di piano con il sistema viario esistente, garantendone la facile accessibilità e la formazione di una piazza che ne rappresenti il fulcro;

b) è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sottostante la piazza, con aree di accesso e di transito opportunamente studiate in funzione della salvaguardia dell'uso pubblico pedonale dello spazio aperto sovrastante;

c) è prevista la costruzione di edifici da destinare ad attrezzature pubbliche su una superficie non inferiore a 4.000 mq in forma tale da definire il contorno della piazza, valutando l'ipotesi di riservare i locali al piano terra per attività commerciali;

d) è prevista la sistemazione di un parco di quartiere di circa 10.000 mq con accesso dalla piazza, che si estenda tra i due lotti previsti per le attrezzature scolastiche nell'area indicata con il n.2;

e) è prevista la realizzazione di attrezzature scolastiche su due lotti, di complessivi 26.000 mq, indicati con i numeri 3 e 4, di cui uno di 11.000 mq per una scuola superiore corrispondente al n.4.

3. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 40.000 mq per attrezzature pubbliche.

Art. 134

(Ambito n.9: Mercato dei fiori - San Pietro a Patierno)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.62, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e ambientale del quartiere, prevedendo l'introduzione di attrezzature e di infrastrutture che, per dimensione e qualità di intervento, incidono sulla riorganizzazione dello spazio urbano e quindi sulla sua riqualificazione. Il suddetto obiettivo si persegue mediante le seguenti iniziative:

a) la realizzazione di un mercato dei fiori in un'area di circa mq 40.000, contrassegnata con il n.1 da porre in collegamento con l'area produttiva florovivaistica prevista nella zona orientale;

b) l'ampliamento delle funzioni produttive con la localizzazione, su di una superficie di circa mq 10.000, di una struttura per il commercio all'ingrosso di calzature, in un area contrassegnata con il n.2;

- c) la realizzazione delle attrezzature pubbliche per il quartiere;
- d) la formazione di aree verdi per la riqualificazione ambientale.

2. L'ambito è oggetto del *programma integrato di riqualificazione urbanistica nel quartiere di San Pietro a Patierno*, giusta decreto del presidente della giunta regionale della Campania n.16878 del 25 novembre 1998, attualmente limitato alla realizzazione del mercato dei fiori, di cui si prevede un'estensione per comprendere l'insieme delle opere di cui al presente articolo.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo è predisposto nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb e Db, di cui alla parte I della presente normativa e con le ulteriori seguenti specificazioni:

- a) si assume - per la realizzazione del mercato per il commercio all'ingrosso delle calzature - un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0.7 mq/mq; il mercato è da prevedersi con strutture idonee, per dimensioni e caratteristiche, a ospitare adeguatamente le attività di commercio calzaturiero presenti nel quartiere, valorizzando in questo modo attività produttive che rappresentano una tradizione del quartiere stesso;
- b) è prevista - nell'area indicata con il n.2 - adiacente al mercato dei fiori e in stretta connessione con questo, la realizzazione di un parco di quartiere di circa mq 40.000, in cui troveranno posto attrezzature sportive anche coperte, evitando tipologie già presenti nel quartiere e nelle aree adiacenti, anche esterne ai confini comunali;
- c) è da prevedere una agevole accessibilità all'area destinata a mercato dei fiori e all'area per il commercio all'ingrosso di calzature, con idonei collegamenti alla viabilità principale;
- d) va prevista la connessione del parco con il centro urbano tramite la realizzazione di un percorso verde pedonale e ciclabile, di lunghezza totale di circa m 900 per circa m 12 di larghezza, collocato su un tracciato esistente non carrabile, sovrapposto ad un impianto dell'Arin. L'asse verde deve servire le attrezzature scolastiche esistenti e di progetto ubicate lungo il suo percorso, dove sono da prevedersi aree di sosta con verde attrezzato. Il percorso, seguendo il tracciato esistente, sottopassa la circumvallazione provinciale, attraversa il mercato dei fiori in un'area dove è necessario prevedere l'attraversamento pedonale, e arriva al parco con attrezzature sportive. Il fondo stradale di questo percorso non deve essere impermeabilizzato;
- e) si prevede la sistemazione dell'area contrassegnata con il n.4, destinata a spazio pubblico con attrezzatura di mercato di quartiere e parcheggio, al fine di dotare l'insediamento del programma di edilizia residenziale post-terremoto (Pser) di uno spazio urbano di relazione attrezzato. La sistemazione di tale spazio pubblico attrezzato deve essere funzionale alla riqualificazione di via Casoria;
- f) è da prevedere la collocazione - nella fascia di rispetto della circumvallazione provinciale di Napoli, indicata con il n.5 - di piantumazioni che possano svolgere una funzione ecologica di riqualificazione dell'ambiente urbano, determinando condizioni di maggiore compatibilità della strada con la circostante area abitata.

4. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quella previste dal successivo comma 6. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.
5. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 punti 1 e 2, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi altresì a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.
6. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 56.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 40.000 mq per il parco pubblico, 14.000 mq circa per l'asse verde pedonale e ciclabile, 2.000 mq per il mercato di quartiere con annesso parcheggio.
7. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo è consentita la realizzazione del mercato dei fiori di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 135

(Ambito n.10: Centro direzionale)

1. L'ambito individuato nella scheda n.63 comprende il centro direzionale come definito nelle varianti al Prg, approvate con Dpr n.1312 del 7 dicembre 1971 e con Dpap n.4 del 12 luglio 1985, con esclusione dei quartieri Luzzatti e Ascarelli.
2. Gli interventi si attuano nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, Db, Fe e Ff di cui alla parte I della presente normativa e con le specificazioni di cui al presente articolo.
3. Nell'area contrassegnata con il n.1 sono consentiti gli interventi necessari per il completamento delle opere, nel rispetto dei piani e progetti approvati in conformità a quanto previsto dal Dpr n.1312 del 13 febbraio 1971. Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi diretti, fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e di ogni incremento di superfici e volumi come definiti dal decreto di cui al comma 1.
4. Nell'area contrassegnata con il n.3, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano urbanistico esecutivo, con un indice pari a 4,5 mc/mq da

applicare al lotto d'intervento. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968.

Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che la presente variante e il piano urbanistico esecutivo destinato a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere.

Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purchè tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

5. Nell'area contrassegnata con il n.2 le realizzazioni sono subordinate all'approvazione di un progetto urbanistico esecutivo che riconnetta, in una configurazione unitaria, le opere realizzate nel sub comprensorio orientale, le opere dei cosiddetti terzi lottizzatori e l'edilizia prevista nelle isole edificatorie comunali, nel rispetto delle quantità riportate nella tabella che segue:

	Superficie mq	Nuova edificazione		
		Residenze in mc	Terziario in mc	Volume complessivo in mc
Comune di Napoli	50.058	386.468	579.701	966.169
Altri proprietari (ex terzi lottizzatori)	26.326	191.744	287.617	479.361
Totale	85.384	578.212	867.318	1.445.530

6. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quelle previste nella tabella di cui al presente comma 6 che sono determinate anche con riferimento al deficit riscontrato nell'area contrassegnata con il n.1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con relativa quantificazione economica.

	Istruzione mq	Attrezzature di interesse comune mq	Spazi pubblici mq	Parcheggi mq	Totale mq
Comune di Napoli residenza	14.490	7.245	28.980	3.622	54.337
Comune di Napoli terziario		17.453	69.813	43.633	130.899
Altri proprietari residenza	7.190	3.595	14.380	1.797	26.962
Altri proprietari terziario		8.659	34.637	21.648	64.944
Pregresso	(1) -5.423	36.742	68.274	65.543	165.136
Totale	16.257	73.694	216.084	136.243	442.278

(1) Superficie eccedente relativa al comprensorio sub-orientale

7. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o lo strumento urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

8. Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo è ammesso, laddove i proprietari o aventi titolo ne facciano richiesta, l'intervento diretto nelle isole edificatorie 14/16, 17/18 e 15 come definite nel citato Dpap 4/1985, nel rispetto della tabella di cui al comma 5 e nei limiti, per ogni isola, fissati dal citato Dpap 4/1985. Tale intervento è consentito a condizione che i proprietari e gli aventi titolo si impegnino, mediante convenzione, ad assumere gli impegni di cui al precedente comma 7.

9. Le volumetrie terziarie di competenza del Comune sono preferibilmente destinate a ospitare sedi di uffici per enti pubblici locali, e prestigiose istituzioni nazionali e internazionali.

10. Nella zona Fe- palazzo di giustizia contrassegnato con il n.4, il fabbisogno delle attrezzature, nei termini previsti dalle normative vigenti, è soddisfatto attraverso l'utilizzo

dell'area di sedime risultante dalla dislocazione della struttura penitenziaria e la realizzazione di un'area a verde attrezzato e di un parcheggio multipiano interrato.

Art. 136

(Ambito n.11: rione S.Alfonso)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.64, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente mediante:

- a) la formazione di una nuova struttura urbana che sia capace di conciliare le tracce del territorio storico con l'insieme degli episodi insediativi e edilizi di più recente formazione, e di determinare il superamento della frammentazione, disorganicità e inadeguatezza della condizione insediativa esistente, dal punto di vista fisico e dal punto di vista funzionale;
- b) la riqualificazione e razionalizzazione del sistema della accessibilità, risolvendo le interconnessioni funzionali dei diversi tratti stradali, innalzando la qualità morfologica e ambientale di ciascuno di essi, inserendo nuove possibilità di fruizione ciclo-pedonali, recuperando il sistema dei percorsi storici;
- c) la dotazione di attrezzature pubbliche e di servizi nel nuovo rione S.Alfonso;
- d) la ristrutturazione urbanistica del vecchio rione S.Alfonso per la formazione di un insediamento di attività terziarie e di servizio;
- e) la massima continuità del sistema del verde e degli spazi aperti esistenti e di nuova formazione.

2. L'ambito è assoggettato a *Programma di recupero urbano del rione S.Alfonso (Pru.)* ex articolo 11 legge del 4 dicembre 1993 n.493, giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997, la cui elaborazione deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, di cui alla parte I della presente normativa, e delle seguenti funzioni e limiti dimensionali:

- a) superficie fondiaria: 20.000 mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;
- c) volume massimo realizzabile: 70.000 mc;
- d) superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 110.000 mq;
- e) superficie per viabilità: 4.000 mq.

Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del presente comma, il P.R.U. potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economica-finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U., nonchè in relazione alle aree effettivamente disponibili nel perimetro individuato nella scheda n. 64.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede:

- a) il potenziamento delle connessioni con via Nuova Poggioreale e via Doganella-Don Bosco e il recupero del sistema dei percorsi storici;
 - b) la realizzazione nel nuovo rione S.Alfonso, di attrezzature pubbliche di quartiere integrate con attività terziarie di base, e la riqualificazione del tessuto connettivo di spazi pubblici aperti;
 - c) l'insediamento, nel vecchio rione S.Alfonso, di attività terziarie di base e del settore avanzato, di strutture ricettive e per lo spettacolo e il tempo libero;
 - d) la realizzazione di uno spazio verde di nuova formazione, come elemento di collegamento all'adiacente parco cimiteriale di Poggioreale, valorizzando le preesistenze di valore storicoarcheologico come la cripta greca, l'acquedotto e la cisterna, all'interno di un più ampio processo di riqualificazione ambientale che prevede il consolidamento del versante collinare e il recupero del paesaggio agricolo.
4. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 110.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 100.000 mq per il parco, 5.000 mq per l'istruzione e 5.000 mq per parcheggi. Fermo restando le destinazioni d'uso riportate nel presente comma, il piano potrà prevedere la realizzazione delle attrezzature previste limitatamente alla effettiva disponibilità e consistenza delle aree comprese nel perimetro individuato nella scheda n. 64.

Art. 137

(Ambito n.12: Gianturco)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.65, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, mediante:
- a) il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente, mediante la delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili, a cominciare dagli impianti petroliferi;
 - b) la riconfigurazione del sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie, allo scopo di migliorare i servizi al sistema produttivo e la qualità urbana e ambientale. Si prevede, in particolare, la riorganizzazione del sistema stradale con la valorizzazione delle strade esistenti di impianto storico, anche ai fini di una migliore connessione con le aree circostanti, in coerenza con lo schema di viabilità cittadina elaborato in attuazione del piano dei trasporti;
 - c) la costituzione di un nuovo tessuto produttivo, formato dalle attività esistenti da potenziare, se compatibili con gli insediamenti urbani, dai manufatti industriali che rivestono interesse architettonico o tipologico testimoniale, da conservare e riqualificare a nuovi usi, e da attività produttive da insediarsi in luogo di quelle dismesse;
 - d) la riqualificazione degli insediamenti residenziali esistenti tramite l'innalzamento dello standard abitativo;
 - e) l'utilizzazione delle aree dismesse, anche al fine di costituire un patrimonio di urbanizzazioni, non solo a servizio dei nuovi insediamenti ma finalizzate anche a migliorare la

dotazione di attrezzature dei quartieri orientali e dell'intera città;

f) la realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale Fs;

g) la formazione di una piazza in corrispondenza del binario di arrivo dell'alta velocità Fs, destinata a ospitare nuove funzioni urbane, nella quale si apre il nuovo parco lineare per il collegamento diretto con Ponticelli;

h) la realizzazione di nodi di interscambio locale e di sistema;

i) la riqualificazione del terrapieno Fs e la soppressione della funzione carrabile della bretella dell'uscita autostradale, che sarà eliminata o riqualificata, per destinarli ad altri usi;

l) la ridefinizione del rapporto tra l'area di Gianturco e il porto, anche al fine di valorizzare la preesistenza storica del ponte della Maddalena.

m) la ricostruzione, a parità di volume, del manufatto contrassegnato dalla lettera a) demolito con ordinanza sindacale a seguito del sisma del 23.11.1980

2. Per le strade esistenti sono previsti interventi di risistemazione e potenziamento delle reti di sottoservizi, di adeguamento della sezione stradale, anche con la modifica della dimensione dei marciapiedi e delle carreggiate, con la formazione di aree per la sosta, piste ciclabili e filari alberati sui lati. In particolare:

a) per la via Galileo Ferraris, sono previsti interventi di ristrutturazione dei sottopassi al fascio di binari Fs e ferrovia circumvesuviana, con la formazione di aree di parcheggio lungo i lati della strada in corrispondenza della futura fermata della linea metropolitana, e interventi di riconfigurazione a seguito delle dismissioni delle uscite autostradali presso piazza Garibaldi e presso via Ferrante Imparato;

b) per via Benedetto Brin, sono previsti interventi di riqualificazione dello storico tracciato, mediante la formazione di percorsi pedonali e ciclabili finalizzati a collegare le attività pubbliche o di uso pubblico che lungo tale strada prospettano.

3. La variante nel presente ambito, si attua nel rispetto delle modalità consentite nelle zone e sottozone A, B, Da, Db, Fc e Ff e con le ulteriori seguenti specificazioni rispetto alla disciplina prevista in normativa parte I.

4. Nella sottozona Db relativa all'insediamento meccanografico delle Poste e telecomunicazioni, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia finalizzate al ripristino del percorso di via S. Anna alle Paludi.

5. Nella sottozona Fc - viale urbano – la variante si attua con intervento diretto di iniziativa pubblica. Detto intervento è subordinato all'approvazione di un progetto unitario dell'intero viale, da via Argine a via Emanuele Gianturco, tenuto conto che la progettazione delle testate dello stesso è prevista nel quadro degli strumenti urbanistici in cui esse rispettivamente ricadono.

6. Nelle aree che ricadono nei perimetri dei sub-ambiti il piano si attua mediante

predisposizione di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui agli articoli, seguenti, dal 138 al 142 compreso.

7. La variante, nelle aree di proprietà dell'Ente Tabacchi, si attua con intervento diretto, nel rispetto delle modalità consentite nelle sottozone Da e Db, subordinato ad un progetto unitario da coordinare con il progetto finalizzato alla formazione, nella adiacente sottozona Fc, del viale urbano.

Art. 138

(Sub-ambito n.12a: Gianturco Fs)

1. Nel presente sub-ambito, individuato nella scheda n.66, la variante si attua tramite strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Ff e G di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insedimenti per la produzione di servizi, incluse le attività ricettive	197.600	38,0	76,2	158.080
Residenza (1)	50.400	9,7	23,8	39.920
Totale nuova edilizia	248.000	47,7	100,0	198.000
Attrezzature di quartiere (2)	212.000	40,8		
Viabilità	60.000	11,4	24,0	
Totale servizi pubblici	272.000	52,3		
Totale generale	520.000	100,0		198.000

(1) Nel sub-ambito risultano insediati 804 abitanti (Istat '91)

2. Il piano urbanistico esecutivo prevede:

a) la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale presenti, classificati come sottozona Da, mediante interventi di ripristino, con demolizione delle strutture incongruenti con l'impianto, ove tali manufatti non fossero stati oggetto di interventi diretti ai sensi del successivo comma 9;

b) la formazione di una nuova piazza, in corrispondenza del binario di arrivo dell'alta velocità nell'area attualmente occupata dallo scalo merci Fs, che risolva il dislivello tra il terrapieno ferroviario e la via Galileo Ferraris, determinando la copertura del fascio di binari della ferrovia, che attualmente corrono a cielo aperto in fregio alla suddetta strada;

c) la realizzazione del tratto terminale del viale di collegamento tra il quartiere di Ponticelli e la piazza su descritta. Questo intervento deve essere progettato in coerenza con il progetto unitario del viale urbano, così come prescritto all'articolo 143 ambito n.13 ex raffineria, scheda n.18 bis;

d) la realizzazione di strade interne ai lotti di trasformazione. La diffusa accessibilità del nuovo insediamento deve essere garantita al meglio mediante il ripristino dei tracciati storici. Ove ciò non fosse del tutto possibile, le nuove strade che si renderanno necessarie dovranno assumere preferibilmente a riferimento le giaciture dei suddetti tracciati storici, spesso formatisi assecondando il deflusso naturale delle acque;

e) la riqualificazione della stazione "Gianturco" della linea 1 della metropolitana e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III.

f) la riqualificazione del terrapieno Fs, preferibilmente formando una fascia verde lungo la quale prevedere anche la formazione di un percorso pedonale e ciclabile, da riconnettere con la costituenda rete delle piste ciclabili cittadine, che colleghi le attrezzature previste dal piano, a cominciare dal parcheggio su via Galileo Ferraris. Per queste connessioni può essere eventualmente utilizzata la superficie corrispondente alla bretella che collega piazza Garibaldi con l'autostrada Napoli-Salerno, di cui si prevede la dismissione.

3. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quantità non inferiore a quella prevista nella tabella di cui al comma 1. E'ulteriormente approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

4. Insieme al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 1 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini del sub-ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che il piano urbanistico destina alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la

produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio, valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con specifico riferimento al progetto approvato, di cui al comma 3, aggiornato al momento della richiesta.

6. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo, in ogni caso nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti, per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimenti realizzabili ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel pieno rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. Nei casi disciplinati al comma 6 e al comma 7 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà in ogni caso essere esteso all'intero sub-ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 6 e al comma 7.

9. Nelle sottozone Da sono ammessi, nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi diretti nel pieno rispetto della disciplina prevista in normativa parte I.

10. La superficie per attrezzature pubbliche, pari a 212.000 mq, è così ripartita: istruzione, 30.000 mq; interesse comune, 28.000 mq; spazi pubblici, 87.000 mq; parcheggi, 67.000 mq.
11. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentite le opere di cui ai commi 6, 7 e 9.

Art. 139

(Sub-ambito n.12b: Gasometro)

1. Nel sub-ambito, individuato nella scheda n.67, la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui ai successivi commi.
2. Il piano urbanistico esecutivo è finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante la conservazione delle attività produttive esistenti e il recupero e la riutilizzazione anche parziale dei manufatti di architettura industriale.
3. Lo strumento urbanistico esecutivo si attua nel rispetto della disciplina di sottozona Da di cui alla I della presente normativa con le seguenti ulteriori specificazioni.
4. Nell'area contrassegnata con il numero 1 sono previsti i seguenti interventi:
 - a) per gli edifici rilevati come esempi significativi di architettura industriale e contrassegnati con le lettere a e b sono consentiti interventi conformi alla disciplina della sottozona Da della normativa parte I. Per l'edificio contrassegnato con la lettera a le utilizzazioni ammissibili sono di attività per la produzione di beni e servizi e attrezzature di uso pubblico. Per l'edificio contrassegnato con la lettera b le utilizzazioni ammissibili sono di attività per la produzione di beni e servizi;
 - b) per i restanti edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione a parità di superficie lorda di pavimento. Le utilizzazioni ammissibili sono residenziale per il 20% della superficie lorda di pavimento realizzabile e attività per la produzione di beni e servizi per il restante 80%. Le nuove costruzioni non possono occupare una superficie superiore al 50% di quella interessata dagli interventi di ristrutturazione urbanistica. La restante superficie, per un'estensione non inferiore a 7.300 mq, è destinata a verde pubblico, di uso pubblico o collettivo;
5. Nell'area contrassegnata con il numero 2 sono previsti i seguenti interventi:
 - a) per gli scheletri dei gasometri A e B, la cui data di realizzazione è posteriore al 1943, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e esclusione di ricostruzione della preesistente volumetria;
 - b) per lo scheletro del gasometro C sono consentiti interventi di recupero e riutilizzazione compatibili con quelli elencati al comma 1 dell'art. 21 lettera c). In alternativa, qualora si dovessero verificare esigenze legate alla sicurezza delle attività esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e esclusione di ricostruzione della

preesistente volumetria;

c) per i restanti edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. Le utilizzazioni ammissibili sono per la produzione di beni e servizi;

6. Nell'area contrassegnata con il numero 3 sono previsti per gli edifici esistenti interventi conformi alla disciplina della sottozona Da, di cui alla parte I della presente normativa. Le utilizzazioni ammissibili sono di attività per la produzione di beni e servizi.

7. Per le strade esistenti si prevedono interventi di ripristino e di riqualificazione dei tracciati storici esistenti:

a) per via del Lavatorio si prevedono interventi di riqualificazione dell'antico tracciato viario e l'apertura su via Antonio Pacinotti, al fine di rendere accessibili le aree sopra descritte, oltre che di connetterle tra di loro;

b) per via Antonio Pacinotti si prevedono interventi di riqualificazione dell'antico tracciato viario;

c) per via S. Anna alle Paludi si prevedono interventi di ripristino e la sua riapertura, anche solo pedonale, al fine di rendere accessibili anche dalla suddetta strada le aree destinate a parco pubblico.

Art. 140

(Sub-ambito n.12c: Ponte della Maddalena)

1. Nel sub ambito individuato nella scheda n.68, la variante è finalizzata alla riqualificazione dell'area compresa tra la via Alessandro Volta e via ponte della Maddalena, caratterizzata dalla presenza dello storico ponte della Maddalena. Il suddetto obiettivo si persegue principalmente mediante:

a) il restauro del ponte della Maddalena e il recupero dell'antico tracciato del canale dello Sbauzone;

b) la riqualificazione del fronte su via Alessandro Volta anche al fine di garantire un'idonea sistemazione alle attività produttive attualmente insediate.

c) la realizzazione di una Postazione museale dedicata ai più rilevanti eventi storici di cui il ponte è stato teatro.

2. Gli interventi nel presente sub-ambito, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa e con le ulteriori specificazioni, di cui al presente articolo.

3. In considerazione della particolare valenza storico-paesaggistica dell'area, tenuto conto che il ponte della Maddalena è stato un elemento fortemente caratterizzante del paesaggio urbano, più volte rappresentato nell'iconografia storica della città di Napoli, gli interventi più idonei al fine della riqualificazione dell'area sono demandati al piano urbanistico esecutivo. Il piano può prevedere, ove necessario, interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume,

finalizzati al restauro del ponte della Maddalena e alla definizione del fronte lungo via Alessandro Volta, anche al fine di una più idonea sistemazione delle attività produttive attualmente insediate.

4. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo per le sole attività produttive esistenti sono consentiti interventi diretti ai sensi del comma 3 dell'articolo 37 della presente normativa, ivi inclusi impianti di distribuzione carburanti con annesse aree attrezzate polifunzionali per attività di servizio integrate. Sono consentiti altresì, ai fini del conseguimento degli obiettivi di cui al comma 3, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, a parità di volume, per l'edificio contrassegnato con la lettera "a" nella scheda d'ambito n. 68.

Art. 141

(Sub-ambito n.12d: Mecfond)

1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.69, la variante si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina delle sottozone Da e Db di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq, e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edif.	Superficie lorda di pavimento mq
Insedamenti per la produzione di beni e servizi	52.500	35,0	74,0	42.000
Residenza (1)	18.500	12,3	26,0	15.000
Totale nuova edificazione	71.000	47,3	100,0	57.000
Attrezzature di quartiere (2)	64.000	42,7		
viabilità	15.000	10,0	21,0	
Totale servizi pubblici	66.500	52,7		
Totale generale	150.000	100,0		57.000

(1) Nel sub ambito risultano insediati 237 abitanti (Istat '91)

(2) La superficie di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 è calcolata ipotizzando un insediamento con attività di sola produzione di servizi

2. Il piano urbanistico esecutivo prevede, tra l'altro:

a) la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale presenti, classificati come sottozona Da, mediante interventi di ripristino, con demolizione delle strutture incongruenti con l'impianto, ove tali manufatti non fossero stato oggetto di interventi diretti ai sensi del successivo comma 9;

b) la realizzazione di strade interne ai lotti di trasformazione. La diffusa accessibilità del nuovo insediamento deve essere garantita preferibilmente mediante il ripristino dei tracciati storici, fra cui la via Antonio Pacinotti. A questo scopo, è prevista l'eliminazione del fascio binari dismesso e si dovrà individuare una soluzione progettuale che assicuri il collegamento tra le due aree separate dal terrapieno del fascio binari destinato al passaggio della linea metropolitana regionale. Ove ciò non fosse del tutto possibile, le nuove strade che si renderanno necessarie dovranno assumere preferibilmente a riferimento le giaciture dei suddetti tracciati storici, spesso formatisi assecondando il deflusso naturale delle acque;

3. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore da quelle previste dalla tabella di cui al comma 1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

4. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 1 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini del sub ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che il piano urbanistico destina alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il comune provvede all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni, di cui al comma 3 che, nel caso di insediamenti di attività per la produzione di beni vengono a mancare rispetto all'attività prevista in tabella di cui al comma 1, che è stata dimensionata per l'ipotesi di insediamenti di sole attività per la produzione di servizi.

5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensivo sia del al costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 3, aggiornato al momento della richiesta.

6. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti, per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. Nei casi disciplinati al comma 6 e al comma 7 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero sub-ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 6 e al comma 7.

9. Nelle sottozone Da sono ammessi, nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi diretti nel rispetto della disciplina prevista in normativa parte I.

10. La superficie per attrezzature pubbliche, pari a 64.000 mq, è così ripartita: spazi pubblici 40.000 mq; parcheggi 24.000 mq.

11. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui ai commi 6, 7 e 9.

Art. 142

(Sub-ambito n.12e: Feltrinelli)

1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.70, la variante si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Ff e G di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insedamenti per la produzione di beni e servizi	167.700	43,0	90,0	134.160
Residenza (1)	17.300	4,4	10,0	13.840
Totale nuova edificazione	185.000	47,4	100,0	148.000
Attrezzature di quartiere (2)	165.000	42,3		
viabilità	40.000	10,3	21,6	
Totale servizi pubblici	205.000	52,6		
Totale generale	390.000	100,0		148.000

1) Nel sub-ambito risultano insediati 318 abitanti (Istat '91)

2) La superficie di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 è calcolata ipotizzando un insediamento con attività di sola produzione di servizi

2. Il piano urbanistico esecutivo prevede:

- la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale presenti, classificati come sottozona Da, mediante interventi di ripristino e demolizione delle strutture incongruenti con l'impianto, ove tali manufatti non fossero stati oggetto di interventi diretti ai sensi del successivo comma 9;
- la concentrazione dei volumi destinati all'edilizia residenziale sulla cortina di via Marina al fine di garantire qualità e caratteri urbani al nuovo insediamento, in continuità con gli edifici prospicienti il percorso della strada;
- il ripristino del canale della Corsea che, provenendo dalle aree a nord, giunge fino al mare costeggiando in parte il terrapieno Fs;
- la concentrazione delle aree a verde sulla fascia di terreno adiacente il rilevato ferroviario di cui si prevede la riqualificazione, e lungo il canale della Corsea al fine di costituire una continuità di paesaggio con il parco urbano da realizzarsi nell'ambito n.13 ex raffineria, in base agli indirizzi di cui alla scheda n.18bis;

- e) la riqualificazione della stazione “Gianturco” della Circumvesuviana - linea 4 della metropolitana - e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall’articolo 161 della normativa parte III;
- f) la realizzazione di nuova stazione della linea metropolitana regionale Fs per Salerno, in via Galileo Ferraris e del relativo parcheggio di interscambio di sistema, in conformità a quanto disposto dall’articolo 161 della normativa parte III;
- g) la realizzazione di un terminal-bus, valutando anche la formazione di un’area attrezzata per l’interscambio tra automobile e trasporto pubblico;
- h) la realizzazione di strade interne ai lotti di trasformazione. La diffusa accessibilità al nuovo insediamento deve essere garantita preferibilmente mediante il ripristino dei tracciati storici e di quelli esistenti. Ove ciò non fosse del tutto possibile, le nuove strade che si renderanno necessarie dovranno assumere preferibilmente a riferimento le giaciture dei suddetti tracciati, e riutilizzare il sedime del fascio binari dismesso.

3. Con l’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quella prevista nella tabella di cui al comma 1. E’ inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

4. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 1 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell’ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell’ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell’adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il comune provvede all’acquisizione delle aree per urbanizzazioni, di cui al comma 3 che, nel caso di insediamento di attività per la produzione di beni vengono a mancare rispetto all’attività prevista in tabella di cui al comma 1, che è stata dimensionata per l’ipotesi di insediamenti di sole attività per la produzione di servizi.

5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d’uso dell’immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o

da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 3, aggiornato al momento della richiesta.

6. E' consentita esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi, la tabella di cui al comma 1 del presente articolo è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti, per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. Nei casi disciplinati al comma 6 e al comma 7 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero sub-ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 6 e al comma 7.

9. Nelle sottozone Da sono ammessi, nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi diretti nel rispetto della disciplina prevista in normativa parte I.

10. La superficie per attrezzature pubbliche pari a 165.000 mq è così ripartita: istruzione,

20.000 mq; interesse comune, 30.000 mq; spazi pubblici, 80.000 mq; parcheggi, 35.000 mq.

11. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui ai commi 6, 7 e 9.

Art. 143

(Ambito n.13: ex raffineria)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.71, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, attraverso:

- a) il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente mediante la delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili, a cominciare dagli impianti petroliferi;
- b) la riconfigurazione del sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie, allo scopo di migliorare i servizi al sistema produttivo e la qualità urbana e ambientale. Si prevede in particolare la riorganizzazione del sistema stradale con la valorizzazione delle strade esistenti di impianto storico, anche al fine di una migliore connessione con le aree circostanti, in coerenza con lo schema di viabilità cittadina elaborato in attuazione del piano dei trasporti;
- c) la costituzione di un nuovo tessuto produttivo formato dalle attività produttive esistenti da potenziare se compatibili con gli insediamenti urbani, dai manufatti industriali che rivestono interesse architettonico o tipologico testimoniale, da conservare e riqualificare a nuovi usi, e da attività produttive da insediarsi in luogo di quelle dismesse;
- d) la riqualificazione degli insediamenti residenziali esistenti da potenziare mediante l'innalzamento dello standard abitativo;
- e) l'utilizzazione delle aree dismesse anche al fine di costituire un patrimonio di urbanizzazioni, non solo a servizio dei nuovi insediamenti, ma anche per migliorare la dotazione di urbanizzazioni dei quartieri orientali e della città, in particolare con la costituzione di un grande parco attrezzato;
- f) la realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale Fs;
- g) la realizzazione di nodi di interscambio locale.

2. Il piano nel presente ambito, così come individuato nella scheda n. 71, si attua mediante strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche di urbanizzazione pubblica, nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Fh e G, di cui alla parte I della presente normativa e in base agli indirizzi progettuali di cui alla scheda n.18bis allegata. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, si assume un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,3 mq/mq e un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla successiva tabella:

Funzioni	a Superficie mq	b % sul totale generale	d % sul totale nuova edif.	c Superficie lorda di pavimento mq
Insedimenti per la produzione di beni e servizi	1.492.844	35,5	83,3	1.044.991
Residenza (1)	300.000	7,1	16,7	210.000
Totale nuova edificazione	1.792.844	42,6	100,0	1.254.991
Parco+attrezzature di quartiere (2)	1.477.156	35,2		
Viale urbano	120.000	2,8		
Verde viabilità	200.000	4,7	11,2	
Viabilità e parcheggi	350.000	8,3	19,5	
Impianti tecnologici	260.000	6,2		
Totale servizi pubblici	2.407.156	57,2		
Totale generale	4.200.000	100,0		1.254.991

(1) Nell'ambito risultano insediati 1.500 abitanti (Istat 1991)

(2) La superficie di cui all'articolo 5 del Dm 1444 del 1968 è calcolata ipotizzando un insediamento con attività di sola produzione di servizi

3. Il piano urbanistico esecutivo prevede tra l'altro:

- a) per le strade esistenti, interventi di risistemazione e potenziamento delle reti di sottoservizi, di adeguamento della sezione stradale, anche con la modifica della dimensione dei marciapiedi e delle carreggiate, con la formazione di aree per la sosta, piste ciclabili e filari alberati sui lati;
- b) per la via Ferrante Imparato e per via De Roberto, la riqualificazione dei tracciati e delle aree circostanti attraverso interventi finalizzati a garantire una superiore qualità e un carattere urbano alle strade da realizzarsi, a seguito di eventuale dismissione dei tracciati ferroviari che attualmente vi insistono, anche attraverso insediamenti edilizi, nel rispetto degli indici e delle funzioni riportati nella tabella di cui al precedente comma 2;
- c) per via Argine, il ripristino e l'apertura su via Marina, conseguente all'eliminazione dell'uscita autostradale, la riqualificazione dell'intero tracciato e la sua connessione con il sistema di nuova viabilità e l'asse verde previsto nel presente ambito;
- d) la formazione di un nuovo sistema viario, costituito da strade di carattere primario per la distribuzione del traffico di accesso in città, prevedendo arterie di carattere urbano che si propongono di valorizzare i tessuti di cui sono a servizio dal punto di vista funzionale e ambientale, e da strade secondarie di distribuzione interna alle aree di trasformazione;
- e) la formazione di un vasto parco che, nel quadro di un più ampio sistema delle aree verdi, costituisca a scala urbana e territoriale parte integrante della proposta di parco regionale del

Sebeto, e le relative porte di accesso;

f) la realizzazione di nuova stazione della linea metropolitana regionale Fs-Cassino in via Ferrante Imparato con relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III.

3bis. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo è individuata, eventualmente recependo quella definita dal *piano di trasferimento degli impianti petroliferi*, l'area, di dimensioni molto limitate, destinata alla localizzazione provvisoria degli impianti petroliferi, nelle more del definitivo trasferimento.

4. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quelle previste dalla tabella di cui al precedente comma 2. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

4bis. Lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare le norme di cui al Dm 9 maggio 2001 avente a oggetto "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

5. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 2 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il comune provvede all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni, di cui al comma 4 che, nel caso di insediamento di attività per la produzione di beni vengono a mancare rispetto all'attività prevista in tabella di cui al comma 2, che è stata dimensionata per l'ipotesi di insediamenti di sole attività per la produzione di servizi.

6. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività di produzione di beni ad attività per produzione di servizi, relativamente a opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa

destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 4, aggiornato al momento della richiesta.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi, la tabella di cui al comma 2 del presente articolo è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 2 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi, la tabella di cui al comma 2 del presente articolo è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 2 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

9. Nei casi disciplinati al comma 7 e al comma 8 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 7 e al comma 8.

10. Nell'ipotesi che il piano urbanistico esecutivo preveda la localizzazione di residenze o attività produttive nei confini del parco, l'area di pertinenza relativa ai suddetti manufatti è detratta dalla superficie totale di nuova edificazione.

11. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti i seguenti interventi:

a) nella sottozona Da, interventi diretti nel rispetto della disciplina prevista in normativa parte I;

b) nella sottozona Fh, interventi di ampliamento e adeguamento degli impianti. Detti interventi devono comportare la realizzazione di una fascia a verde costituita da alberi ad alto fusto, lungo i confini con la zona G.

12. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, nella sottozona Db è ammesso inoltre, laddove i proprietari o aventi titolo ne facciano richiesta, l'intervento diretto su lotti non inferiori a 5.000 mq, nel rispetto della tabella di cui al precedente comma 2, e delle ulteriori specificazioni di cui al presente articolo. In tal caso la superficie fondiaria, per il calcolo delle capacità edificatorie, coincide con la superficie del lotto di intervento. Tale intervento è consentito a condizione che i proprietari e gli aventi titolo si impegnino, mediante convenzione, ad assumere gli impegni di cui al comma 5 del presente articolo.

12bis. Gli interventi diretti di cui al comma 12 devono rispettare le norme di cui al Dm 9 maggio 2001 avente a oggetto "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

13. Nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti inoltre, interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dello schema di viabilità indicato nella tavola 6 e delle indicazioni progettuali di cui alla scheda 18 bis e ai relativi grafici. Tali opere si avvalgono di un progetto unitario relativo, come minimo, a quelle ricadenti nella zona Db, e sono finalizzate alla realizzazione di interventi con procedura diretta, di cui in particolare quelli al precedente comma 12. Per tali interventi il consiglio comunale, in sede di approvazione, è autorizzato ad apportare tutte le variazioni urbanistiche che, nel rispetto del tracciato, siano tecnicamente giustificate, ai sensi dell'articolo 55 della normativa parte I.

14. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi relativi alla realizzazione dell'area attrezzata per gli autoriparatori provenienti dal centro storico nell'ex complesso industriale denominato Sidercomit, giusta delibera di giunta comunale n.5019 del 27 ottobre 1997 e delibera consiliare n. 291 del 27 ottobre 1998.

15. Nella sottozona Fc; viale urbano, il piano si attua con intervento diretto di iniziativa pubblica. Detto intervento è subordinato a progetto unitario dell'intero viale, di cui alla scheda n.18bis e relativi grafici, da via Argine a via Emanuele Gianturco, tenuto conto che la progettazione delle testate dello stesso è prevista nel quadro degli strumenti urbanistici in cui esse rispettivamente ricadono.

16. Gli interventi del presente articolo si attuano anche attraverso società per la trasformazione urbana, di cui all'articolo 17 comma 59 della legge n.127 del 15 maggio 1997. Statuto e convenzione della società saranno sottoposti al consiglio comunale.

17. La superficie per attrezzature pubbliche pari a 307.000 mq è così ripartita: istruzione

60.000 mq; spazi pubblici 200.000 mq; interesse comune 27.000 mq; parcheggi 20.000 mq.

18. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del piano di trasferimento, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e qualsiasi intervento strettamente necessario a garantire il rispetto delle norme di sicurezza e la riduzione dell'impatto ambientale degli impianti esistenti.

Art. 144

(Ambito n.14: Cirio Corradini)

1. L'ambito individuato nella scheda n.72, comprende il territorio litoraneo posto al confine sudorientale della città e include tra l'altro:

- a) l'insediamento dismesso dell'industria alimentare Cirio, area n.1;
- b) l'insediamento dismesso dell'industria metallurgica e metalmeccanica Corradini, area n.2;
- c) gli impianti per la mobilità costituiti dalla linea costiera Fs, con la relativa stazione di S.Giovanni e gli spazi annessi, e il deposito dell'Amn, area indicata con il n.3;
- d) la centrale Enel di Vigliena, area indicata con il n.4;
- e) il depuratore di Napoli S.Giovanni, area indicata con il n.5;
- f) il complesso di Pietrarsa, costituito dal museo ferroviario immobili ad esso annessi e connessi, area indicata con il n.6;
- g) l'edilizia residenziale in centro storico, aree indicate con il n.7;
- h) insediamenti per la produzione di beni e servizi, area indicata con il n.8;
- i) agglomerati urbani di recente formazione, area indicata con il n.9;
- l) la spiaggia di S.Giovanni, area indicata con il n.10.

2. Nel presente ambito la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della fascia litoranea del quartiere di S.Giovanni, dal ponte dei Granili a Pietrarsa, con la costituzione di un sistema di attrezzature di livello urbano e territoriale oltre che a servizio dell'intero quartiere, e il recupero del rapporto tra il quartiere e il mare, interrotto dalla realizzazione della linea ferroviaria costiera. Le attrezzature previste riguardano il settore della formazione universitaria, anche al fine di anticipare e sostenere la riqualificazione e il rilancio produttivo della zona orientale, e altre attività per i ragazzi, i giovani, e più in generale, per il tempo libero.

3. Tali obiettivi si perseguono mediante:

- a) la riqualificazione dei due complessi ex industriali Cirio e Corradini al fine di costituire un sistema di attrezzature di rilevante interesse urbano e ospitare attività connesse alla valorizzazione della *risorsa mare*: Nel complesso Cirio e in parte del complesso Corradini è consentita la costituzione di un insediamento universitario, ai sensi del protocollo d'intesa tra amministrazione comunale, ministero dell'università, regione Campania e università di Napoli Federico II, sottoscritto il 31 marzo 1998, per ospitare le facoltà di giurisprudenza e di

ingegneria dell'università Federico II di Napoli a seguito dello sdoppiamento delle suddette facoltà;

b) la realizzazione di un approdo per imbarcazioni da diporto nello specchio antistante la Corradini proporzionato per 500 posti barca;

c) la realizzazione di attrezzature e servizi connessi all'attività nautica o di supporto a essa, da sistemare in una parte del complesso ex-industriale della Corradini;

d) l'utilizzazione delle aree della centrale termoelettrica dell'Enel a Vigliena, dismesse in seguito alla trasformazione in impianto a ciclo combinato, per realizzare attrezzature pubbliche in conformità a quanto previsto nell'accordo di programma approvato con DPGRC n.325 del 1 marzo 2001;

e) la dismissione dell'impianto di depurazione di S.Giovanni e il conseguente ripristino del litorale;

f) la costituzione a Pietrarsa di un centro museale-didattico per ragazzi dedicato alla storia dei trasporti e della mobilità, con annessa attrezzatura ricettiva;

g) la riconfigurazione della spiaggia, dove possibile, con il ripascimento, per tutto il tratto di litorale non impegnato dall'approdo.

h) la realizzazione di due spazi pubblici lungo il corso San Giovanni di riconnessione tra il quartiere e il mare, *finestre sul mare*, localizzati in corrispondenza del I e II vico Marina, indicati con il numero 11;

i) interventi connessi alla bonifica del tratto di costa in corrispondenza di via Alveo Artificiale e al miglioramento delle condizioni di accessibilità;

j) interventi di riqualificazione urbana dell'area adiacente la centrale Vigliena, indicata con il numero 9;

k) la realizzazione di efficaci collegamenti diretti, non carrabili, del complesso edilizio denominato Taverna del Ferro con il corso San Giovanni, mediante la utilizzazione, ove possibile, dei piani terra e dei relativi spazi di pertinenza degli edifici di corso San Giovanni.

4. La variante si attua mediante strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto della disciplina della zona A e delle sottozone Bb, Da, Db, Ee, Ff di cui alle parti I e II della normativa, con le specificazioni di cui al presente articolo, e per l'area della Cirio, nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali:

a) superficie area: 63.000 mq;

b) superficie fondiaria per insediamenti per la produzione di beni e servizi (trasformazione): 51.000 mq;

c) indice di utilizzazione del lotto d'intervento: 0.8 mq/mq;

d) superficie massima lorda di solaio realizzabile: 41.000 mq.

5. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le

superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purchè tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

6. L'area dell'insediamento dismesso dell'industria alimentare Cirio è destinata a ospitare le nuove sedi delle seconde facoltà d'ingegneria e di giurisprudenza dell'ateneo Federico II di Napoli, o analoghi insediamenti per la produzione di beni e servizi. Il piano prevede il recupero di una parte dell'impianto esistente, sottozona Da, e la realizzazione, nella parte residua dell'area, di un nuovo insediamento integrato al contesto urbano circostante. A tale scopo, devono essere individuati punti di accesso e di permeabilità sui bordi dell'area, anche sul lato prospiciente la via Villa dove insistono proprietà diverse dall'area Cirio.

7. L'area dell'insediamento dismesso dell'industria metallurgica e metalmeccanica Corradini è destinata in parte ad accogliere le funzioni rappresentative delle nuove sedi universitarie collocate nell'area Cirio (biblioteca, mensa, direzione, sala convegni, eccetera), e in parte ad accogliere attrezzature e servizi connessi alle attività nautiche e alla realizzazione di un approdo per imbarcazioni da diporto nello specchio antistante la Corradini, proporzionato per 500 posti barca. Il piano prevede il recupero dell'impianto e dei singoli edifici vincolati ai sensi della legge n.1089 del 1939 e individuati come sottozona Da, integrando il nuovo insediamento con il contesto urbano e aprendo la nuova struttura verso il quartiere, nel rispetto delle specifiche esigenze gestionali dell'università. A tale scopo, devono essere individuati punti di accesso e di permeabilità sui bordi dell'area verso l'entroterra per recuperare il rapporto tra il quartiere e il mare, interrotti con la realizzazione della ferrovia.

8. Il sistema della mobilità e dei collegamenti sono complessivamente intesi dal piano come funzionali al recupero del rapporto tra l'entroterra e la costa, oltre che in generale finalizzati al miglioramento dell'accessibilità al quartiere e, in particolare, all'area della Corradini. Il piano si avvantaggia della prevista trasformazione della linea costiera Fs in linea metropolitana regionale e della realizzazione di un nodo di scambio intermodale (tram-metropolitana), con relativo parcheggio d'interscambio locale non superiore a 300 posti auto, in conformità di quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III, da realizzare ristrutturando l'attuale deposito dell'Anm, posto tra il corso S.Giovanni e la linea ferroviaria. L'intervento consente di

realizzare una struttura che scavalca la ferrovia mettendo in relazione il quartiere con l'insediamento della Corradini e quindi con la costa. Si prevedono la riqualificazione della stazione "Pietrarsa" della linea metropolitana regionale Fs Torre Annunziata-Centrale e la realizzazione della stazione "Vigliena" della linea 2 della metropolitana con relativi parcheggi d'interscambio locale e di sistema, in conformità di quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III. Per l'accessibilità carrabile il piano prevede due collegamenti stradali che, sottopassando la linea ferroviaria, disimpegnano a ovest l'area dell'università e a est quella per le attrezzature connesse alla nautica da diporto. Per gli accessi pedonali all'area della Corradini il piano prevede: al centro, il collegamento già menzionato a proposito del nodo di scambio intermodale; all'estremità occidentale, il sovrappasso in luogo dell'attuale passaggio a livello in via Vigliena che è abolito. All'estremità orientale della Corradini, il piano prevede l'eliminazione dell'attuale edificio della stazione, per collegare piazza Nardella e il corso S.Giovanni alla spiaggia e all'approdo sotto e sovrappassando la linea ferroviaria con una struttura articolata a vari livelli che possa contenere anche volumi utilizzabili per attrezzature e servizi per il quartiere.

8 bis) Per la realizzazione delle *finestre sul mare* va previsto: per quella situata al I vico Marina, la sistemazione a verde attrezzato dell'area retrostante la villa vesuviana Procaccini e la sistemazione del tratto di spiaggia esistente al fine della costituzione di una idonea fruibilità e accessibilità al mare; per quella situata al II vico Marina la formazione, attraverso la demolizione dell'edificio esistente, di una piccola piazza attrezzata con relativi accessi al mare e collegamenti pedonali di connessione con l'area museale di Pietrarsa.

9. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede complessivamente una superficie di almeno 29.800 mq per attrezzature pubbliche, di cui 4.800 mq per interesse comune e 25.000 mq per spazi pubblici.

10. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti nell'accordo di programma siglato tra regione Campania, ministero dei Trasporti, capitaneria di porto di Napoli, autorità portuale di Napoli, università Federico II, ratificato con delibera di consiglio comunale n. 14 del 16 gennaio 2001 e gli interventi relativi al comma 8 bis.

Art. 145

(Ambito n.15: serre Pazzigno)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.73, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi caratterizzato dalla continuità con il sistema degli orti e delle serre, mediante:

a) la riqualificazione e il recupero dei nuclei di edilizia storica su via Ottaviano;

- b) la valorizzazione e il potenziamento delle attività agricole esistenti, poste in continuità con i nuclei di residenza storica e degli insediamenti produttivi, al fine di garantire quel carattere di *rarefazione* determinato dalla composizione di spazi verdi con il sistema produttivo delle aree agricole;
- c) il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente, mediante la delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili e la costituzione di un nuovo tessuto produttivo formato dalle attività produttive esistenti da potenziare, se compatibili con gli insediamenti urbani, dai manufatti industriali che rivestono interesse architettonico o tipologico testimoniale, da conservare e riqualificare a nuovi usi e da attività produttive da insediarsi in luogo di quelle dismesse;
- d) la riconfigurazione del sistema delle urbanizzazioni secondarie (verde e parcheggi), allo scopo di migliorare i servizi al sistema produttivo e la qualità urbana e ambientale. Si prevede in particolare la realizzazione di spazi verdi pubblici, con caratteri ecologici di filtro e mitigazione dell'impatto provocato dalle principali infrastrutture che attraversano l'area e che sono: la bretella autostradale a nord, la linea ferroviaria a sud, la via delle Repubbliche Marinare e il proseguimento di via Alveo Artificiale che attraversano trasversalmente l'area.
- e) la riqualificazione delle strade esistenti di impianto storico, anche ai fini di una migliore connessione con le aree circostanti, in coerenza con lo schema di viabilità cittadina elaborato in attuazione del piano dei trasporti;
- f) la configurazione di un sistema di centralità urbana che definisca nuovi rapporti tra i quartieri di Barra, Villa e San Giovanni, realizzando: il prolungamento delle via Alveo Artificiale verso nord, finalizzato al collegamento dei rioni di Ina-casa Villa e D'Azeglio con il nuovo insediamento urbano integrato previsto nell'area dell'ex-raffineria; un sistema di spazi pubblici attrezzati lungo la via Alveo Artificiale in continuità con il parco Troisi; i nodi di interscambio locale legati alla stazione Barra dalla linea 4 della metropolitana.

2. Per le strade esistenti sono previsti interventi di risistemazione e potenziamento delle reti di sottoservizi, di adeguamento della sezione stradale, anche con la modifica della dimensione dei marciapiedi e delle carreggiate, con la formazione di aree per la sosta, piste ciclabili e filari alberati sui lati, in particolare:

- a) per via Ferrante Imparato, si prevedono interventi di riqualificazione dello storico tracciato, che si colleghino, in particolare, a quanto previsto nell'adiacente ambito "Baronessa";
- b) per via delle Repubbliche Marinare, si prevedono interventi di riqualificazione del percorso, in riferimento soprattutto alla riqualificazione degli insediamenti produttivi e al recupero degli impianti di valore storico testimoniale;
- c) la valorizzazione dei tracciati storici e delle orditure agrarie anche attraverso i riferimenti planimetrici che gli interventi di nuova edificazione degli insediamenti produttivi possono stabilire con le giaciture originali;

d) la riqualificazione dell'antica via Ciccarelli e il ripristino del tracciato mediante il collegamento, anche solo pedonale, con il suo prolungamento che prende il nome di via Abbeveratoio, verso il quartiere di Ponticelli, al di là del fascio binari Fs;

e) la riqualificazione dello storico asse di via Ottaviano/via Volpicella, che costituisce il sistema di riferimento e di strutturazione più antico dell'area, e che, con l'eliminazione della soluzione di continuità del passaggio ferroviario che oggi interrompe la via Ottaviano in prossimità della via Ferrante Imparato, potrà essere riconnessa con la suddetta via Imparato.

3. La variante si attua, nel rispetto della disciplina delle sottozone Aa, Bb, Ea, Eb, Ed, di cui alla parte I della normativa, e delle ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

4. La variante, nella sottozona Db, si attua nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della normativa, mediante piano urbanistico esecutivo assumendo un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,7 mq/mq e nel rispetto delle specificazioni di cui al presente articolo.

5. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo, è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

6. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività di produzione di beni ad attività per produzione di servizi, relativamente a opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 5, aggiornato al momento della richiesta.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi la superficie fondiaria viene ridotta di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente

ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 4 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi la superficie fondiaria viene ridotta di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 4 e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

9. Nei casi disciplinati al comma 7 e al comma 8 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 7 e al comma 8.

10. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, nella sottozona Db è ammesso inoltre, laddove i proprietari o aventi titolo ne facciano richiesta, l'intervento diretto, nel rispetto dell'indice di cui al precedente comma 4, e delle ulteriori specificazioni di cui al presente articolo. In tal caso la superficie fondiaria, per il calcolo delle capacità edificatorie, coincide con la superficie del lotto di intervento. Tale intervento è consentito a condizione che i proprietari e gli aventi titolo si impegnino, mediante convenzione, ad assumere gli impegni di cui al comma 5 del presente articolo.

11. Nelle aree che ricadono nel perimetro del sub-ambito la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina di cui all'articolo n.146 seguente.

Art. 146

(Sub-ambito n.15a: via delle Repubbliche Marinare - via Alveo Artificiale)

1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.74, la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb e Db di cui alla parte I della presente normativa, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) il prolungamento di via Alveo Artificiale che deve prevedere idonee soluzioni per il superamento della barriera rappresentata dal fascio binari della ferrovia circumvesuviana in gestione governativa e il suo innesto con l'asse nord-sud previsto nello schema di viabilità indicato nella scheda allegata all'ambito n. 14, ex-raffineria;
 - b) la sistemazione della sezione stradale del suddetto prolungamento in continuità con le caratteristiche tipologiche del tratto attualmente esistente con la formazione di marciapiedi, aree per la sosta e filari alberati;
 - c) l'eliminazione del raccordo di uscita di via delle Repubbliche Marinare su via Alveo Artificiale e il conseguente ripristino di tutte le percorrenze in direzione est-ovest tra i quartieri di Barra e Villa;
 - d) la ristrutturazione urbanistica mediante opere di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, degli edifici contrassegnati con le lettere a) e b) a ridosso del viadotto di via delle Repubbliche Marinare in corrispondenza dell'incrocio di questo con corso Protopisani, finalizzata alla ridefinizione del nodo stradale, arretramento adeguatamente i nuovi volumi rispetto al margine di via Delle Repubbliche Marinare;
 - e) la demolizione dell'edificio scolastico di scuola materna compreso tra il viadotto di via delle Repubbliche Marinare e il rione D'Azeglio e la sua ricostruzione nell'area adiacente;
 - f) la riqualificazione della stazione "Barra" della linea 4 della metropolitana, e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'art.161 della normativa parte III.
2. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione.

Art. 147

(Ambito n.16: rione Baronessa - rione Villa)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.75, la variante persegue l'obiettivo di configurare un sistema di centralità urbana che definisca nuovi rapporti tra gli insediamenti per la produzione di beni e servizi, gli insediamenti di edilizia pubblica di Nuova Villa e Baronessa, il complesso residenziale della Snia-Viscosa e il nuovo polo universitario, mediante:
- a) la riconfigurazione del sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie, allo scopo di migliorare i servizi agli insediamenti residenziali esistenti. Si prevede, in particolare, la riorganizzazione del sistema stradale con la valorizzazione e il ripristino delle strade esistenti di impianto storico, anche al fine di una migliore connessione con le aree circostanti;
 - b) la formazione di un sistema articolato di spazi pubblici attrezzati, finalizzati a migliorare la dotazione di attrezzature per il rione Baronessa e il rione Villa;
 - c) la conservazione dei manufatti industriali che rivestono interesse architettonico o

tipologicotestimoniale, da riqualificare per nuovi usi.

2. Nel presente ambito, la variante, si attua mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina delle sottozone Ba, Bb e Da di cui alla parte I della presente normativa e con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo:

- a) la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale presenti, classificati come sottozona Da, mediante interventi di ripristino, con demolizione delle strutture incongruenti con l'impianto, ove tali manufatti non fossero stati oggetto di interventi diretti ai sensi del successivo comma 4;
- b) la riqualificazione del rione Baronessa e del complesso residenziale dell'ex Snia-Viscosa, finalizzata al miglioramento della qualità dell'edilizia presente e dei relativi spazi pertinenziali;
- c) la formazione di spazi pubblici attrezzati nelle aree contrassegnate con i numeri 1 e 2. Nell'area 1 si prevede la localizzazione della scuola attualmente ubicata nella sede impropria dell'ex mulino Bizzarro e di aree a verde. Nell'area 2 la formazione di uno spazio verde attrezzato da mettere in connessione con le attrezzature previste nell'area 1;
- d) il ripristino della continuità carrabile e pedonale su via Ferrante Imparato e la riqualificazione del tessuto circostante, mediante il parziale interrimento del fascio binari della ferrovia circumvesuviana in gestione governativa e l'abbattimento dei sovrappassi di via Saverio Granata e via C. Martinez;
- e) il ripristino del tracciato storico di via Ottaviano e la connessione di questo con via Ravello;
- f) la riqualificazione della stazione di San Giovanni della circumvesuviana - linea 4 della metropolitana – e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III.

3. Nelle sottozone Da sono ammessi, nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi diretti nel rispetto della disciplina prevista in normativa parte I.

3 bis. Negli spazi resi liberi dalla demolizione del cavalcavia, nell'ambito della riqualificazione di cui al precedente punto 1a) il piano valuterà l'ipotesi di realizzazione di alloggi pubblici per far fronte alle esigenze degli abitanti del rione Baronessa, tenuto conto della riduzione di unità immobiliari presumibilmente provocata dall'intervento di adeguamento funzionale del suddetto rione Baronessa.

4. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 56.700 mq per attrezzature pubbliche, di cui 32.700 mq destinati a verde e 24.000 mq destinati a istruzione.

5. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi relativi alla realizzazione delle attrezzature pubbliche di cui alle aree 1 e 2.

Art. 148

(Ambito n.17: ex campo alloggi bipiano di Barra)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.76, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione dell'area, a seguito dell'avvenuta demolizione degli alloggi bipiano, al fine di costituire un luogo di centralità per il quartiere di Barra. Il suddetto obiettivo si persegue mediante le seguenti iniziative:

- a) la formazione di uno spazio pubblico attrezzato, che ospita anche una scuola media, alla quale si prevede di destinare un'area di circa mq 7.000, e un'area a verde di almeno 3.000 mq;
- b) la connessione del nuovo spazio pubblico con Corso Sirena, con via Giovanni Battista Vela, con Piazza Parrocchia e con il parco retrostante villa Letizia.

2. Il Piano nel presente ambito, così come individuato nella scheda n.23, si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, parte I della presente normativa e della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa, con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

3. Il Piano urbanistico esecutivo deve prevedere tra l'altro:

- a) la formazione del nuovo spazio aperto in connessione con l'adiacente parco di villa Letizia rispetto al quale si caratterizza come una piazza di quartiere, destinata a ospitare spettacoli e manifestazioni pubbliche. La progettazione della scuola deve essere improntata all'obiettivo di costituire i margini della piazza;
- b) la riqualificazione dei fronti retrostanti gli edifici lungo corso Sirena;
- c) la realizzazione di un accesso pedonale alla piazza da corso Sirena e il recupero dell'antico percorso che, dalla corte di fronte via Spinelli, portava alla campagna retrostante, prevedendo la sistemazione di un percorso pedonale alberato che porta al parco di villa Letizia. Per la formazione di tale accesso alla piazza è consentita la demolizione delle recenti costruzioni, indicate con la lettera a, classificate come *unità edilizie di recente formazione* nella disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa. E' inoltre da prevedersi la realizzazione di un accesso pedonale alla piazza dallo spazio urbano antistante piazza Parrocchia, al fine di connettere quest'ultima con la nuova piazza. Per la formazione di tale accesso è consentita la demolizione della costruzione indicata con la lettera b nella scheda allegata, classificata come *unità edilizia di recente formazione* nella disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa. La sistemazione di tale accesso dovrà comprendere la sistemazione dello spazio urbano antistante piazza Parrocchia;
- d) la realizzazione di un parcheggio sotterraneo alla piazza, con aree di accesso e di uscita opportunamente studiate in funzione della salvaguardia dell'uso pedonale pubblico dello spazio aperto sovrastante.

4. Per il reinsediamento di attività e abitanti, è consentita la ricostruzione degli immobili demoliti, a parità di volume, in coerenza con l'impianto storico e con la sistemazione del nuovo

spazio urbano, eventualmente prevedendo una costruzione che, unitamente alla scuola, definisca i margini del nuovo spazio pubblico.

Art. 149

(Ambito n.18: Ponticelli)

1. L'ambito individuato nella scheda n.77, comprende il territorio posto ai confini orientali della città, circondato da un'ampia zona agricola di serre che, definendone i contorni a nord, a ovest e a sud, la separa dai quartieri circostanti (Poggioreale, zona industriale, Barra). Tale ambito risulta essere un sistema formato dalle seguenti parti urbane:

- a) il centro storico di Ponticelli a occidente;
- b) l'area, ai confini con il comune di Cercola, che comprende il quartiere di edilizia pubblica ex lege 167;
- c) l'area posta a nord di via Argine, consistente in un insediamento di edilizia residenziale pubblica e privata;
- d) l'area posta a sud di via Ottaviano, comprendente un insediamento di rioni di edilizia pubblica e un'area di recente edilizia residenziale privata.

2. La variante persegue i seguenti principali obiettivi:

- a) la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti da cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale;
- b) il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana, attraverso la realizzazione dell'asse verde, la strada parco con la nuova linea del tram che il piano prevede per la zona orientale, e la messa in esercizio della nuova linea della circumvesuviana (S.Giorgio-Volla) e delle sue 5 stazioni, di cui due costituenti nodi intermodali, che saranno poste a servizio dell'intero territorio compreso nell'ambito;
- c) la realizzazione di luoghi di centralità urbana collegati soprattutto al sistema delle nuove stazioni e alla realizzazione della spina di servizi e di attrezzature nel cosiddetto Cis, contrassegnato con il n.3, il centro integrato di servizi formante l'asse che da nord a sud attraversa l'ambito, costituendone fisicamente il principale elemento ordinatore e unificante;
- d) l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale costituite in particolare dal polo ospedaliero, dal parco ai confini del comune di Cercola, dalle attrezzature, dai servizi, dalle attività per la produzione di beni e servizi, da localizzare nella spina del Cis.

3. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- a) la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità. La viabilità principale è costituita dalla strada interquartiere che circonda quasi completamente l'insediamento di Ponticelli e che si riconnette a livello superiore alla viabilità di scorrimento veloce (autostrada, tangenziale, SS 268 per i comuni vesuviani), e a livello inferiore alla viabilità locale.

Quest'ultima è costituita da una rete di strade esistenti e dal completamento della viabilità intorno alla spina del Cis, di cui ne definisce anche il perimetro;

b) la massima valorizzazione del sistema della mobilità su ferro e delle nuove 6 stazioni della ferrovia circumvesuviana, che devono costituire elementi strutturanti la riorganizzazione urbana del quartiere e del sistema dei nuovi luoghi di centralità, alla cui definizione concorrono in maniera integrata gli spazi pubblici (piazze, strade, verde, attrezzature) e le attività private (commercio, uffici, eccetera);

c) la riqualificazione di via Argine come parte finale dell'asse verde che unisce piazza Garibaldi con il centro storico di Ponticelli. Il quartiere, attraverso l'asse verde, risulterà collegato con il tram, i percorsi pedonali e ciclabili, a ovest con il grande parco urbano della zona orientale e a est con il parco nazionale del Vesuvio, la cui porta di accesso da Napoli è costituita dal comune di Cercola;

d) il completamento della spina del Cis che contiene attività produttive, attrezzature e servizi pubblici e costituisce l'elemento ordinatore e la struttura portante del nuovo assetto urbanistico del quartiere. Gli spazi esterni dei fabbricati, tutti sistemati a verde devono costituire un sistema continuo di spazi aperti pubblici o con vincolo di assoggettamenti a uso pubblico, la cui estensione non dev'essere inferiore al 50% dell'intera superficie del Cis;

e) la realizzazione di un polo ospedaliero, contrassegnato con il n.4, per ospitare strutture sanitarie attualmente insediate nel centro storico. L'insediamento ospedaliero può contenere strutture commerciali e di servizio e una struttura alberghiera per il personale sanitario e per i parenti dei degenti dimensionata per massimo 250 posti letto. Con la realizzazione del polo ospedaliero va altresì prevista una nuova stazione della ferrovia circumvesuviana per Sarno;

f) la realizzazione di un parco sull'area, contrassegnata con il n.1 che si sviluppa lungo i confini del comune di Cercola e che risulta compresa tra via De Meis e via Argine. Il parco, in continuità con l'area delle serre e degli orti, consente di coronare l'intero quartiere con una cintura verde; la realizzazione del parco è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, recante anche l'ubicazione di un insediamento per la grande distribuzione commerciale nel limite dell'indice territoriale di 0,5 mc/mq riferito all'intera area contrassegnata con il numero 1;

g) la realizzazione di insediamenti urbani integrati a completamento dei sub comprensori 4 e 6 del vecchio piano di zona, contrassegnati con il n.7, con un intervento di edilizia residenziale, attrezzature terziarie di base, attrezzature pubbliche;

h) la ristrutturazione del campo Evangelico, contrassegnato con il n.8, e del campo di alloggi bipiano di via Volpicella mediante interventi di edilizia residenziale (pubblica, convenzionata e speciale), attrezzature terziarie di base, attrezzature pubbliche;

i) il superamento della frammentazione esistente nei rioni di edilizia pubblica realizzati negli anni '50 posti a sud di via Ottaviano (rioni S.Rosa, Ina-casa, De Gasperi), mediante la

riconnessione e l'integrazione dei sistemi di viabilità pedonale e carrabile;

j) la riqualificazione del rione S.Rosa attraverso il recupero e la realizzazione dell'originario progetto che prevedeva la costituzione di un parco centrale, estendendo tale progetto fino a comprendere la omonima masseria con esso confinante;

k) la ristrutturazione urbanistica del rione De Gasperi, conservando l'organizzazione dell'impianto e la sua originaria permeabilità al fine di meglio risolvere la sua connessione con il rione Ina-casa, la spina del Cis, il rione Vesuvio.

4. La variante nel presente ambito si attua nel rispetto della disciplina delle sottozone Ba, Bb Db, Ea, Eb, Fc, Fe e Ff di cui alla parte I e della disciplina di cui alla parte II della presente normativa, con le specificazioni dettate dalla presente disciplina d'ambito.

5. Parte delle aree comprese nel presente ambito sono assoggettate al *Programma di recupero urbano di Ponticelli* (Pru), giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997, che prevede la realizzazione di interventi di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), g), h), k) del presente articolo. L'elaborazione del Pru deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle suddette sottozone, delle specificazioni contenute nel presente articolo e delle seguenti funzioni e limiti dimensionali:

a) superficie fondiaria 160.000 mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 4 mc/mq;

c) volume massimo realizzabile 640.000 mc;

d) superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 345.000 mq;

e) viabilità 20.000 mq;

f) edilizia residenziale max 60% del volume realizzabile.

5 bis) Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del precedente comma 5, il P.R.U. potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economica-finanziaria scaturente dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.

6. Con riferimento alla *viabilità locale*, la riqualificazione dell'intero sistema si compone dei seguenti interventi:

a) la realizzazione dell'asse verde che, utilizzando il tratto di via Argine dal cimitero ai confini comunali, unisce il centro storico di Ponticelli con la stazione centrale a ovest e con il comune Cercola a est;

b) la riqualificazione del percorso storico di via Botteghele e via Madonelle che collega il centro storico di Ponticelli con i quartieri di Barra e S.Giovanni a sud e con il comune di Volla a nord. Tale percorso è valorizzato anche in funzione alla riqualificazione degli abitati storici della periferia, che risultano collegati al percorso principale attraverso una fitta rete di strade trasversali. Queste ultime, riconnettendosi anche alla trama degli orti e dei campi ancora

coltivati al contorno, possono, se opportunamente recuperati, ristabilire il legame degli insediamenti con la campagna da un lato, e con la spina del Cis dall'altro, assolvendo anche alla funzione di corridoi ecologici e assi di verde pubblico;

c) la riqualificazione dell'area compresa tra i rioni Vesuvio e De Gasperi, mediante la demolizione dello svincolo stradale non completato, che altrimenti non consentirebbe di prolungare la spina del Cis per collegarlo ai suddetti rioni;

7. L'area di via Argine, contrassegnata con il n.2, è assoggettata a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb di cui alla parte I della presente normativa, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mc/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insediamenti per la produzione di beni e servizi	17.850	21,0	40,57	12.450
Residenza (1)	26.150	30,7	59,43	18.305
Totale nuova edificazione	44.000	51,7	100,00	31.000
Attrezzature di quartiere	31.000	36,5		
viabilità	10.000	11,8		
Totale servizi pubblici	41.000	48,3		
Totale generale	85.000	100,0		31.000

(1) Nell'area risultano insediati 450 abitanti (Istat 1991)

8. Il piano urbanistico esecutivo prevede:

a) la formazione di un insediamento urbano integrato che comprenda funzioni residenziali, nei limiti corrispondenti al reinsediamento degli abitanti già presenti, e insediamenti per la produzione di beni e servizi;

b) la riconnessione degli insediamenti circostanti di edilizia residenziale pubblica con il tessuto dell'edilizia storica;

c) il collegamento del nuovo insediamento con la spina del Cis;

d) la riqualificazione della maglia dei percorsi secondari che uniscono la spina del Cis con la viabilità interquartiere;

f) la realizzazione di un fronte su via Argine, che si rapporti alla nuova qualità urbana della strada riqualificata all'interno del progetto del viale urbano di nuovo impianto;

9. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quantità non inferiore a quella prevista nella tabella di cui al comma 7. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

10. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti

proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 7 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968.

Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che il piano urbanistico destina alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.

11. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio, valutato dal competente ufficio tecnico erariale, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 9, aggiornato al momento della richiesta.

11bis. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, art. 33 comma 7.

12. Con riferimento al sistema della mobilità su ferro, la variante prevede, mediante strumento urbanistico esecutivo, la riqualificazione delle stazioni della linea 3 della metropolitana, Madonnelle contrassegnata con il n. 6, Bartolo Longo, Argine-Palaspont, San Pietro, Vesuvio-De Meis – queste ultime tre incluse nel suddetto Pru, la riqualificazione della stazione Ponticelli della linea 4 della metropolitana e la realizzazione della stazione S. Rosa della linea 4 della metropolitana, nell'area contrassegnata con il n.5, e di quella prevista in prossimità del nuovo insediamento ospedaliero, nell'area contrassegnata con il n. 4, con relativi parcheggi d'interscambio di sistema e locali, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III. Tali stazioni offrono l'occasione urbanistica per rispondere agli obiettivi di garantire la massima accessibilità dei quartieri interessati e d'introdurre in essi elementi di riqualificazione urbana, risolvendo l'attuale mancanza d'integrazione tra i rioni di edilizia residenziale e gli spazi pubblici. Il mosaico dei rioni residenziali, giustapposti, recintati, chiusi al loro interno, la mancanza nel paesaggio urbano di elementi formalmente e funzionalmente

capaci di strutturare la gerarchia degli spazi pubblici e di fungere quali elementi di orientamento e di attrazione per la vita del quartiere, sono temi che il piano deve risolvere con soluzioni alle diverse scale. Il completamento della spina del Cis e la progettazione di nuove parti integrate di città, in cui sono comprese le 5 stazioni, costituiscono il “motore” della riorganizzazione del sistema degli spazi pubblici e della riqualificazione urbanistica del quartiere. L’influenza di questi interventi sulla complessiva vivibilità del quartiere si riverbera all’intorno e si combina con la più minuta scala degli spazi di relazione degli insediamenti abitativi e in particolare con le aree di pertinenza di queste ultime. Gli accessi, i prospetti, l’utilizzazione dei piani terra, la sistemazione del verde e dei parcheggi dei condomini, riguardati rispetto alla nuova qualità urbana delle parti pubbliche e degli interventi privati a essi integrati, possono essere adeguati alla nuova condizione, in molti casi rovesciando l’attuale rapporto di esclusione e segregazione con le zone circostanti.

Art. 150

(Ambito n.19: ex fabbrica Redaelli)

1. Nell’ambito individuato nella scheda n.78, la variante persegue l’obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici, mediante:

a) il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale.

Ove il piano urbanistico esecutivo dimostrasse l’inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l’impianto storico a parità di volume ;

b) la costituzione di un insediamento integrato con la presenza di spazi pubblici attrezzati, attività artigianali espositive e attività ricettive, da porre in relazione al restauro del vicino palazzo Fuga, recentemente intrapreso dal Comune;

c) la riqualificazione del corso Novara con la demolizione del viadotto di via Arenaccia, il recupero del ponte su via Don Bosco e della piazza Poderico.

2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa e con riferimento alla planimetria di cui alla scheda allegata, con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) per gli edifici contrassegnati con la lettera a sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II, assicurando il restauro del manufatto che costituisce l’ingresso all’antica fabbrica Redaelli. Tra le utilizzazioni ammissibili, in base alla predetta normativa, sono da privilegiarsi quelle per attività artigianali e commerciali;

b) per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono ricettive e residenziali per il 60% del volume

realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a) . Gli immobili da cedere devono essere preferibilmente localizzati in adiacenza agli spazi pubblici di cui ai successivi commi, al fine di costituire una continuità di spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività suddette;

c) per gli edifici contrassegnati con le lettere b, c, e, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq;

d) le aree libere esistenti e quelle ottenute con l'intervento di cui al precedente punto devono costituire uno spazio pubblico attrezzato unitario;

e) è prevista la realizzazione di percorsi interni, anche al fine di connettere il nuovo insediamento al tessuto viario esistente e in particolare per mettere in connessione la via generale Gabriele Pepe con la via Ferdinando Manlio.

3. Nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi finalizzati al recupero ambientale di corso Novara di cui al punto c) del comma 1, sulla base di un progetto unitario relativo all'intero tracciato della sopraelevata, del ponte di via Don Bosco e della piazza Poderico. Qualora detto intervento dovesse comportare la demolizione dell'edificio contrassegnato con la lettera d, è consentita la ricostruzione del relativo volume unitamente alla ricostruzione degli edifici contrassegnati con le lettere b, c, e, di cui al precedente comma 2 lettera c).

4. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 151

(Ambito n.20: Ponti Rossi)

1. Nell'ambito, individuato nella scheda n.79, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici, mediante:

a) il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale;

b) la valorizzazione delle attività artigianali tradizionali presenti, anche costituendo idonei spazi da destinare alla formazione professionale e all'esposizione dei prodotti;

c) la formazione di uno spazio pubblico attrezzato da costituirsi mediante la riconfigurazione dell'area della ex fabbrica Visconti, che comprenda anche le aree libere incolte esistenti, mediante il quale migliorare la connessione fra il tratto a valle e quello a monte di via dei Ponti Rossi.

d) la valorizzazione delle arcate dell'acquedotto romano e il recupero dei resti adiacenti, ricadenti nel tratto di strada che collega via Ponti Rossi alla confluenza di via Santa Maria ai Monti con via Nicola Nicolini, nonchè limitrofi al complesso residenziale cosiddetto Piazza Grande.

2. La variante, nel presente ambito, si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa e con riferimento alla planimetria di cui alla scheda allegata, con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) per gli edifici contrassegnati con le lettere a, b e c, sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II, assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Chiurazzi. Tra le utilizzazioni ammissibili in base alla predetta normativa, per gli edifici contrassegnati con le lettere a e b, sono da privilegiarsi quelle per attività artigianali, con priorità alla permanenza e alla valorizzazione dell'attività della fonderia che rappresenta una tradizione industriale da salvaguardare;

b) per gli edifici contrassegnati con le lettere d ed e, sono consentiti interventi nel rispetto delle essenziali caratteristiche strutturali dei manufatti industriali. Per l'edificio contrassegnato con la lettera d), ove il piano urbanistico esecutivo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. Le attività commerciali non possono superare il 25% del volume esistente;

c) per i restanti edifici appartenenti all'ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. Le utilizzazioni commerciali non possono superare il 50% del volume realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di aree pubbliche su almeno il 60% della superficie dell'area, al netto del sedime degli immobili di cui ai precedenti punti, e la realizzazione delle relative sistemazioni a verde e a spazio pubblico;

d) per le aree libere esistenti, sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale con destinazione a verde e a spazio pubblico attrezzato.

e) per le aree su cui ricadono i resti dell'acquedotto romano, sono consentiti interventi di consolidamento e di restauro in conformità con i progetti della competente soprintendenza.

3. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 4.100 mq per attrezzature pubbliche, di cui 1.600 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui al comma 2 lettera e).

Art. 152

(Ambito 21: piazza Mercato e piazza del Carmine)

1. Nell'ambito, individuato nella scheda n.80, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della piazza Mercato e delle aree immediatamente circostanti attraverso una sistemazione che esalti il carattere storico ed emblematico del luogo, accordandolo con la riorganizzazione dell'attuale funzione commerciale. La riqualificazione riguarda in particolare l'edera che definisce il vuoto della piazza e si configura come suo fondale scenografico. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

- a) la riqualificazione dei volumi che compongono l'edera destinandone gli ambienti ad attività artigianali e commerciali tradizionali;
- b) la riconfigurazione del volume fronte mare, attualmente costituito dall'edificio cosiddetto palazzo Ottieri;
- c) la realizzazione di un parcheggio stanziale;
- d) il restauro del complesso conventuale di San Carminiello con destinazione ad attività di interesse comune;
- e) la riqualificazione delle *insulae* alle spalle dell'edera, che si susseguono sul lato ovest del complesso di S.Carminiello;
- f) la riqualificazione degli spazi pubblici aperti.
- g) riqualificazione di piazza del Carmine, con interventi di risistemazione e valorizzazione del sagrato della basilica del Carmine Maggiore, dove sarà possibile eliminare il parcheggio a raso anche il relazione alla realizzazione del parcheggio di cui al successivo comma 2b.

2. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa con riferimento alla planimetria di cui alla scheda n.80, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) l'intervento sul palazzo Ottieri, contrassegnato con il numero 1, da attuare mediante sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia, anche al fine di un riequilibrio dei rapporti tra i volumi complessivi sulla piazza, deve consentire di formare un accesso diretto alla piazza stessa dal fronte costiero. Il nuovo volume dell'immobile sarà destinato a un uso terziario per una quota non superiore al 20% e residenziale per una quota non inferiore al 80% e in ogni caso tale da garantire la permanenza del numero dei residenti dell'edificio alla data della delibera di adozione della Variante.
- b) la realizzazione di un parcheggio stanziale, contrassegnato con il n.2, entroterra con una superficie utile fino a mq16.500 dimensionato per un massimo di 650 posti auto;
- c) il recupero dell'insula contrassegnata con il numero 3, valorizzandone i caratteri originali quali il giusto rapporto tra i volumi primitivi del lotto e quelli dell'edera di piazza Mercato e la ricostruzione dell'elemento architettonico più significativo, il fondaco *Zigarelle*, crollato con il bombardamento del 1943.

Art. 153

(Ambito 22: mura nord-orientali)

1. Nel presente ambito, individuato nella scheda n.81, la variante persegue l'obiettivo di ricostituire l'immagine della cinta delle mura nel tratto nord-orientale, portandone alla luce consistenti parti, comprese le torri di avvistamento, con ipotesi progettuali tendenti a conciliare episodi di epoche diverse o a stabilire prevalenze tra le stesse, anche con l'eliminazione di manufatti progressivamente addossatisi alle mura. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

- a) la demolizione del muro di recinzione realizzato su via Foria, sul fronte della caserma Garibaldi;
- b) la liberazione della torre inglobata nel complesso di San Gioacchino;
- c) il disvelamento del fossato delle mura e delle due torri inglobate nel complesso di Santa Caterina a Formiello;
- d) la sistemazione delle piazze Enrico de Nicola e San Francesco di Paola;
- e) la destinazione a funzioni collettive del complesso di San Giovanni a Carbonara;
- f) la destinazione a funzioni collettive del complesso di Santa Caterina a Formiello.

2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa e con le ulteriori specificazioni dettate dal presente articolo:

- a) la realizzazione di uno spazio verde, nell'area circoscritta dalla fortificazione della caserma Garibaldi contrassegnato con il n.1, caratterizzato dalla presenza delle due torri aragonesi;
- b) la messa in luce della torre inglobata nel complesso di San Gioacchino, oggi destinato ad archivio storico del comune di Napoli, contrassegnato con il n.2, per la definizione di un *percorso sopra le mura*;
- c) il disvelamento del fossato e la liberazione delle due torri inglobate nell'ala orientale del complesso di Santa Caterina a Formiello, contrassegnato con il n.3;
- d) la sistemazione delle piazze Enrico de Nicola e San Francesco di Paola, contrassegnate con il n.4, valutando l'ipotesi della formazione di una nuova stazione della linea 2 della metropolitana;
- e) la sistemazione del giardino incluso nel complesso di S.Giovanni a Carbonara.

Art. 154

(Ambito 23: mura orientali)

1. Nell'ambito, individuato nella scheda n.82, la variante persegue l'obiettivo di ricostituire l'immagine della cinta della mura nel loro tratto orientale, mediante la parziale liberazione delle torri inglobate nella cortina edilizia di via Cesare Carmignano, nonchè di inserire il sito della cinta tra i luoghi urbani di rilevante interesse direttamente serviti dal sistema di mobilità

su ferro. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

- a) la riqualificazione di via Diomede Marvasi, via Soprammuro e via Lavinaio;
- b) la riqualificazione di via Cesare Carmignano;
- c) la sistemazione di piazza Nolana e piazza Guglielmo Pepe.
- d) la riqualificazione dell'insula adiacente alla stazione della Circumvesuviana e la valorizzazione delle unità edilizie speciali in essa comprese.
- e) sistemazione del piazzale della stazione ferroviaria Circumvesuviana (terminal corso Garibaldi) con contestuale intervento di copertura del fascio di binari della sottostante linea ferroviaria di testa della Circumvesuviana ai fini della formazione sull'area sovrastante d'attrezzature che costituiscano un qualificato luogo di centralità urbana e la costituzione di un collegamento meccanizzato con la stazione di Garibaldi FS; in particolare, per il tratto compreso tra corso Lucci e via San Cosmo fuori porta Nolana, l'intervento di copertura del fascio di binari deve configurare uno spazio pubblico di ricucitura e connessione della viabilità esistente. Per il tratto compreso tra via San Cosmo fuori porta Nolana e l'edificio di stazione, l'intervento di copertura, deve salvaguardare la qualità architettonica della stazione stessa, garantendo trasparenza e luminosità agli spazi interni; inoltre deve prevedersi una maggiorazione della luce del ponte corrispondente a via San Cosmo fuori porta Nolana ai fini dell'ottimizzazione dell'esercizio ferroviario.

2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa e con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) la riqualificazione di via Cesare Carmignano, prevedendo tra l'altro l'eliminazione delle superfetazioni, addossatesi alle mura al fine di rendere visibile e godibile la struttura delle torri;
- b) la sistemazione di piazza Nolana, contrassegnata con il n.1, valorizzando la presenza dell'omonima porta e delle due torri laterali, *torre Speranza e torre Fede*.
- c) la riqualificazione del sito dell' ex stazione della linea ferroviaria Napoli - Portici.

Art. 155

(Ambito 24: Carminiello ai Mannesi)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.83, la variante persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei resti archeologici, pertinenti a *insulae* dell'impianto greco-romano, in parte già portati alla luce.

2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa e con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) la sistemazione dell'area contrassegnata con il n.1, deve prevedere l'organizzazione di uno spazio verde caratterizzato quale *parco archeologico* che si estenda nell'adiacente area

contrassegnata con la lettera a, previa demolizione degli edifici esistenti di recente formazione.

3. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla disciplina parte II delle presenti norme.

Art. 156

(Ambito 25:Teatri)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.84, la variante persegue l'obiettivo del disvelamento dei resti del teatro e dell'odeion, mediante un progetto caratterizzato dalla compenetrazione e reciproca valorizzazione tra strutture antiche e edilizia successiva. Persegue inoltre l'obiettivo della piena valorizzazione del complesso di S.Paolo Maggiore, anche al fine di risolvere le interrelazioni presenti tra l'originaria scena del teatro, con gli ambienti ad esso pertinenti, e i chiostri del citato complesso.
2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, redatto in conformità con i progetti delle competenti soprintendenze.

Art. 157

(Ambito 26: acropoli e piazza Cavour)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.85, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione urbana e della valorizzazione delle connotazioni storico-archeologiche del sito, ridefinendo il rapporto tra il luogo su cui sorse l'Acropoli della città greca e il largo *fuori porta*, l'attuale piazza Cavour, caratterizzando l'intera area urbana come parco archeologico. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:
 - a) la sistemazione della piazza Cavour, contrassegnata con il n.1, valorizzando la funzione urbana che assumono le stazioni del trasporto su ferro: quella del passante Fs esistente, quella della nuova linea1 della metropolitana e quella della *funicolare dei due musei* e le relative connessioni;
 - b) il restauro della Porta San Gennaro;
 - c) la realizzazione di un parco archeologico nell'acropoli;
 - d) la valorizzazione del complesso di S.Aniello a Caponapoli;
 - e) il ridisegno del collegamento di piazza Cavour con l'Acropoli previa demolizione dell'edificio di recente formazione di cui alla lettera a nonché delle rampe Maria Longo;
 - f) la riqualificazione delle strade storiche e degli spazi pubblici aperti;
 - g) la realizzazione di un parco archeologico nell'area dei policlinici contrassegnata con il n.2
2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa e con le ulteriori

specificazioni di cui al presente articolo:

a) il disvelamento dei reperti archeologici, nelle aree sottostanti i sedimi dell'edificio del '900 e dell'adiacente edificio degli anni '50 contrassegnati con la lettera b, per entrambi i quali è possibile ipotizzare la demolizione; l'intervento è finalizzato alla formazione di uno spazio verde da caratterizzare quale *parco archeologico*, e si completa con la scenografia della scala del Fanzago. L'ipotesi di eventuale ricostruzione di volumi a servizio del parco è subordinata all'esito degli scavi;

b) il disvelamento dei reperti archeologici, nonché la messa in luce di quanto residuo del complesso della Croce di Lucca sottostante l'area dei policlinici, previa demolizione dei relativi corpi di fabbrica.

3. Nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti:

a) intervento relativo alla sistemazione della piazza Cavour sulla base di un progetto unitario di cui all'area n.1;

b) intervento diretto sull'immobile e sulle pertinenze del Museo Nazionale;

c) interventi sul complesso S.Aniello a Caponapoli, nel rispetto della normativa parte II;

d) intervento relativo al parco archeologico nell'area dei policlinici della base di un progetto unitario.

Art. 158

(Ambito 27: funicolare dei due musei)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.86, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione delle aree rese accessibili dalla linea metropolitana 9 dei due musei, prevista a integrazione del sistema del trasporto su ferro individuato dal Piano comunale di trasporti.

Tale linea è interrata e ha complessivamente 6 stazioni, previste nei luoghi più significativi dei luoghi attraversati: Museo, Miracoli, Capodimonte, Lieti, Nicolardi e Colli Aminei.

L'infrastruttura si inserisce nel sistema a rete su ferro del Piano comunale di trasporti, partendo dal nodo d'interscambio ferroviario Museo, nel quale confluiscono le linee metropolitane 1 e 2, e innestandosi nel nodo ferroviario e modale di Colli Aminei, interscambiando con la linea 1 della metropolitana.

A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

a) l'individuazione di uscite del sistema di collegamento in corrispondenza di luoghi significativi dell'impianto storico e in particolare dell'insula di S.Aspreno e della piazza dei Miracoli, al fine di valorizzare l'area, a forte caratterizzazione conventuale, quale originario tessuto del territorio fuori le mura;

b) il recupero ambientale dell'area verde e delle cave a sud del parco di Capodimonte;

c) la valorizzazione degli assi storici e in particolare del vecchio percorso parallelo a via Foria, che congiunge il complesso dei Cristallini allo slargo di S.Maria degli Angeli alle Croci e del

tratto di supportico Lopez adiacente al fronte nord dell'isola di S.Aspreno.

2. La variante nel presente ambito si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina della zona F di cui alla parte I della presente normativa e della disciplina di cui alla parte II, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) la demolizione dei volumi di recente formazione compresi nell'isola di S.Aspreno contrassegnati con la lettera a nell'area n.1, ricostituendo l'originario rapporto tra le parti del complesso storico e lo spazio centrale scoperto, anche al fine della destinazione pubblica del sito e della eventuale previsione di un impianto di risalita con uscita a raso del sistema meccanico, in considerazione della possibilità di utilizzare il dismesso sedime a confine con la via del supportico Lopez;
- b) la riqualificazione della piazza dei Miracoli contrassegnata con il n.2, con l'eventuale utilizzazione dei dislivelli esistenti per la configurazione dell'uscita;
- c) la destinazione a verde pubblico dell'area contrassegnata con il n.3, a sud del parco di Capodimonte, in coerenza con gli obiettivi di cui al presente articolo e con le esigenze di tutela dei sottostanti serbatoi dell'acquedotto.

3. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo è consentita la realizzazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo di residenze per anziani, dell'edificio denominato istituto Cardinale Mimmi in via Miracoli di cui alla delibera n.5012 del 6 novembre 1997.

Art. 159

(Ambito 28: Via Marittima)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.87, la variante persegue l'obiettivo della conservazione dell'impianto urbano e dell'edilizia della cosiddetta zona degli Orefici, quale fondamentale testimonianza del tessuto storico di costa e delle antiche tipologie a schiera; contestualmente persegue l'obiettivo di riqualificare la cortina edilizia su via Nuova Marina, finora realizzata in attuazione al piano di ricostruzione dei quartieri Porto e Mercato.

2. La variante nel presente ambito si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa, e con le ulteriori specificazioni dettate dal presente articolo:

- a) la ricomposizione dell'isola pre-ottocentesca compresa tra via Toscana e via Grande Orefici, contrassegnata con il n.1, ricostruendo l'edificio crollato, in angolo sulla via Toscana, mediante intervento di ripristino filologico riconfigurando il fronte sul quale si addossa l'edificio realizzato con il piano di ricostruzione;
- b) il completamento del fronte edilizio su via Marina nell'area contrassegnata con il n.2.

Il dimensionamento del fabbricato e la sua posizione devono tenere conto della contestuale esigenza della compattezza su via Marina e di congrua distanza dall'intervento di cui all'area n.

1.

c) Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono destinati a uso prevalentemente terziario ; il piano potrà prevedere specifiche destinazioni a sostegno dell'artigianato orafa e delle attività commerciali storicamente consolidate nella zona , anche in relazione al Protocollo d'intesa del 7 maggio 2001 siglato tra Regione Campania, Provincia di Napoli, Provincia di Caserta, Comune di Napoli, Comune di Torre del Greco, Comune di Marcianise e operatori del settore orafa relativo al Polo Orafo Campano;

d) La realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di uso pubblico di interesse comune, a supporto dell'attività del borgo degli Orefici, e di parcheggi di relazione e pertinenziali sul sedime contrassegnato con il n 3.

e) la realizzazione di uno spazio porticato destinato ad attività commerciali, nello spirito dell'originario progetto di ricostruzione, per la formazione di un percorso coperto continuo parallelo alla costa.

Art. 160

(Ambito 29: San Lorenzo)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.88, la variante persegue l'obiettivo della tutela e del recupero degli elementi archeologici presenti nell'area, quali importanti testimonianze della storia del luogo dove sorsero l'Agorà della città greca e in seguito il foro della Neapolis romana.

2. La variante nel presente ambito si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo, redatto in conformità dei progetti delle competenti soprintendenze.

Art. 161

(Ambito n.30: Stazioni e nodi di interscambio)

1. Le stazioni sono elementi integranti della rete di mobilità su ferro la cui progettazione e gestione costituisce un fondamento dell'efficienza della rete e della rispondenza agli obiettivi di qualità urbana o accessibilità cui essa è finalizzata. L'elenco riportato nella scheda n.89 riassume, per ogni stazione, caratteristiche attuali e previsioni d'intervento.

1 bis. La stazione costituisce il luogo fisico in cui avviene il collegamento tra la linea ferroviaria e la struttura urbana. Lo schema tipologico dell'immobile costituente la stazione comprende l'atrio, per l'accoglimento dei viaggiatori, con una o più uscite sul territorio, le banchine per l'accesso ai treni, a servizio di una o più linee metropolitane, e il sistema dei collegamenti verticali e/o orizzontali di raccordo tra atrio e banchine.

2. Le stazioni devono garantire la massima accessibilità dei territori serviti. La progettazione di nuove stazioni o di ristrutturazione di quelle esistenti deve essere conformata ai seguenti requisiti:

a) nel caso in cui, in corrispondenza della stazione, la linea sia sotterranea, il requisito dell'accessibilità è garantito con uscite sugli spazi pubblici, scelti tra quelli che presentano caratteri di maggiore centralità urbana, privilegiando una tipologia che preveda vari accessi lungo le diverse direttrici dell'impianto urbano; nell'ipotesi di stazioni esistenti, laddove necessario, devono prevedersi interventi per la realizzazione di ulteriori uscite, su aree già di proprietà pubblica ovvero indicate nella tavola 8-specificazioni come attrezzature pubbliche, in aggiunta a quelle esistenti e collegamenti per la risalita, laddove la morfologia dei luoghi lo richieda;

b) nel caso in cui, in corrispondenza della stazione, la linea sia fuori terra e costituisca una barriera infrastrutturale rispetto all'impianto urbano, occorre prevedere una configurazione della stazione che garantisca una comunicazione tra le aree separate dalla linea ferroviaria.

3. L'elenco riportato nella scheda n.89 individua le stazioni dotate di parcheggi di interscambio, di sistema o locale, e le stazioni ricadenti in nodi intermodali, esistenti o da realizzare con l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo ovvero di progetto preliminare approvato dal Consiglio comunale.

4. I parcheggi di interscambio a valenza di sistema sono caratterizzati dalla presenza di un numero di posti auto non inferiore a 500 unità;

5. I parcheggi d'interscambio locale, nelle stazioni dove espressamente previsti, sono dimensionati su un numero di posti auto non superiore a 300 unità.

6. La tavola 8 - specificazioni individua aree circoscritte in corrispondenza delle stazioni ferroviarie. L'elenco di cui alla scheda n. 89 specifica per quali tra le suddette stazioni gli interventi di ristrutturazione o nuova edificazione sono assoggettati all'approvazione di progetto o strumenti urbanistici esecutivi, che prevedono:

a) la riqualificazione delle stazioni per il potenziamento dell'accessibilità alle stesse;

b) la realizzazione di parcheggi d'interscambio, di sistema o locali, nel rispetto della tipologia indicate con la suddetta scheda n. 89;

c) la realizzazione di attestamenti di autobus e di *bus terminal* coerentemente alle previsioni del piano comunale dei trasporti;

d) la realizzazione di attrezzature pubbliche integrate alle strutture per la mobilità;

e) la riqualificazione dell'edilizia ricadente nell'ambito;

f) la riqualificazione della viabilità e delle percorrenze pedonali e ciclabili di accesso alla stazione.

7. Le suddette aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo sono contrassegnate con la lettera S seguita dal numero d'ordine della stazione stessa, secondo l'elenco riportato nella scheda n.89.

(Ambito 31/36: Unità morfologiche)

1. Negli ambiti territoriali coincidenti con le unità morfologiche, la variante persegue i seguenti obiettivi della valorizzazione del ruolo delle aree parco nella riqualificazione e nello sviluppo dei quartieri della periferia nord-occidentale, con particolare riferimento alle frange di edificazione che risultano integrate alle più rilevanti unità morfologiche e del soddisfacimento del fabbisogno di aree verdi a scala urbana e territoriale e di quartiere, attraverso:

- a) la conservazione e l'incentivazione delle attività agricole e forestali;
- b) la formazione di un sistema di parchi territoriali per realizzare una dotazione di verde pubblico o di uso pubblico a scala cittadina;
- c) . la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco mediante utilizzazioni pubbliche, di uso pubblico e collettivo;

2) Sono individuati i seguenti ambiti coincidenti con le relative unità morfologiche: Conca dei Pisani, Camaldoli, Selva di Chiaiano, masserie di Chiaiano, vallone S.Rocco, Scudillo. Tali unità, così definite per particolari connotati storico-ambientali, sono sottoposte a piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, di norma estesi all'intera unità, nel rispetto della disciplina delle sottozone Fa, Fb, Fc e Ff di cui alla parte I della presente normativa con le ulteriori specificazioni di cui ai commi successivi.

3) *Parco a prevalente funzione agro-boschiva delle pendici della Conca dei Pisani*, ambito 31 scheda 90, che comprende: aree già pubbliche e, per la maggior parte, aree private, con zone di agricoltura di pendice, aree coltivate a bosco ceduo, aree boscate di nuovo impianto sull'ex discarica, aree incolte da orientare verso livelli di più alta naturalità. In particolare la zona sud dell'ambito riguarda le pendici settentrionali del cratere degli Astroni, la riserva naturale che ricade quasi interamente nel comune di Pozzuoli. Queste pendici sono classificate come "zona di protezione integrale" dal piano paesistico di "Agnano-Camaldoli". Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

- a) la conservazione del bosco, l'incentivazione della agricoltura di pendice posta sui versanti meridionali dei Camaldoli, il restauro ambientale delle parti degradate che in particolare si identificano con aree delle ex-discariche;
- b) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale (sottozone Fb). Il piano indicherà, nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della presente normativa, le trasformazioni fisiche tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di

attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo;

c) la realizzazione di un *parco con prevalente funzione sportiva dell'ex discarica dei Pisani a Pianura*, di circa 60 ha, che si estende anche nel comune di Pozzuoli. Il parco, già previsto dalla variante di salvaguardia, è compreso nel *Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura*, approvato dalla Unione Europea e di cui alla delibera di Giunta comunale n.1333 del 15 aprile 1998. L'area, dismessa come discarica da più di dieci anni, risulta bonificata non presenta evidentemente valori naturalistici di particolare pregio, non è compresa nel piano paesistico di Agnano-Camaldoli, pertanto si prevede un intervento di riqualificazione e la realizzazione di un campo da golf. Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo, sono consentiti gli interventi relativi alla realizzazione del parco e delle attrezzature sportive.

4) *Camaldoli. Parco a prevalente funzione boschiva*, ambito 32, scheda 91. L'area, che con i suoi 460 mt di altitudine massima costituisce uno degli episodi più importanti nello scenario paesistico napoletano, comprende aree già pubbliche, come il parco urbano dei Camaldoli e l'area dei Camaldolilli; i versanti meridionali che circondano gli abitati di Pianura e di Soccavo, caratterizzati da fenomeni d'instabilità e di erosione, soprattutto per le parti prive di copertura vegetale a causa frequenti incendi dolosi. Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

a) l'ampliamento del parco pubblico dei Camaldoli sui versanti collinari di raccordo con le aree di fondovalle, dove insistono gli abitati di Pianura e di Soccavo; per le suddette aree dovranno essere previsti interventi che riguardano la difesa del suolo e il ripristino dell'integrità fisica del territorio e risolvere problemi che riguardano la sicurezza e la pubblica e privata incolumità;

b) l'incentivazione dell'agricoltura, specialmente di pendice per la sua funzione ecologica e di difesa del suolo;

c) la sistemazione della parte boschiva con un piano di riassetto, nel rispetto dei processi dinamicoevolutivi e delle potenzialità della vegetazione;

d) interventi per il risanamento idrogeologico con le modalità del restauro ambientale;

e) la riqualificazione e il recupero del sistema dei sentieri che collegavano i Camaldoli con i centri vicini e in particolare con gli abitati di Pianura e di Soccavo;

f) la realizzazione di un parco di quartiere di circa 10 ettari al servizio del quartiere di Pianura con accesso dalla strada della Montagna Spaccata;

g) la realizzazione di un impianto sportivo nell'area situata lungo la via Montagna Spaccata, contigua al parco di quartiere di cui alla lettera f);

h) uno specifico progetto urbanistico per la realizzazione della nuova stazione di Monte S. Angelo sulla nuova linea metropolitana 7 (circolare Circumflegrea e Cumana), contrassegnata con il n.1, e del relativo parcheggio d'interscambio locale in conformità a quanto disposto dall'art.161 della normativa parte III. Tale progetto deve prevedere altresì, la

realizzazione di un nuovo luogo di centralità urbana, formato dalla nuova stazione, da una piazza e da un insediamento edilizio destinato a residenza universitaria;

i) la realizzazione del parco dei Camaldolilli, che comprende, oltre all'area dei Camaldolilli, l'area del vallone S. Antonio, che, passando al di sotto dei viadotti della tangenziale, collega il Vomero con i Camaldoli, e l'area della torre S. Domenico che consente la continuità e il collegamento con Soccavo. Le aree sono in gran parte di proprietà pubblica; l'area dei Camaldolilli è stata recentemente oggetto di acquisizione da parte dell'amministrazione, a seguito della demolizione di numerosi immobili abusivi; le aree al di sotto della tangenziale sono state espropriate per il Programma Straordinario di Edilizia Residenziale. Il relativo progetto deve prevedere: il restauro ambientale delle aree compromesse, con particolare riferimento all'area dei Camaldolilli;

L'accessibilità pedonale dai quartieri circostanti, in particolare dalla via Cilea, dove il recupero di un percorso che sottopassa la stessa via, consente il collegamento con l'abitato di via Belvedere; la continuità con l'area agricola della Torre S. Domenico, sottozona Fa1, dove il parco potrà collegarsi con Soccavo: in questa area è anche prevista una scuola superiore; la riqualificazione della via Pigna come strada interna al parco, risultando la sua funzione carrabile sostituita dal sistema delle bretelle che collegano alla tangenziale. Più in generale il progetto deve perseguire l'obiettivo di mitigare l'impatto ambientale costituito dal sistema di svincoli della tangenziale, trovando soluzioni progettuali che integrino paesaggisticamente la struttura autostradale nella più complessiva sistemazione a parco dell'area. Le aree al di sotto degli svincoli sono costituite da rilevanti superfici, caratterizzate da diffusi processi di degrado vegetazionale ed agronomico, lì dove esisterebbe invece un elevatissimo potenziale di rinaturalizzazione. Nelle aree sistemate a verde ornamentale prevale l'utilizzo di specie poco o nulla coerenti con la potenzialità ecologica dei siti.

Processi di degrado e di abbandono caratterizzano in generale molte delle aree sottoposte al viadotto. Altro tema da affrontare con il progetto del parco è la riqualificazione dei margini, compresi nell'area parco, che si trovano a diretto contatto con l'edilizia speculativa degli anni '60.

Tali margini sono costituiti dalle aree di risulta che questo tipo di urbanizzazione ha prodotto occupando le aree del vallone S. Antonio, progressivamente riempito con terreni di riporto su cui poggiano gli edifici che spesso, là dove manca il riempimento, appaiono sospesi su strutture a vista che poggiano sul fondo del vallone, dove si determinano condizioni di degrado ambientale diffuso e tuttora non risolte.

j) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e del restauro del paesaggio. Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo, sono

consentiti gli interventi relativi alla realizzazione del parco di quartiere e delle attrezzature sportive di Pianura sulla strada Montagna Spaccata, del parco dei Camaldolilli, il progetto urbanistico per la stazione di Monte S. Angelo.

l) il miglioramento della maglia stradale interna al territorio dei Camaldoli (viale s. Ignazio di Loyola, via Guantai ad Orsolone, via Nazareth), con riferimento a quanto previsto dal piano della rete stradale primaria elaborato dall'amministrazione.

5) *Parco a prevalente funzione boschiva della selva di Chiaiano*, ambito 33 scheda 92, che comprende un'ampia selva di castagno, un'area agricola coltivata a frutteto, una zona di ex cave di tufo. Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

a) un'azione di promozione per l'uso ricreativo della selva;

b) l'utilizzazione delle ex cave di tufo per le quali può essere predisposto un apposito progetto, non necessariamente subordinato alla redazione del piano dell'unità morfologica, che, oltre a sancire l'effettiva dismissione delle attività estrattive e la messa in sicurezza delle cave, preveda la destinazione d'uso delle cospicue superfici e dei vuoti che si sono determinati a seguito dell'attività estrattiva. In particolare possono essere localizzate in dette cave attività per il tempo libero come attrezzature di scala urbana per lo spettacolo (teatro, cinema, musica) e attrezzature sportive di scala urbana (piscine, campi da gioco), con interventi che prevedano anche il restauro dell'ambiente naturale;

c) la sistemazione della viabilità di collegamento dei nuclei abitati esistenti nel parco, riqualificando a questo scopo la viabilità esistente ai margini dell'area, e ripristinando la sentieristica di attraversamento pedonale dell'ambito;

d) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco, mediante utilizzazioni pubbliche, di uso pubblico e collettivo;

e) Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo, sono consentiti gli interventi relativi alla sistemazione delle cave.

6) *Parco a prevalente funzione agrituristica delle masserie di Chiaiano*, ambito 34, scheda 93, che comprende un'area coltivata a frutteto con un sistema, in parte ancora ben conservato, di vecchie masserie. Il piano urbanistico esecutivo deve:

a) incentivare l'attività agricola e attività integrative quali l'agriturismo e l'artigianato;

b) valorizzare la presenza di un'estesa coltura ortofrutticola sviluppando il tema della biodiversità con particolare riferimento alle specie di frutta antica ancora coltivate in zona;

c) prevedere la realizzazione di fattorie modello con scopi didattici e ricettivi, sull'esempio di quelle realizzate nei sobborghi di Londra, dove è possibile per i ragazzi che abitano in città soggiornare svolgendo tutte le attività praticabili nelle fattorie quali la coltivazione delle piante,

l'accudimento degli animali, eccetera;

d) prevedere la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco mediante utilizzazioni pubbliche, di uso pubblico e collettivo.

7) *Parco a prevalente funzione agri-boschiva del vallone S.Rocco*, ambito 35 scheda 94, che comprende l'unità morfologica costituita dall'impluvio naturale che per circa 6 km si sviluppa da monte a valle, dal secondo Policlinico ai Ponti Rossi. Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

a) il risanamento ambientale del vallone con particolare riferimento alla sistemazione idraulica e all'inquinamento indotto dallo sversamento di rifiuti liquidi e solidi; la conservazione dell'agricoltura esistente;

b) la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, ove compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità, all'uso del suolo, eccetera;

c) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale. Il piano indicherà, nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della presente normativa, le trasformazioni fisiche tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo. In particolare per l'abitato di Miano, il piano deve prevedere una sistemazione del margine che prospetta verso il parco di Capodimonte (limite settentrionale) e che si affaccia sul vallone, progettando un percorso pedonale lungo il bordo, su cui ritrovare gli accessi storici al vallone o identificarne di nuovi;

d) un parco di quartiere su di un'area di un ex campo containers in via Nicolardi.

Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo sono consentiti interventi che riguardino la messa in sicurezza delle parti interne del vallone interessate da fenomeni franosi, o ogni altro intervento ritenuto necessario per l'eliminazione di eventuali pericoli, sempre che realizzato con tecniche di riqualificazione e restauro ambientale, e la realizzazione del parco attrezzato di quartiere di via Nicolardi.

8) *Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschivo dello Scudillo*, ambito 36, scheda 95, che comprende nella zona occidentale un'area di bosco di castagno; un'area terrazzata e coltivata nella parte a monte del viadotto della tangenziale, numerose cave e cavità soprattutto in corrispondenza della parte di valle nel quartiere Stella-S.Carlo. Il piano urbanistico esecutivo dell'unità deve prevedere:

a) il risanamento ambientale dell'area;

- b) la conservazione dell'agricoltura esistente e in particolare dei versanti terrazzati esposti a sud-est;
- c) il recupero ambientale delle ex-cave, ipotizzando anche il loro utilizzo per attrezzature per il gioco, lo sport, lo spettacolo;
- d) il ripristino e l'integrazione della rete dei sentieri e dei percorsi storici che collegavano la parte di valle (centro storico) con la parte di monte e con le ville (particolare considerazione merita il ripristino della Salita dello Scudillo) al fine di consentire l'accessibilità al parco e il suo collegamento con i quartieri che lo delimitano al contorno;
- e) la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, ove compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità dei luoghi, all'uso del suolo, eccetera;
- f) la valorizzazione della presenza di ville storiche risalenti al Settecento e all'Ottocento (villa Marigliano, villa La Fiorita, villa Forquet, villa Castagneto, villa Bloch poi Serra) che fanno parte del sistema di residenze realizzate dalla corte napoletana intorno alla reggia e al parco di Capodimonte, con lo scopo di ritrovare e proporre itinerari di visita;
- g) la mitigazione dell'impatto ambientale costituito dal sistema del viadotto e degli svincoli della tangenziale, trovando soluzioni progettuali che integrino paesaggisticamente la struttura autostradale nella più complessiva sistemazione a parco dell'area. Le aree al di sotto degli svincoli sono costituite da rilevanti superfici, caratterizzate da diffusi processi di degrado vegetazionale ed agronomico, lì dove esisterebbe invece un elevatissimo potenziale di rinaturalizzazione;
- h) la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale. Il piano indicherà, nel rispetto della disciplina di cui alla parte I della presente normativa, le trasformazioni fisiche tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo. In particolare il piano prevede la riqualificazione dei margini del parco posti a valle dei giardini antistanti l'ospedale Cardarelli, dove sussistono condizioni di disordine edilizio e di degrado. Altrettanto il piano prevede per la zona a valle, dove, ai margini del centro storico (quartiere Stella-S.Carlo), dovranno essere riqualificate le frange di edilizia incoerente e degradata, eliminando attività incompatibili con il parco;
- i) la formazione di un parco di quartiere sull'area di proprietà pubblica dell'ex campo *containers* di via Del Poggio.

Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo è consentita la realizzazione del parco di quartiere di via del Poggio.

9. Nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi sono previste; nelle sottozone Fb non comprese nelle zone di Protezione integrale e protezione integrale con restauro paesistico ambientale del

piano territoriale paesistico Agnano-Camaldoli, superfici per attrezzature connesse al parco non inferiori a 100 ha di cui almeno 40 ha da destinare a istruzione superiore.

Art. 163

(ambito 37: Frullone)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n. 96, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale attraverso:

a) la formazione di un nuovo luogo di centralità urbana, mediante il riuso e il recupero dell'area e delle strutture dell'ex Ospedale Psichiatrico Frullone, da utilizzare per un insediamento integrato aperto al quartiere, che preveda oltre ai servizi sanitari esistenti:

- strutture ricettive, di cui l'area che ospita il più grande polo ospedaliero del mezzogiorno è totalmente sprovvista; tali strutture, sia come alberghi, sia come residence per studenti, potranno essere opportunamente realizzate nell'edificio principale, attualmente abbandonato;
- strutture di ristoro (ristoranti, mense, bar, eccetera), che siano di supporto alle attività insediate o da insediare;
- strutture per la formazione professionale, che, ove disponibile, potrebbero anche essere previste nell'edificio esistente sull'area che rientra nei confini del quartiere di Chiaiano;
- la valorizzazione, il recupero e la riqualificazione del parco e la sua apertura al pubblico, anche in considerazione della presenza nelle sue adiacenze alla stazione della linea 1 della metropolitana collinare;
- il piano potrà prevedere la realizzazione di attrezzature per la fruizione del parco e per eventuali opere di adeguamento delle strutture esistenti da riutilizzare, in una misura contenuta entro un indice di fabbricabilità territoriale dello 0,03 mc/mq,
- i nuovi interventi previsti dal piano, non potranno in ogni caso conseguire un'impermeabilizzazione del suolo superiore al 3% dell'intera area.

2. Gli interventi del presente ambito, si attuano mediante lo strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina della sottozona Fe, di cui alla parte I della presente normativa con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

Art. 164

(ambito 38: Due Porte all'Arenella)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n. 97 la variante persegue l'obiettivo di individuare gli ulteriori interventi che si rendessero necessari al fine di conseguire la riqualificazione del casale di Due Porte all'Arenella e dell'antico percorso pedonale della Cupa Gerolomini che lo attraversa collegandolo a monte con l'attuale zona ospedaliera (via A. D'Antona) e a valle con quella dell'Arenella (via G. Gigante). Il piano dovrà inoltre perseguire l'obiettivo di valorizzare la eccezionale posizione panoramica del sito che si affaccia sull'area dello Scudillo, destinata

nella variante a parco urbano e assoggettato a piano urbanistico esecutivo, curando d'individuare e definire i possibili accessi dal casale all'area del futuro parco.

2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, Fa1 di cui alla I parte e della disciplina tipologica di cui alla II parte della presente normativa, con riferimento alla planimetria di cui alla scheda allegata, e con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) curare il collegamento della parte alta della Cupa Gerolomini con l'area della villa Paradiso, individuata dalla variante al Prg nella tavola 8 delle specificazioni tra gli immobili reperiti destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- b) curare il rapporto del Vico Molo, uno dei più suggestivi punti panoramici della città, con l'area dello Scudillo su cui prospetta e in cui si prolunga, quasi a costituirne un ingresso, passando per la villa, ex convento del Seicento, che fu residenza di Pietro Giannone;
- c) riqualificare l'area posta lateralmente all'ingresso della tangenziale all'Arenella, demolendo il rudere in cemento armato, di un edificio mai completato che lo intasa.

Art. 165

(Ambito 39: Antignano)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.98, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della via Antignano, attraverso una sistemazione che valorizzi il carattere emblematico dell'originario insediamento, potenziandone allo stesso tempo l'attuale funzione commerciale. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

- a) il recupero degli edifici preottocenteschi e ottocenteschi su piazza Antignano e su via Annella di Massimo;
- b) la valorizzazione degli spazi ai piani terra, ivi compresi quelli aperti interclusi nei fabbricati, al fine di realizzare un ambito mercatale unitario, anche attraverso il collegamento pedonale tra cortili;

2. La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa con riferimento alla planimetria di cui alla scheda n.98, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) per lo spazio contrassegnato con il n. 1, interventi di demolizione di manufatti incoerenti con l'assetto originario dell'insula e conseguente sistemazione del sedime risultante, al fine di incrementare la dotazione di spazi pedonali attrezzati per la funzione commerciale;
- b) per il corpo di fabbrica contrassegnato con il n. 2, il recupero dell'assetto originario, anche al fine di un eventuale uso commerciale;
- c) il ripristino dei percorsi pubblici, con l'eventuale recupero dei possibili collegamenti pedonali con via Rossini e via Luca Giordano.

Art. 166

(ambito 40: ex-ospedale Bianchi)

1. Nell'ambito, individuato nella scheda n.99, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della struttura dell'ex ospedale psichiatrico Bianchi per la localizzazione di un'attrezzatura di scala urbana e territoriale, preferibilmente una facoltà universitaria sul modello del campus universitario, in particolare la sede del I policlinico di cui la variante prevede la delocalizzazione dal centro storico.
2. Il piano si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte seconda della presente normativa, con le seguenti ulteriori specificazioni:
 - a) il recupero dell'impianto urbanistico originario e della morfologia dei luoghi;
 - b) la sistemazione delle aree libere mediante il recupero del patrimonio arboreo esistente e la sua integrazione con spazi di nuovo impianto per il verde e per lo sport, anche per il soddisfacimento degli standard di quartiere;
 - c) la realizzazione di volumetrie sostitutive di corpi di fabbrica incongruenti con l'impianto originario per la collocazione di servizi e di impianti tecnologici non altrimenti collocabili;
 - d) la realizzazione di volumi interrati per la sistemazione di funzioni in ambienti non stabilmente presidiati e comunque per impianti tecnologici, nonché per parcheggi;
 - e) le utilizzazioni ammissibili a integrazione di quella principale di cui al comma 1, possono essere quelle elencate all' articolo 111 della presente normativa, parte seconda.

Art. 167

(ambito 41: Centro storico di Secondigliano)

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.100 la variante persegue l'obiettivo di conseguire la riqualificazione del centro storico di Secondigliano, attraverso:
 - a) nuovi luoghi di centralità urbana, partendo dalla valorizzazione del patrimonio pubblico esistente e di quello individuato dalla variante e destinato a nuove attrezzature pubbliche;
 - b) interventi, anche puntuali e diffusi, all'interno del perimetro del centro storico, che risultano inseriti nella più generale ipotesi di riqualificazione che s'incardina sulle aree di nuova centralità urbana;
 - c) un programma complessivo degli interventi, in cui si evidenzia il coordinamento delle opere previste e le priorità d'intervento.
2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla II parte della presente normativa, della sottozona Bb di cui alla parte I della presente normativa e con le ulteriori specificazioni, di cui al presente articolo:
 - a) la riqualificazione dell'area mercatale rionale, compresa nella sottozona Bb, prevedendo un nuovo luogo di centralità urbana di cui curare e risolvere l'integrazione con il centro storico e

in particolare il collegamento pedonale da via Dante, nonché l'accessibilità carrabile da via Improta. A questo fine il piano deve prevedere una sistemazione che faccia dell'area un luogo pubblico, consentendone la fruizione da parte dei cittadini anche nei tempi di chiusura del mercato. Inoltre nell'ambito della sistemazione dell'area mercatale , può essere prevista la realizzazione di un parcheggio interrato;

b) la riqualificazione dell'incrocio tra via Dante e via Errico e del largo prospiciente il sagrato della chiesa dell'Addolorata, prevedendo la demolizione dell'adiacente capannone commerciale;

c) la riqualificazione della via Dante e dell'incrocio tra la via Dante e la via Fosso del Lupo, prevedendo una sistemazione per lo slargo compatibilmente all'uso misto (carrabile e pedonale) delle strade;

d) la riqualificazione di via Duca degli Abruzzi e vico Lungo Ponte e dei piani terra su di essi prospicienti, considerando anche la possibilità di ipotizzare la sistemazione di botteghe artigiane in luogo degli attuali bassi;

e) il recupero delle strutture conventuali delle Suore Francescane in via Lungo Ponte e via Duca degli Abruzzi, prevedendone una destinazione per servizi assistenziali;

f) la realizzazione di un giardino pubblico nell'area verde a cui si accede dalla II traversa via Duca degli Abruzzi, già individuata nella tavola 8 delle specifiche con il numero 2;

g) la riqualificazione dello slargo, incrocio via dell'Arco/via Vittorio Emanuele III, prevedendone la sistemazione con un intervento di arredo urbano compatibilmente all'uso misto (carrabile, pedonale).

Art. 168

(Ambito 42: Centro storico di Barra)

1. Nell'ambito, individuato nella scheda n.101, persegue l'obiettivo della riqualificazione della cortina edilizia su via Bruno Buozzi per le parti in cui l'impianto otto-novecentesco risulta compromesso da una incongrua urbanizzazione di recente formazione.

2. La variante, nel presente ambito, si attua mediante piani urbanistici esecutivi riferiti alle aree contrassegnate con i numeri 1 e 2, consistenti nelle due insule così delimitate: corso B. Buozzi, via Margheri, via P. Guidone, via Giordano (area n.1), corso B. Buozzi, via P. Guidone, via IV Novembre, via Margheri (area n.2). Tali piani si attuano nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, di cui alla parte prima della presente normativa, e della disciplina di cui alla parte seconda - centro storico- , con le seguenti ulteriori specifiche.

a) la conservazione delle unità edilizie costituite da tipi che conservano i propri caratteri d'impianto;

b) la ristrutturazione urbanistica delle rimanenti parti, finalizzata al riqualificazione dei fronti su strada e degli spazi e dei volumi interni all'insula, mediante la riconfigurazione

dell'insediamento complessivo secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 33 (sottozona Bb – espansione recente), normativa parte prima. Entro tale limite è consentita la regolarizzazione dei fronti su strada per le unità edilizie non comprese tra quelle di cui al punto a), entro un limite massimo di un piano, per un'altezza complessiva dell'edificio non superiore al più basso degli edifici adiacenti.

Art. 169

(Ambito 43: Magazzini approvvigionamento)

1. Nell'ambito individuato nella scheda 102 la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord-orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socioeconomica dell'intera periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti.
2. Gli interventi nel presente ambito, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della sottozona Db di cui alle norme di attuazione, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq.
3. Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere un parco produttivo integrato in cui si distinguono:
 - a) attività industriali, per almeno i 2/3 dell'estensione dell'area, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, specie nei settori ad alto contenuto tecnologico e di relative attività di servizio alla produzione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati (produzione ecologica e del risparmio energetico, telecomunicazioni, eccetera);
 - b) attrezzature per la produzione di servizi;
 - c) un insediamento residenziale per una superficie lorda di pavimento non superiore a 4.000 mq., da comprendere nel totale della superficie lorda di pavimento di cui al comma 2, anche e in primo luogo, per far fronte all'eventuale trasferimento di abitanti allocati in immobili di cui occorre prevedere la delocalizzazione ai fini della realizzazione del piano.
4. Il piano deve garantire il collegamento dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, specialmente mediante la connessione con l'adiacente raccordo autostradale da un lato e la via Nazionale delle Puglie, dall'altro, valorizzando il rapporto con le vicine infrastrutture ferroviarie metropolitane esistenti. L'ottimale collegamento del nuovo insediamento con le infrastrutture di mobilità dovrà, in altri termini, essere posto – nei limiti del possibile – a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie.
5. I proprietari o gli aventi diritto si impegnano a cedere, in aggiunta alle aree per le urbanizzazioni primarie previste dal progetto, aree per urbanizzazioni non inferiori alle quantità previste dall'art. 5 del Dm n. 1444 del 2 aprile 1968.

6. Il piano urbanistico esecutivo per il parco produttivo integrato deve prevedere una conformazione delle suddette attrezzature come verde pubblico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, con tipologie e caratteristiche tali da consentirne una adeguata fruizione da parte degli abitanti nei popolosi insediamenti circostanti.

Art. 170

(ambito 44: Chiaiano)

1. Nell'ambito individuato, la Variante persegue l'obiettivo della rivitalizzazione socioeconomica del quartiere di Chiaiano e della riqualificazione del tessuto urbano esistente e in particolare:

- a) la ristrutturazione urbanistica del rione di edilizia residenziale pubblica, ex legge 25/80, di via Nuova Toscanella con l'obiettivo, tra l'altro, di realizzare una maggiore contiguità tra il nuovo insediamento e il centro storico del quartiere;
- b) la localizzazione di nuove funzioni capaci di articolare la composizione sociale del quartiere e dare un maggiore impulso economico alle attività commerciali e produttive - artigianali esistenti;
- c) il miglioramento dei collegamenti carrabili e pedonali tra la zona residenziale di recente formazione ed il tessuto storico e il declassamento della viabilità principale attraversante il centro storico;
- d) la riqualificazione e recupero dell'edilizia esistente del nucleo storico del quartiere.

2. I suddetti obiettivi si perseguono attraverso:

- a) la formazione, mediante la ristrutturazione o demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di edifici di nuovo impianto, di un nuovo insediamento integrato con residenze, attrezzature e strutture per la produzione di beni e servizi necessari per la valorizzazione del tessuto di piccole imprese commerciali ed artigianali, tra cui quelle di tipo sartoriale ancora presenti nel luogo.
- b) il miglioramento della viabilità di quartiere con la dotazione di aree di parcheggio che consentano anche una migliore fruizione delle attrezzature e la realizzazione di una nuova viabilità carrabile che consenta un alleggerimento del traffico che attraversa il centro storico, costeggiando l'abitato e connettendo le due antiche vie di collegamento: via Nuova Toscanella a Sud e via S.Maria a Cubito a Nord; si realizzerà in tal modo una vera e propria circumvallazione del centro storico, migliorando, in tal modo, il livello di vivibilità delle zone centrali di Chiaiano;
- c) la riqualificazione degli spazi urbani attraverso la realizzazione di aree di verde pubblico e la costituzione di luoghi urbani che rappresentino, per l'insieme delle funzioni che li contraddistinguono e l'articolazione nell'area prospiciente l'ingresso della chiesa di S. Giovanni Battista;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero il tessuto edilizio lungo corso Chiaiano, via Napoli, via XX Settembre, via G. Raffaelli, via Chiesa, via Tiglio, piazza Margherita, via Arco di

Polvica, via Aldo Cocchia; reso possibile con l'intervento diretto dalla normativa parte seconda della Variante al P.R.G.

3. L'ambito è assoggettato a Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) del Centro storico, ex articolo 11 del 4 dicembre 1993 n. 493, giusto programma definitivo ex Accordo di Programma per 350 mld del 4.8.94 approvato con delibera di giunta comunale n. 2273 del 2.7.99, la cui elaborazione deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle sottozone A, Bb e Ea.

4. Nelle more dell'approvazione del P.R.U., o di altro strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi diretti nel rispetto delle norme delle singole zone.

Art. 171

(ambito 45:Chiaia)

1. Nell'ambito individuato, la Variante persegue l'obiettivo della rivitalizzazione socioeconomica della zona e della riqualificazione del tessuto urbano esistente e in particolare:

- a) il completamento del restauro e la rifunzionalizzazione dell'edificio dei "Veterani";
- b) la localizzazione di nuove funzioni capaci di articolare, maggiormente, la composizione sociale ed economica della zona;
- c) il miglioramento dell'accessibilità all'area di intervento e dei collegamenti carrabili e pedonali tra il Corso Vittorio Emanuele e via dei Mille;
- d) la riqualificazione e il recupero dell'edilizia esistente;

2. I suddetti obiettivi si perseguono attraverso:

- a) il completamento del restauro dell'edificio dei "Veterani" finalizzato alla realizzazione di un ostello, di un ristorante, di un centro sociale, del giardino con porticato, di un bar con le terrazze panoramiche, che possono definire, nel cuore del centro storico a Chiaia, una struttura integrata di uso misto pubblico-privato con un alto livello di interesse sotto il profilo delle rispettive convenienze e capace realmente di rivitalizzare sia dal punto economico che sociale un'area che, unitamente all'edificio dei "Veterani", nel corso degli anni, ha subito un lento ma costante degrado;
- b) la realizzazione di sistemi meccanici elevatori tali da perseguire un miglioramento dell'accessibilità all'edificio dei "Veterani" e alla zona residenziale di viale Fornelli;
- c) la manutenzione e valorizzazione dei percorsi storici con particolare attenzione alle antiche pedamentine e alle diverse unità di spazio aperte che collegano il Corso Vittorio Emanuele con la via dei Mille;
- d) il restauro dell'edilizia storica esistente, che si attesta lungo salita Vetriera, via S.M. Apparente, p.tta Betlemme, via F. Rega, attraverso l'intervento diretto reso possibile dalla normativa parte seconda della variante al P.R.G.;
- e) il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio ex scolastico di viale Fornelli.

3. L'ambito è assoggettato a Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) del Centro storico, ex articolo 11 del 4 dicembre 1993 n. 493, giusto programma definitivo ex Accordo di Programma: per 350 mld del 4.8.94 approvato con delibera di giunta comunale n. 2273 del

2.7.99, la cui elaborazione deve essere condotta nel rispetto della disciplina della zona A.

4. Nelle more dell'approvazione del P.R.U., o di altro strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi diretti nel rispetto delle norme della zona A.

Art. 172

(ambito 46:Sanità)

1. Nell'ambito individuato, la Variante persegue l'obiettivo della rivitalizzazione socioeconomica della zona e della riqualificazione del tessuto urbano esistente e in particolare:

- a) il restauro e la rifunzionalizzazione dell'edificio "Casa dello Studente";
- b) la manutenzione e valorizzazione dei percorsi storici, con particolare attenzione alle antiche pedamentine e alla particolare unità di spazio aperta che collega via S. M. degli Angeli alle Croci con via Foria;
- c) la riqualificazione e il recupero dell'edilizia esistente.

2. I suddetti obiettivi si perseguono attraverso:

- a) il restauro, il ripristino e il consolidamento dell'edificio "Casa dello Studente" con la possibilità di individuare altre utilizzazioni della fabbrica compatibili con quella originaria e integrative della stessa, in modo tale da consentire un intervento diretto di soggetti privati sia nella fase realizzativa di riqualificazione che in quella gestionale della struttura;
- b) la riqualificazione di via S.M. degli Angeli alle Croci, di via Veterinaria, di via Michele Tenore e del tessuto delle antiche pedamentine ripristinando le originarie morfologie e recuperando i materiali dell'epoca;
- c) il restauro dell'edilizia storica esistente, che si attesta lungo via S. Maria degli Angeli alle Croci e via Michele Tenore, attraverso l'intervento diretto reso possibile dalla normativa parte seconda della variante al P.R.G.;

3. L'ambito è assoggettato a Programma di Recupero Urbano (P.R.U .) del Centro storico, ex articolo 11 del 4 dicembre 1993 n. 493, giusto programma definitivo ex Accordo di Programma per 350 mld del 4.8.94 approvato con delibera di giunta comunale n. 2273 del 2.7.99, la cui elaborazione deve essere condotta nel rispetto della disciplina della zona A.

4. Nelle more dell'approvazione del P.R.U., o di altro strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti interventi diretti nel rispetto delle norme della zona A.

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

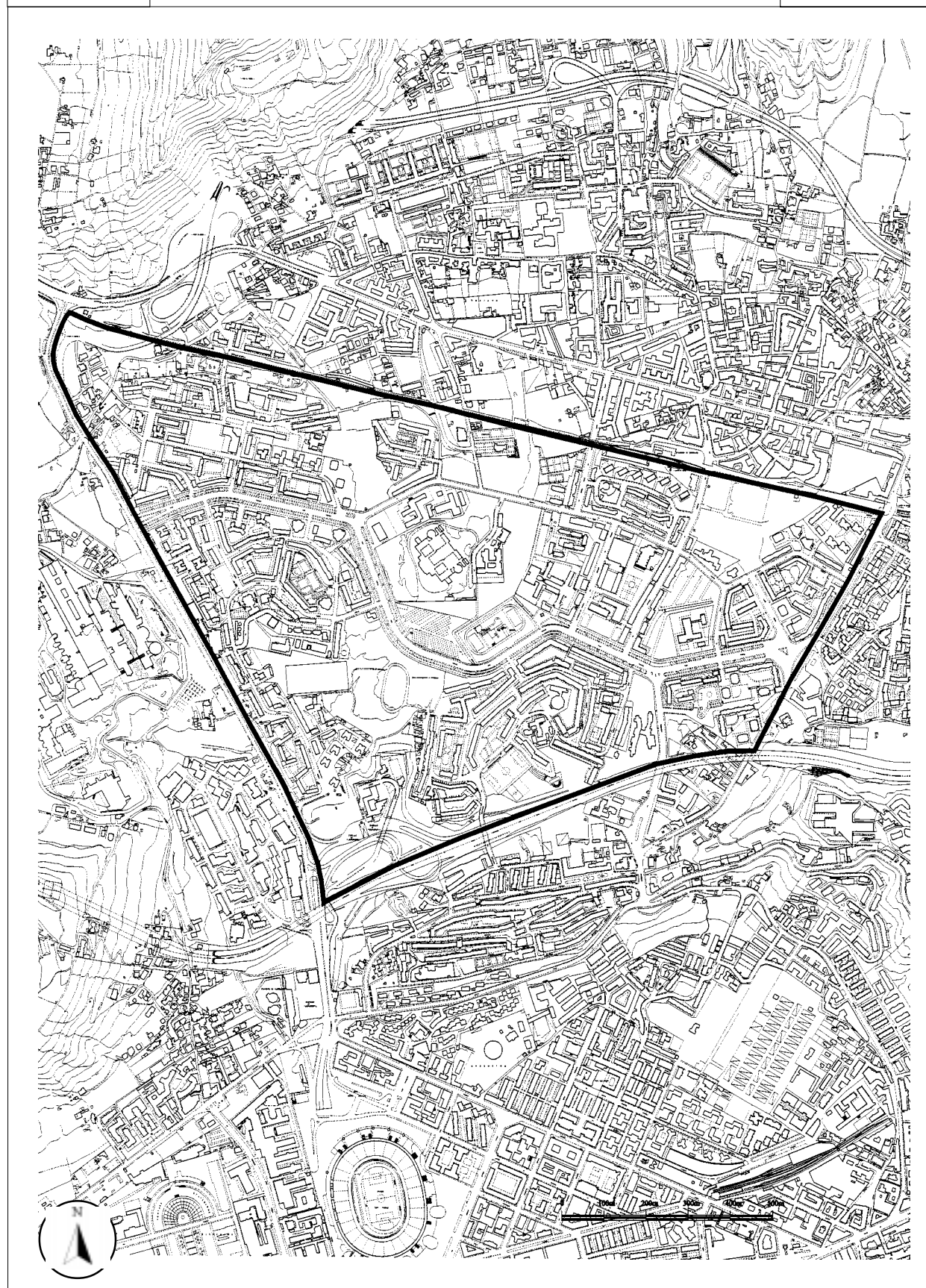
testo coordinato

Parte III

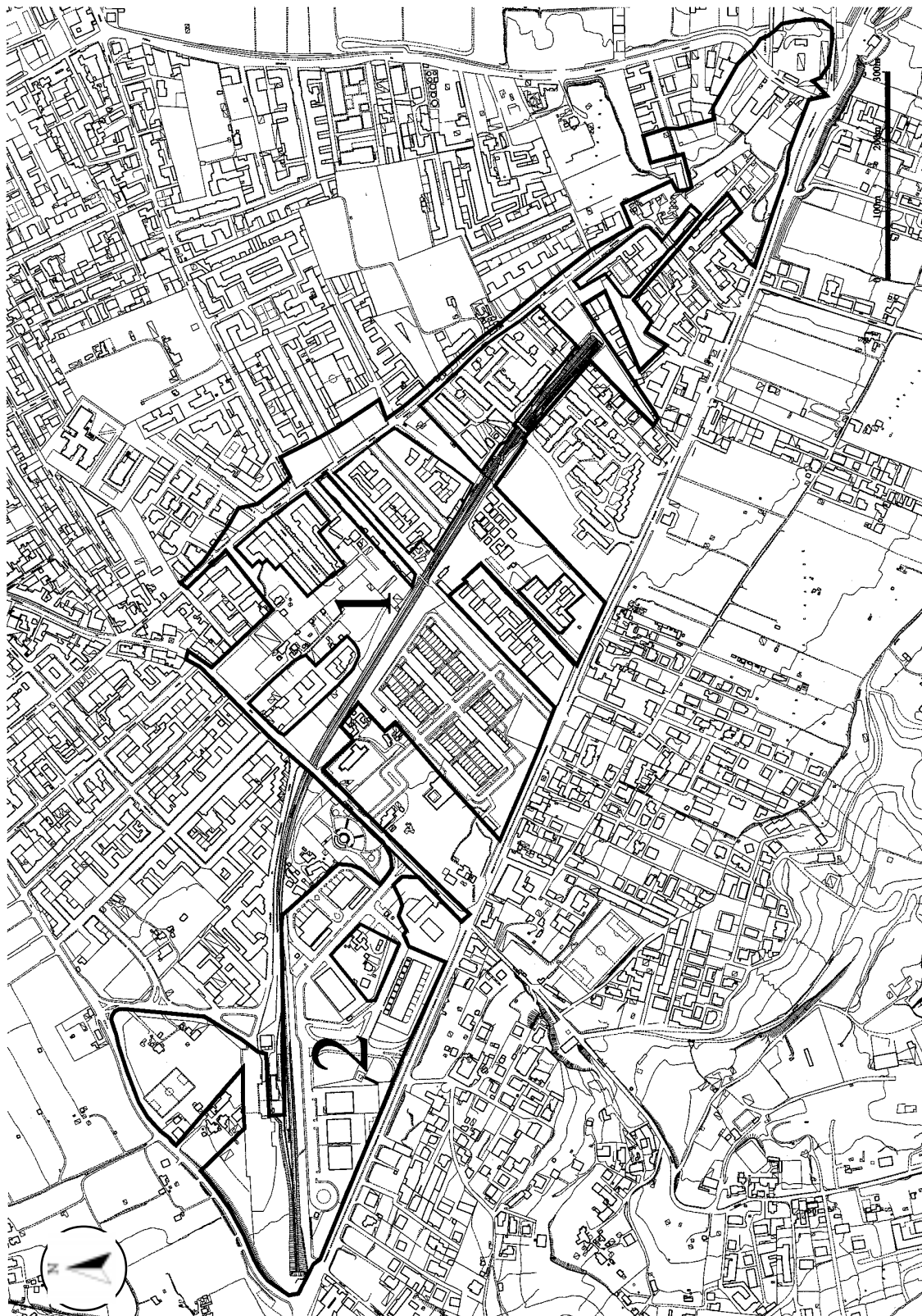
Disciplina d'ambito

Schede degli ambiti

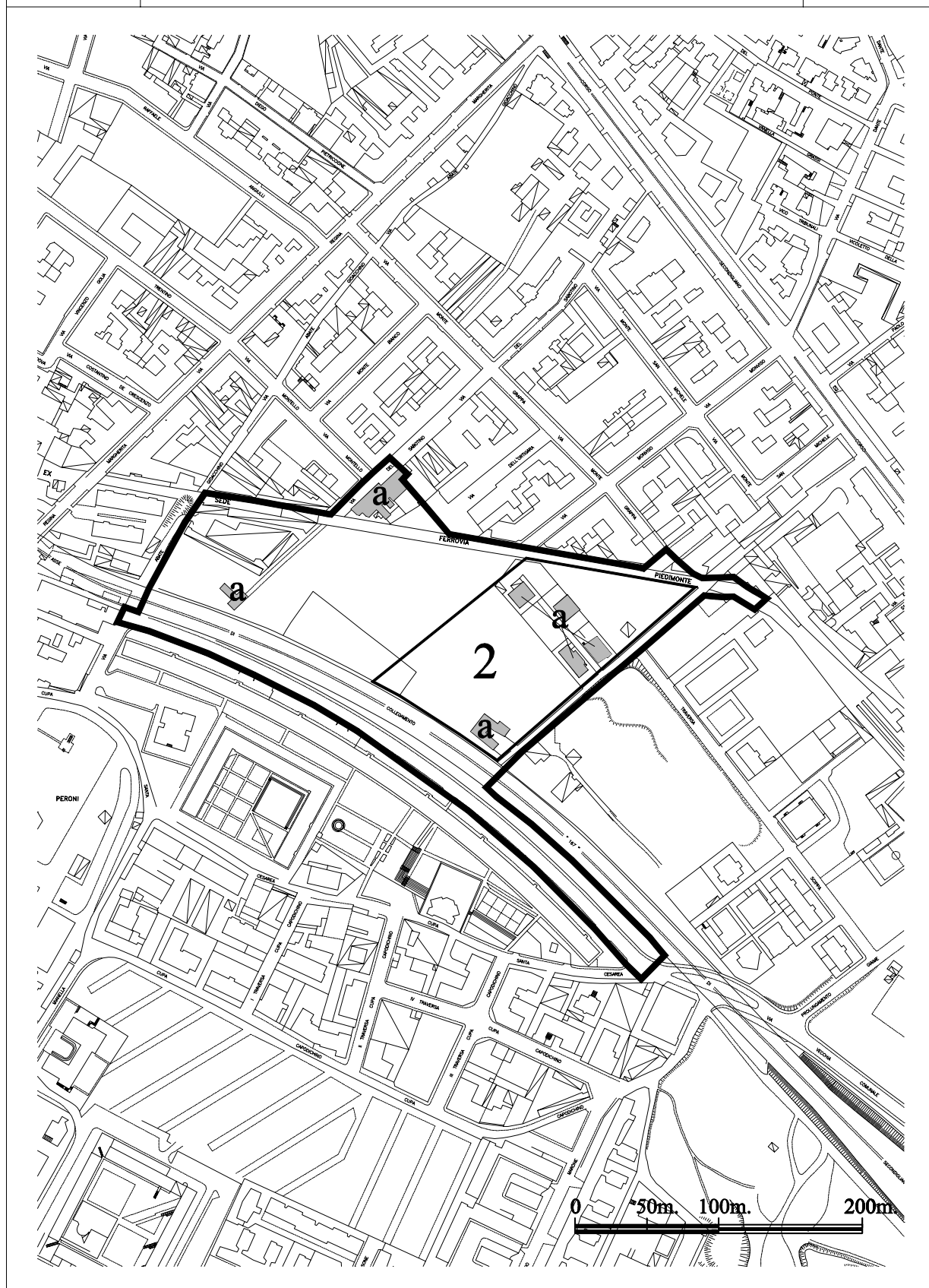
Art.126	ambito n. 1	Scheda
	Rione Traiano - Soccavo	54



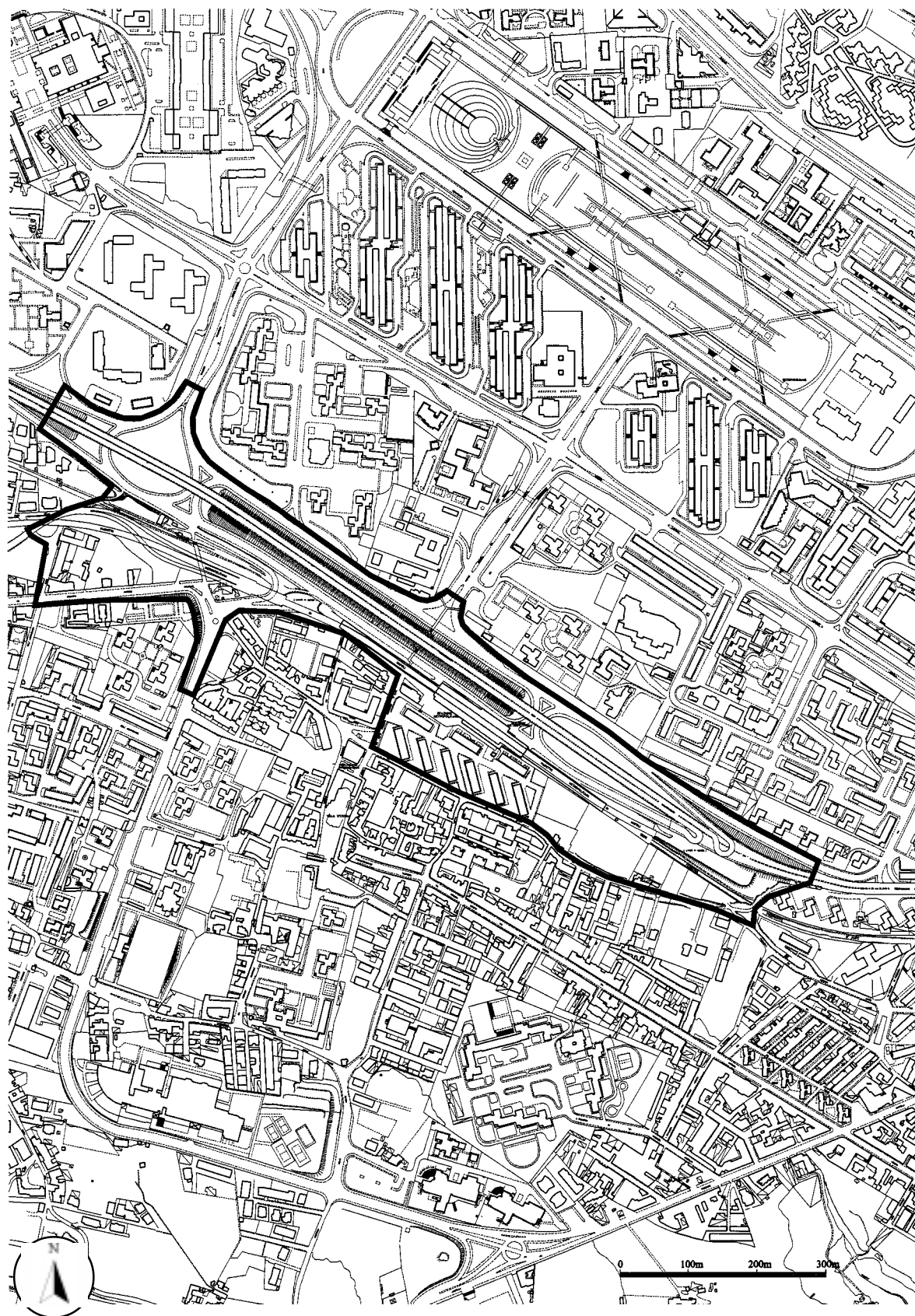
Art.127	ambito n. 2	Scheda
	Pianura	55



Art. 128	ambito n.3	Scheda
	Via Montello - Secondigliano - Miano	56

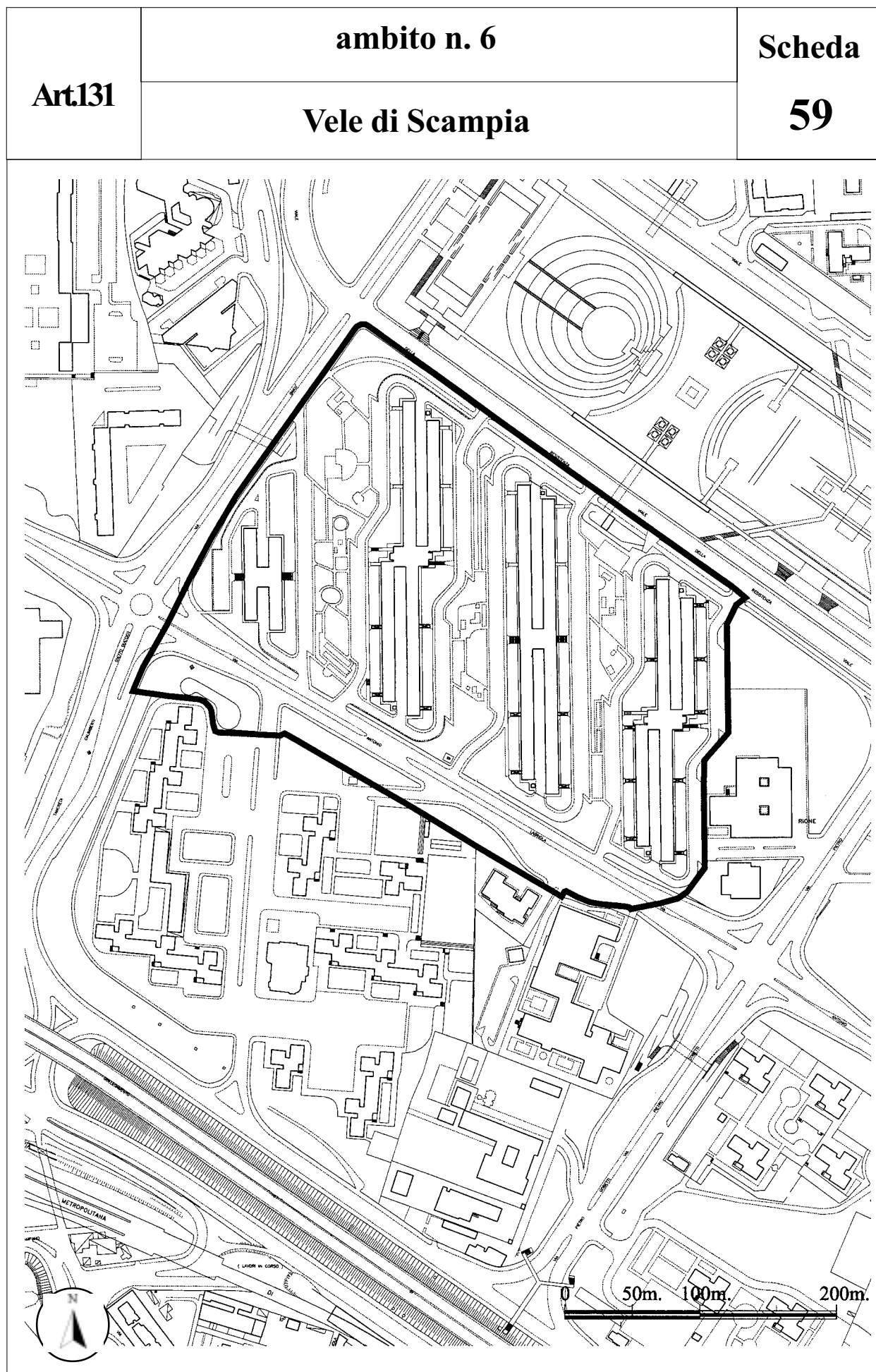


Art.129	ambito n. 4	Scheda
	nodo di interscambio - Piscinola	57

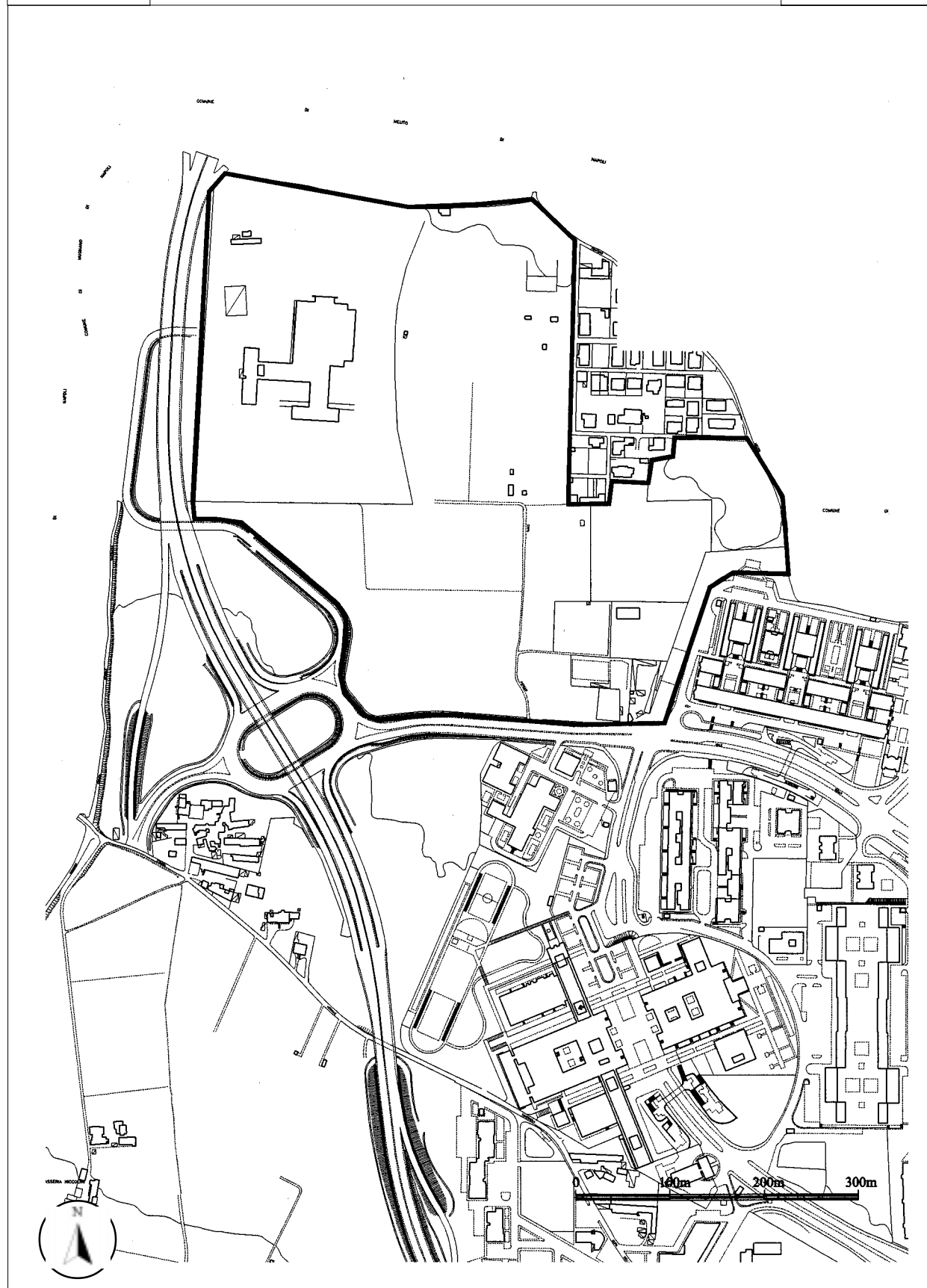


Art.130	ambito n. 5	Scheda
	caserme Secondigliano	58





Art.132	ambito n. 7	Scheda
	ex centrale del latte di Scampia	60



Art.134	ambito n. 9	Scheda
	mercato dei fiori - San Pietro a Patierno	62



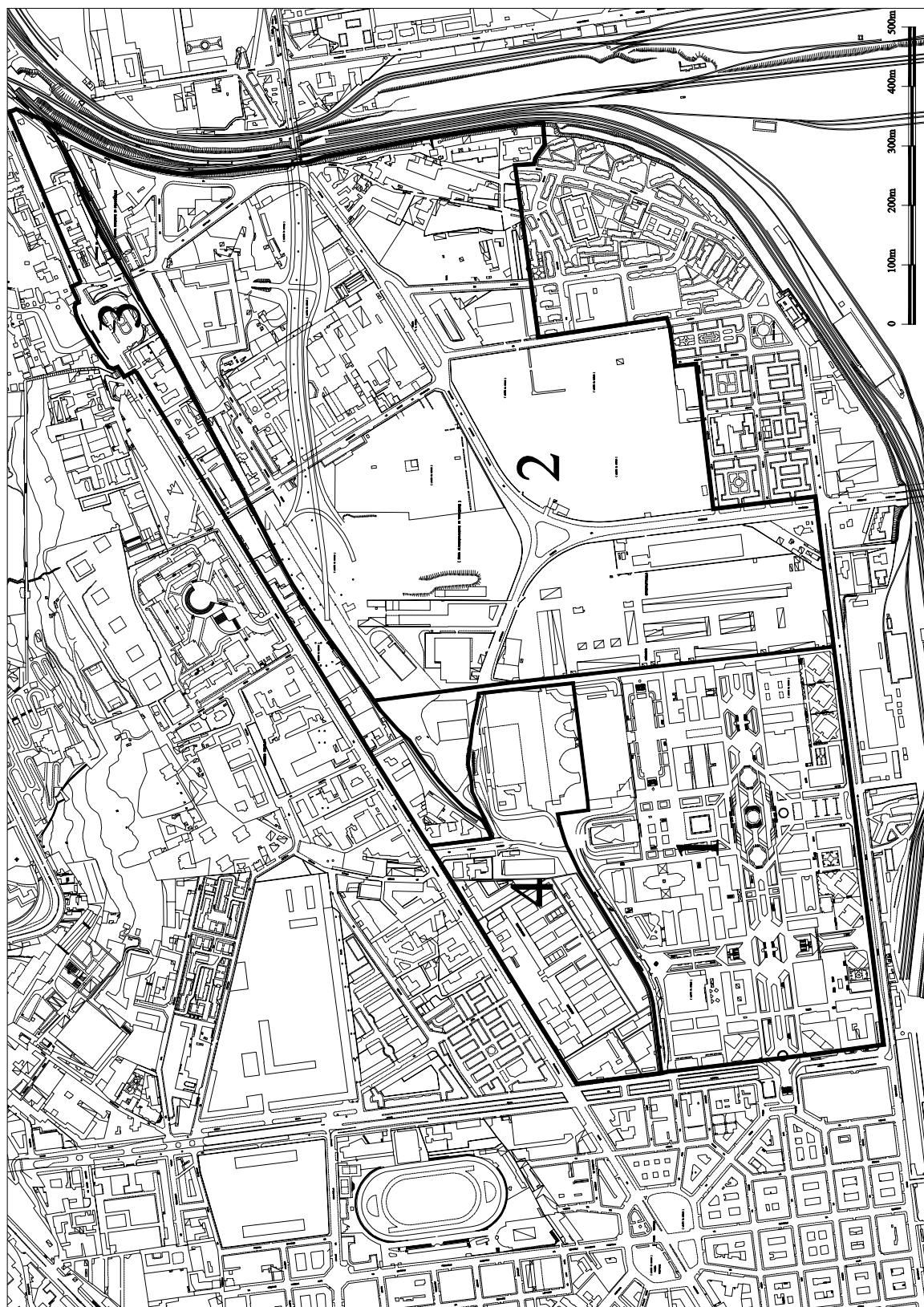
Art. 135

ambito n. 10

Scheda

Centro direzionale

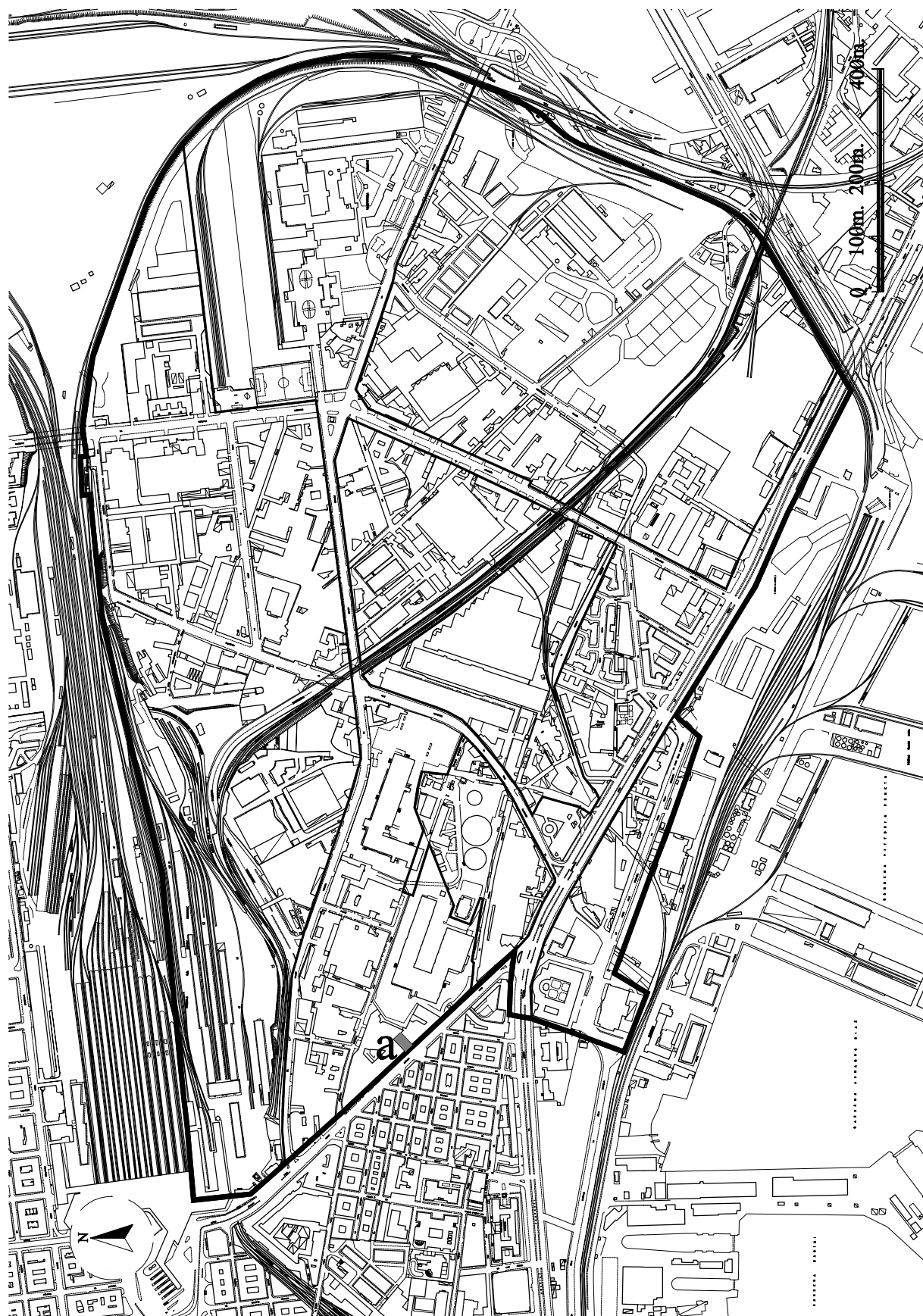
63



Art.136	ambito n. 11	Scheda
	Rione Sant'Alfonso	64



Art. 137	ambito n. 12	Scheda 65
	Gianturco	



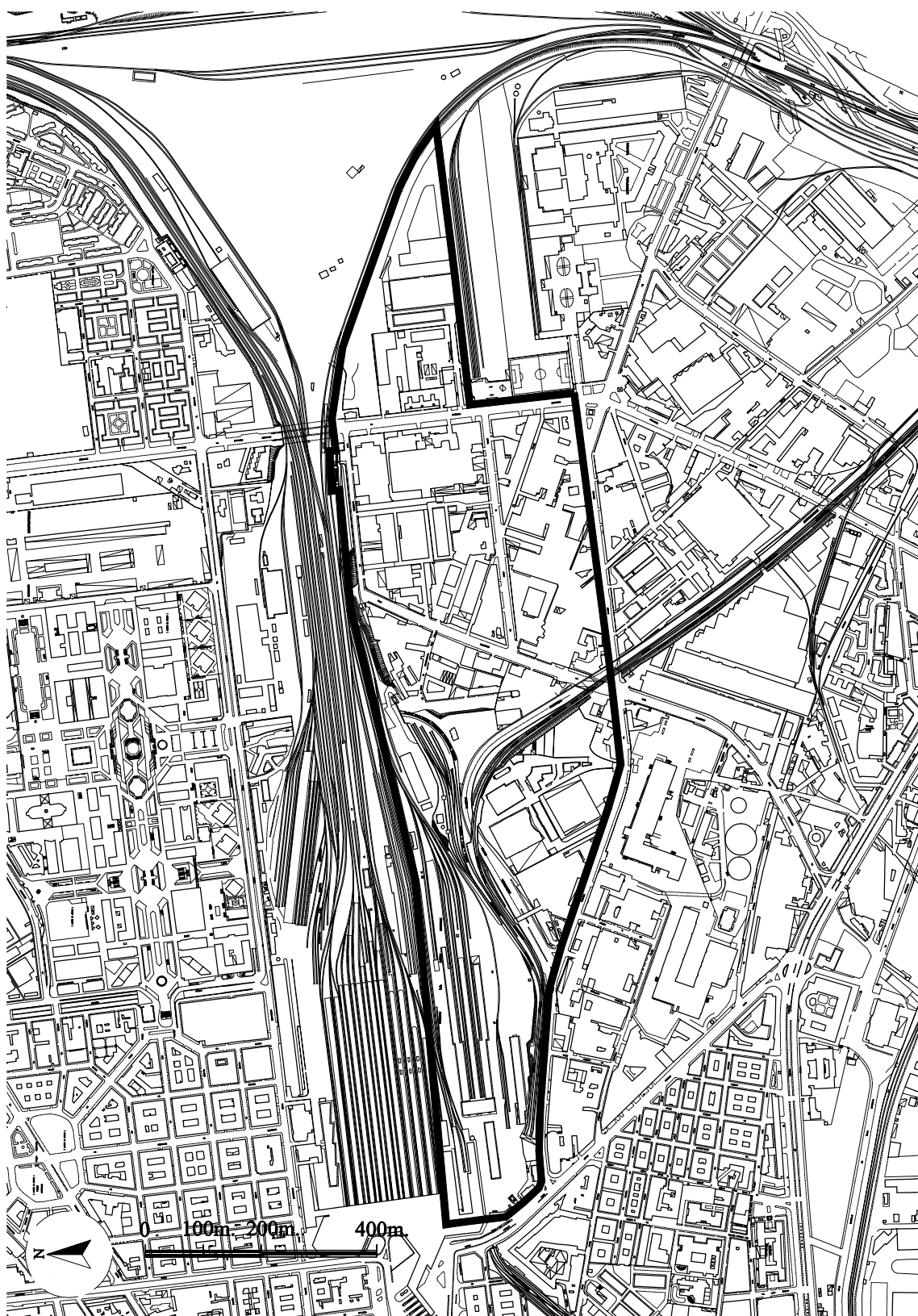
Art. 138

ambito n. 12a

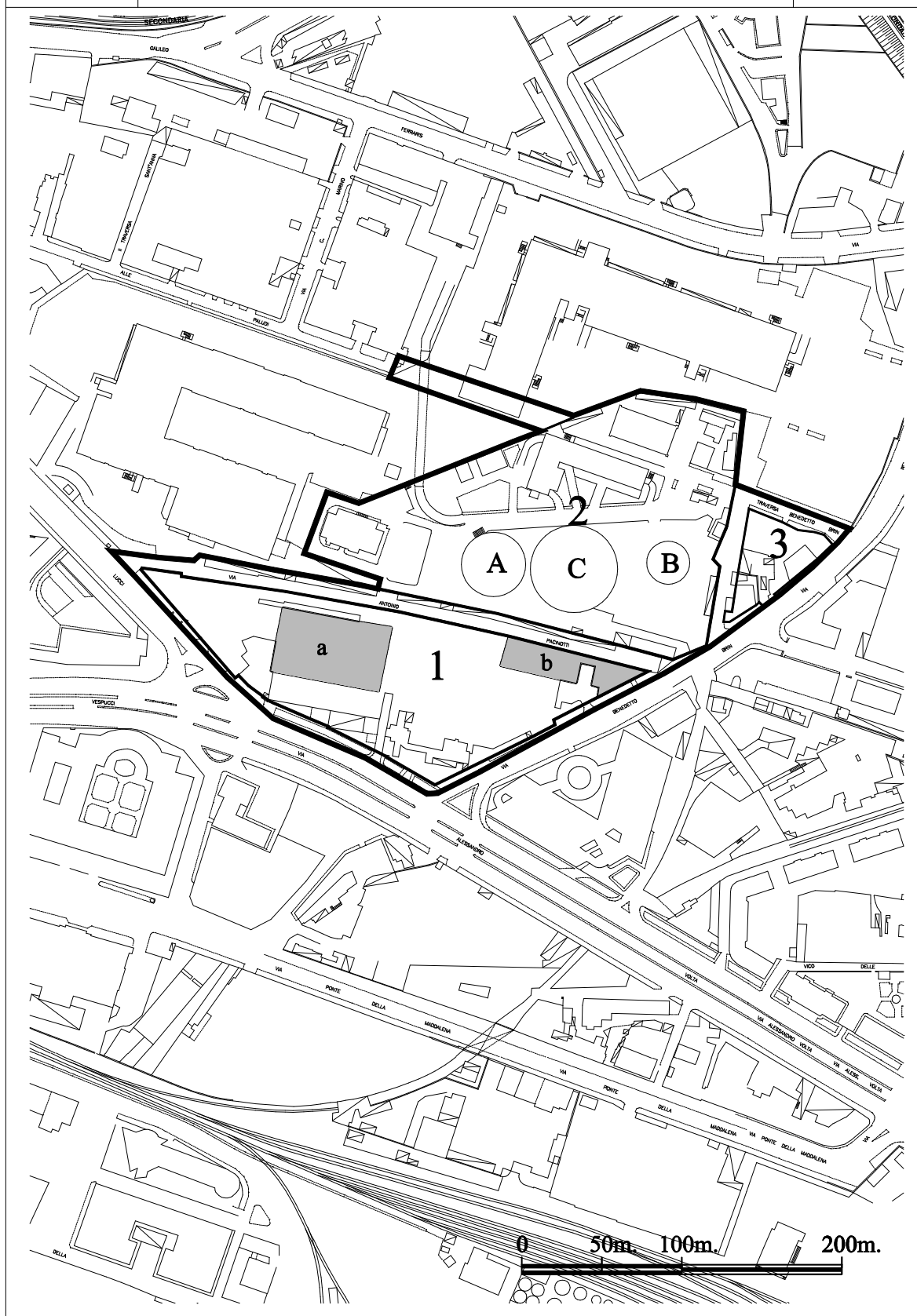
Scheda

Gianturco FS

66



Art. 139	subambito n. 12b	Scheda 67
	Gasometro	



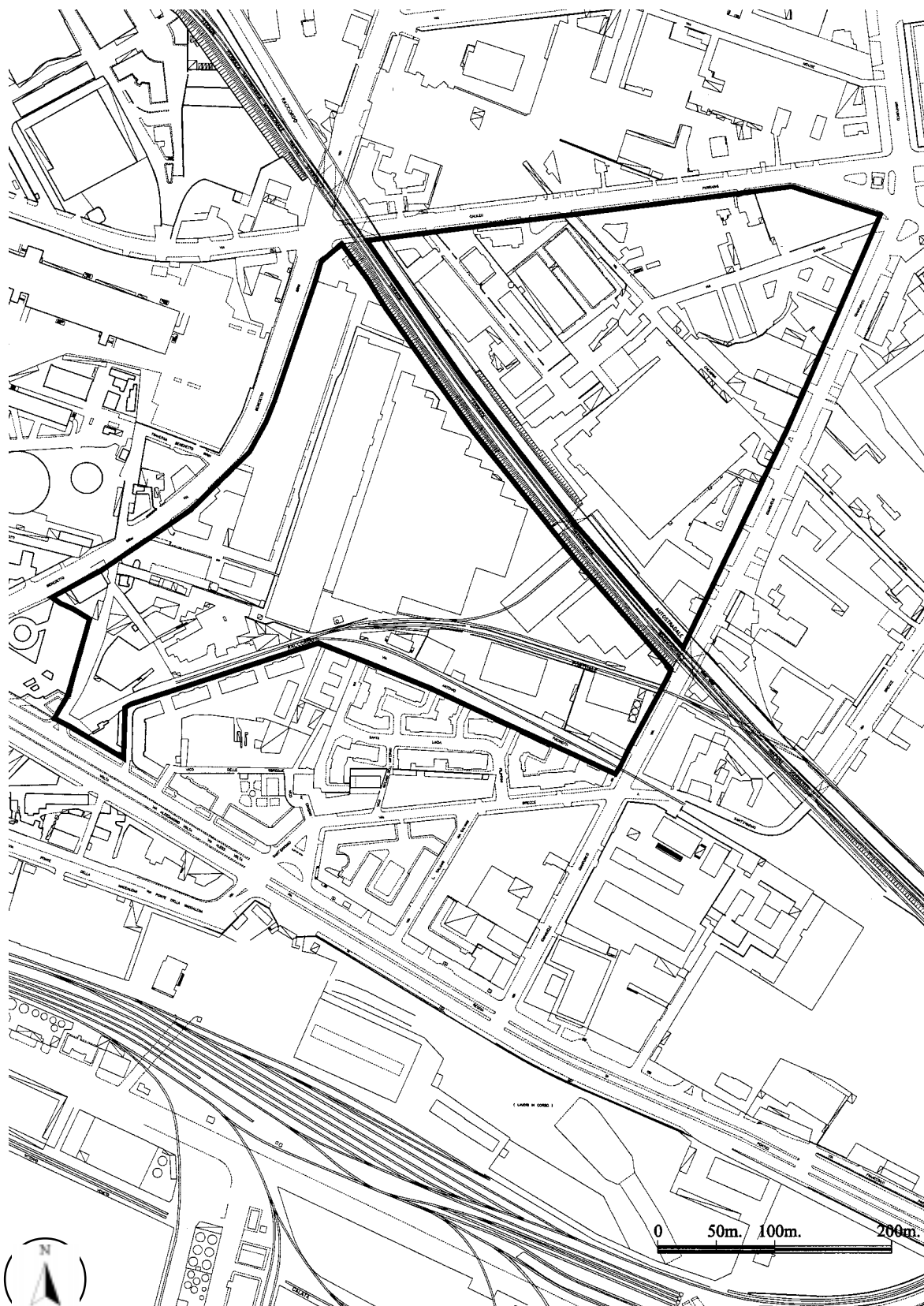
Art.141

sub ambito n. 12d

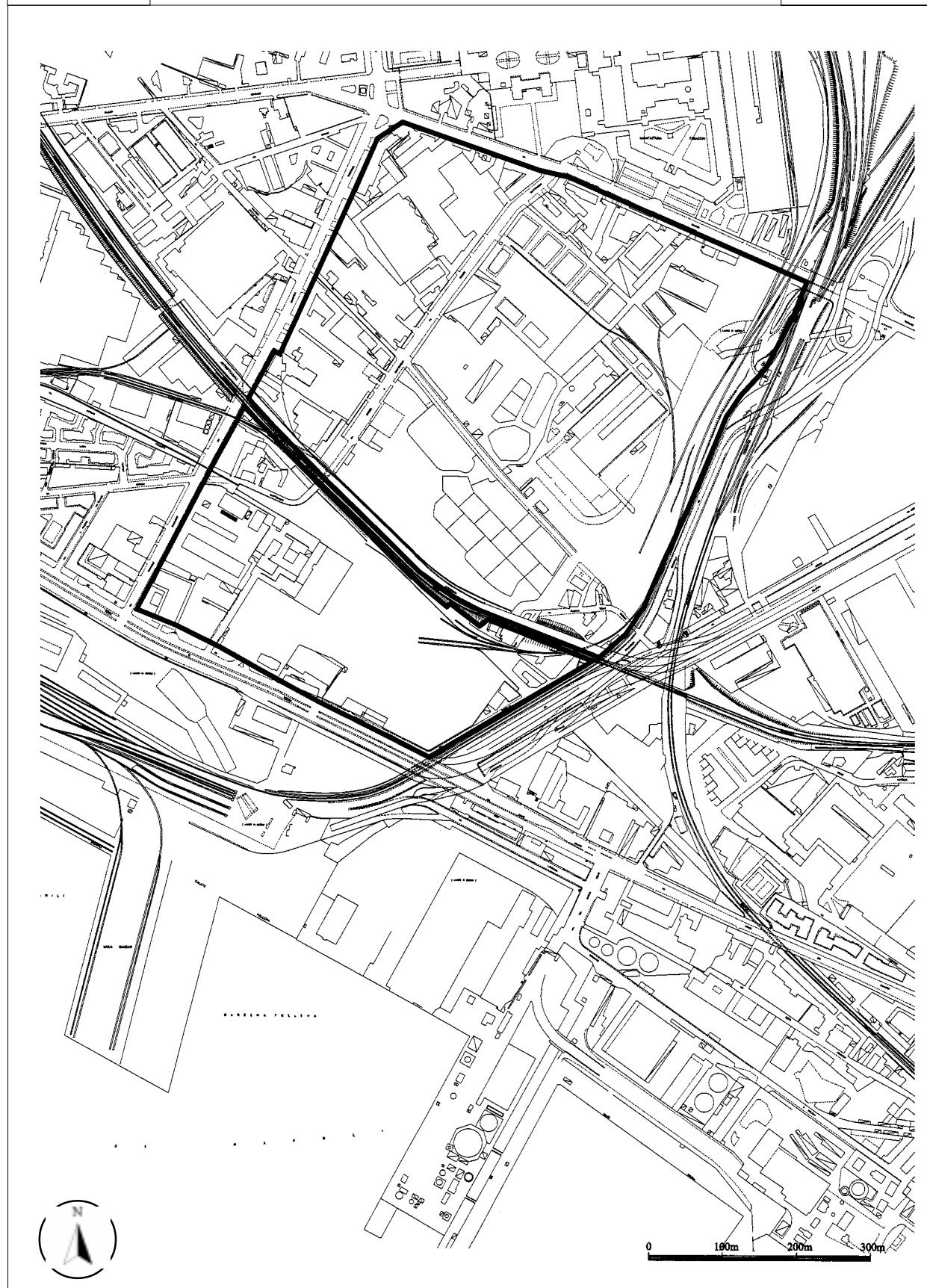
Scheda

Mecfond

69



Art.142	sub ambito n. 12e	Scheda 70
	Feltrinelli	



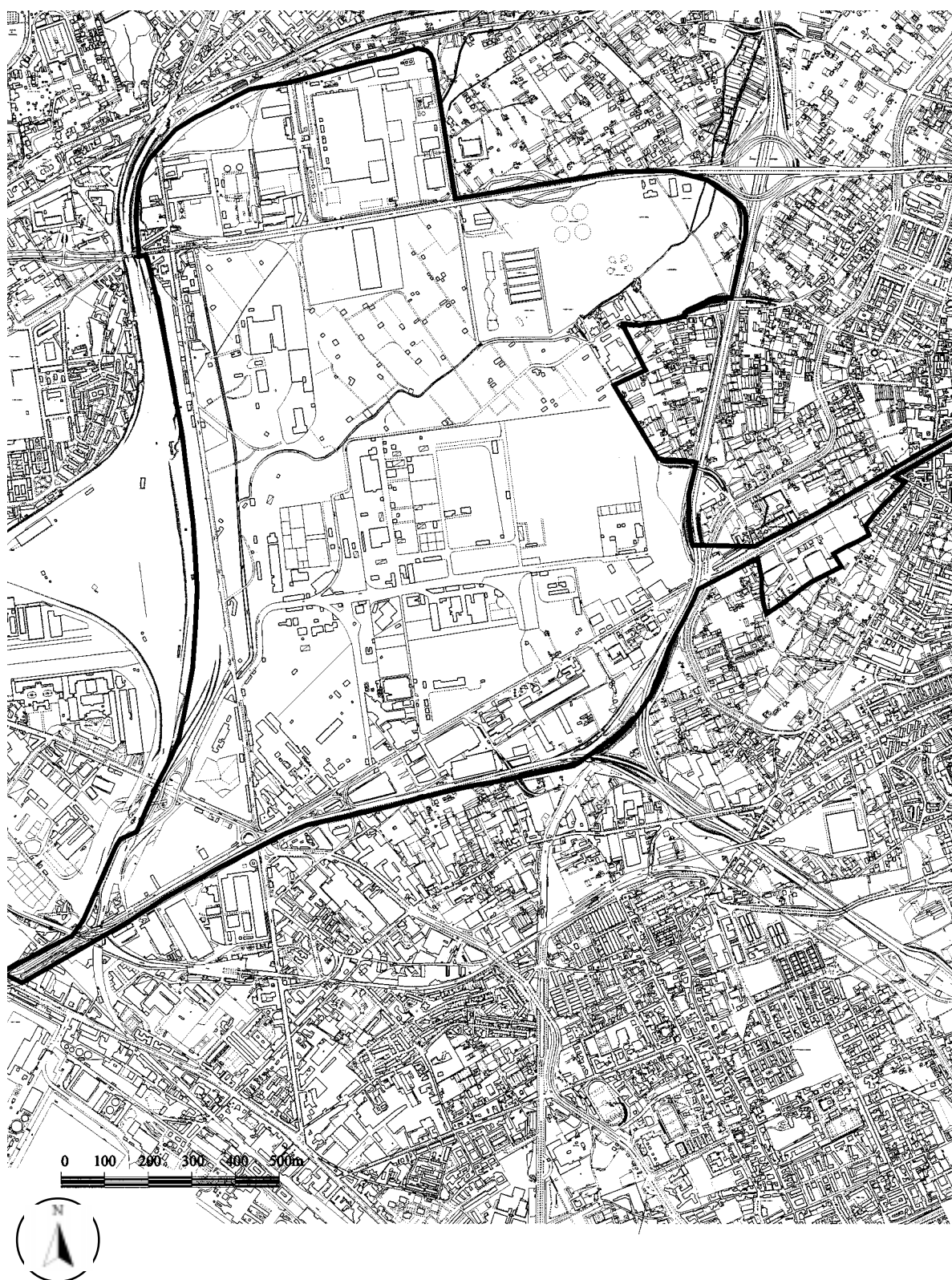
Art.143

ambito n. 13

ex raffineria

Scheda

71



Art.143	ambito n. 13	Scheda 71bis
	ex raffineria	

Piano Urbanistico Esecutivo

L'ambito riguarda un'area di 400 ha delimitata a ovest e a nord dal rilevato ferroviario e dal fascio dei binari, a est dall'area agricola delle serre e a sud dalla bretella autostradale che costeggia una fascia mista di aree agricole ed impianti industriali.

Gran parte del territorio, per complessivi 120 ha, è occupato dagli impianti petroliferi; il resto comprende impianti industriali di dimensioni variabili ancora attivi come l'Ansaldo, la Fiat, la Whirpool, nonché impianti in parte dismessi o in via di dismissione.

La riqualificazione ambientale della zona produttiva, condizione necessaria per ogni programma di sviluppo, è subordinata alla delocalizzazione di tutti gli impianti petroliferi, oltre che alla riconversione produttiva degli impianti industriali dismessi.

La riorganizzazione urbanistica dell'area, e più in generale la riconfigurazione del paesaggio orientale, è affidata alla realizzazione di un grande parco a scala urbana e territoriale e di una adeguata rete infrastrutturale fortemente segnata dalla presenza di alberature, fino a caratterizzarsi come un vero e proprio giardino lineare nell'asse verde che collega il centro della città con Ponticelli, per poi proseguire fino a Cercola, ossia fino alla "porta" del parco nazionale del Vesuvio.

La variante attribuisce all'area del piano urbanistico esecutivo un ruolo strategico di vera e propria rifondazione dell'intera area orientale. Un ruolo connaturato al suo valore geografico e posizionale di cerniera sia rispetto ai contesti immediatamente circostanti (la collina di Poggioreale, il Centro Direzionale, l'area di Gianturco, i quartieri di S. Giovanni e Barra, Ponticelli), sia rispetto alla più ampia scala sovracomunale della pianura circumvesuviana occidentale (il territorio del comune di Volla a nord-est, il territorio del comune di Cercola a est).

Questa duplice scala di lettura si sostanzia nel disegno di riorganizzazione dell'area produttiva che è il risultato del recupero e dell'integrazione delle sue due più importanti matrici fondative: l'una, di tipo urbano, è espressa nella griglia ortogonale sottesa alla localizzazione degli insediamenti industriali; l'altra, di tipo agrario-territoriale, è testimoniata dall'andamento diagonale di alcuni tracciati corrispondenti alle linee fondamentali di impluvium delle originarie, e oggi in gran parte cancellate, vie d'acqua. Queste vie congiungevano Volla con la linea di costa e strutturavano l'ordinamento dei campi coltivati attraverso una fitta rete di canalizzazioni secondarie, come testimoniato ancora oggi dalle zone agricole superstiti.

Nel primo caso viene recuperata la matrice urbanistica originaria del piano di sviluppo industriale degli anni '20, che a sua volta si ricollega a ovest alla maglia dell'espansione ottonecentesca del Risanamento. In posizione intermedia si colloca il centro direzionale, il cui recente e ancora incompiuto impianto che riprende le principali linee strutturanti l'organizzazione urbana delle due aree limitrofe, è stato riconsiderato all'interno del disegno generale al fine di determinarne nei limiti del possibile, l'ordine di relazioni e quindi l'integrazione e la permeabilità.

Nel secondo caso è la dimensione geografica che è stata riproposta sia per ricollocare l'area nel suo contesto naturale, il bacino idrografico del Sebeto, sia per stabilire le linee di confine di un grande parco pubblico che, sviluppandosi diagonalmente rispetto alla griglia ortogonale degli insediamenti, recupererebbe la topografia originaria e il percorso delle acque, dalle sorgenti del Volla al ponte dei Granili. Il parco così concepito rievocherà il *genius loci* degli "orti detti le paludi" e della valle del Sebeto, ricollegandosi, anche fisicamente, alle aree ancora coltivate e piene di serre che più a est si sviluppano lungo l'asse autostradale.

Il piano urbanistico esecutivo riguarda essenzialmente i due sistemi distinti e strettamente interrelati a cui il disegno di variante affida la rifondazione della zona orientale: il parco di scala urbana e territoriale, gli insediamenti urbani integrati e quelli per la produzione di beni e servizi. Due sistemi che a tutti gli effetti sono stati ritenuti strettamente connessi e complementari, in coerenza con le attuali previsioni di sviluppo ed evoluzione dei mercati internazionali che vedono la qualità ambientale come elemento concorrente in misura determinante nello sviluppo dell'economia, nonché come fattore di per se trainante.

Il parco è concepito come una porzione di territorio in grado di riassumere ed esplicitare la complessa stratificazione tra caratteri agricoli e industriali che connota la storia della piana, ma è anche simbolo e elemento portante di una nuova fase produttiva che punta sull'integrazione tra i nuovi insediamenti e la realizzazione di una nuova complessiva condizione urbana e ambientale: un parco per il tempo libero, per lo sport, ma anche un parco dotato di tutte quelle attrezzature peculiari per il sostegno di un'ampia rinnovata concezione della attività produttiva come per esempio un impianto fieristico per il florovivaismo.

Le attività produttive si riferiscono, a loro volta, a una gamma di iniziative molto più ampia che in passato: dalla nuova dimensione di piccole industrie e attività artigianali delocalizzate dal centro storico e con esso interessate a conservare un rapporto funzionale, alle industrie nel settore delle tecnologie avanzate e dell'informatica, ad attività commerciali e di servizio, fino all'incremento e alla valorizzazione di quella tradizione agricola e florovivaistica che continua a sussistere nelle fasce di corona dell'ambito in oggetto e che è suscettibile di un consistente processo di riqualificazione nel settore biologico e agriturismo.

Il parco di scala urbana e territoriale, è parte integrante della proposta di parco regionale del Sebeto, che comprende tutte le aree ancora coltivate degli *orti detti le paludi* che si estendevano in tutta la zona orientale fino all'inizio del secolo scorso. Tali aree riguardano attualmente circa 350 ha che seguono grosso modo il percorso dell'autostrada e si ricollegano a nord alla piana di Volla. Così come è stato individuato da uno studio specificamente redatto per la variante, l'area di riferimento del parco regionale è quindi il bacino idrografico del Sebeto e il parco delle raffinerie è la parte centrale di questo grande impluvio.

I percorsi delle acque e il parco ristabiliscono il rapporto tra l'entroterra e la zona costiera, tra la campagna e il mare, a meno dell'interruzione costituita dall'area del depuratore di Napoli Est che intercetta i fossi Reale e Cozzone. La soluzione di continuità viene risolta utilizzando l'attività del depuratore, da integrare con il trattamento biologico delle acque, per la costituzione dei bacini e dei corsi d'acqua del parco a fini ludici, gestionali e funzionali, per esempio il recupero industriale delle acque depurate.

L'area del depuratore, che da indagini compiute risulta essere più grande delle dimensioni necessarie all'impianto, potrebbe consentire di collegare il parco con le aree agricole a nord-est del depuratore e quindi di ristabilire la continuità dei percorsi delle acque. Il Cozzone e il Fosso Reale, attraversando l'area del depuratore, raggiungeranno l'area del parco, proseguendo poi fino al ponte dei Granili e al porto: il progetto urbanistico esecutivo dovrà effettuare specifiche

indagini a questo riguardo.

Se lo sviluppo del parco nel suo complesso risulta direttamente dettato dalle linee di *impluvium* dei sistemi di canalizzazione, i confini e l'articolazione delle parti che lo compongono scaturiscono dalla ricerca di una sua immediata relazione con i contesti urbani della zona orientale.

La parte centrale viene a trovarsi sull'ideale prosecuzione dell'asse principale del centro direzionale determinando in tal modo, oltre che il superamento della barriera del rilevato ferroviario, anche la sua proiezione a livello territoriale. Lungo quest'asse si attesta inoltre la *porta* sul parco a ridosso del rilevato ferroviario che coincide con una delle nuove stazioni della futura metropolitana regionale.

La parte sud-occidentale ridisegna il limite orientale del quartiere Gianturco: di forma triangolare, include il rilevato ferroviario che viene sottopassato in corrispondenza di via Galileo Ferraris, dove è localizzata un'altra stazione-*porta* della metropolitana regionale; il parco termina infine sulla via Marina all'altezza del ponte dei Granili dove è collocato l'ingresso sud.

La parte orientale del parco sconfina direttamente nel tessuto agricolo delle serre attestandosi a sud nel punto in cui l'asse verde si innesta su via Argine proseguendo verso il centro storico di Ponticelli e poi fino a Cercola. Si individua in tal modo un diretto e naturale punto di ingresso al parco, da oriente.

I nuovi insediamenti urbani.

Gli insediamenti urbani integrati sono stati concentrati in due zone, una a sud e l'altra a nord del parco, e organizzati secondo una rete stradale ortogonale alla giacitura del parco che definisce la griglia di inserimento dei lotti.

La zona a sud del parco si attesta sull'asse verde che costituisce la spina centrale dell'organizzazione del nuovo tessuto urbano e produttivo.

Lungo la via Ferrante Imperato, la fascia FS lasciata libera dall'arretramento dei binari viene destinata ad insediamenti urbani integrati che potranno contenere parte delle residenze previste dal piano urbanistico esecutivo.

Le normative e le esigenze funzionali connesse alle attività produttive e commerciali hanno determinato la tendenza all'orizzontalità ed alla dispersione dei paesaggi produttivi contemporanei. Ne risulta un'urbanizzazione sempre più vincolata alle necessità di circolazione e affluenza veloce, ma sempre più svincolata sul piano delle relazioni di tipo urbano.

Partendo dunque dal presupposto di un'acquisita eterogeneità architettonica e tipologica dei manufatti, che tendono sempre più a caratterizzarsi come *macchine introverse* precostituite, sia per quanto riguarda le tecnologie di costruzione che per la predisposizione di spazi standard di servizio e funzionamento, esterni ed interni (parcheggi utenza, scarico merci, lavorazione dei prodotti, esposizione e vendita, uffici ecc.), sono state compiute tre scelte normative aventi come fine quello di controllare la dispersione sul territorio dei nuovi insediamenti riconnettendoli strettamente all'impianto urbano.

La prima riguarda la concentrazione del verde di standard lungo le strade e nel parco che garantisce la qualità del sistema del verde e un maggiore grado di compattezza dei singoli insediamenti.

La seconda è stata quella di assumere indici fondiari espressi in mq/mq che consentono una maggiore flessibilità delle altezze; il che giova sia alla rappresentatività degli spazi interni di aggregazione dei singoli manufatti e alla funzionalità degli stabilimenti industriali sia al paesaggio produttivo nel suo complesso che potrà presentare un maggior grado di alternanza tra verticalità ed orizzontalità.

La terza prescrive:

- per i fronti prospicienti sulle strade nord-sud, di osservare il filo stradale sul quale si attestano i manufatti produttivi o le loro *recinzioni-filtro* in grado di mediare il carattere urbano e unificante della strada con l'esigenza sempre più pressante di questi insediamenti di dotarsi di ampi spazi liberi, parcheggi ecc. Queste ultime andranno sempre realizzate nei tratti in cui la tipologia di insediamento prescelto prevede un'arretramento rispetto al filo stradale. E' prescritto per tali recinzioni l'uso di paramenti in mattoni a faccia vista, di altezza compresa tra i 2.50m e i 4.00m. che possono anche alternarsi con i fronti dei manufatti prospicienti direttamente su strada. In base alle necessità di permeabilità, i paramenti possono inoltre presentare varchi, finestre e finanche sistemi seriali di ampie bucatore;

- per i fronti sugli assi est-ovest la normativa prescrive invece, nei tratti di discontinuità o di arretramento delle cortine, sistemazioni a verde di consistenza perlomeno paragonabile a quella stradale di cui devono costituire l'integrazione;

- per lotti in contiguità col parco, le sistemazioni esterne devono costituire il prolungamento del verde nelle aree di pertinenza degli insediamenti.

Si prescrive infine l'integrazione di tutti gli spazi liberi o a parcheggio con sistemi di alberature ad alto fusto tali da superare il colmo dei paramenti esterni.

Infine un argomento di carattere generale riguarda la qualità dei nuovi insediamenti produttivi sotto il profilo ambientale. L'ambito è nel suo complesso interessato da un processo di riqualificazione e recupero ambientale che non si limita all'allontanamento delle industrie inquinanti o a rischio, alla bonifica dei terreni inquinati, alla realizzazione di un grande parco sui suoli recuperati, alla riqualificazione dell'agricoltura *degli orti detti le paludi*; anche i nuovi insediamenti produttivi vengono considerati nel loro complesso come espressione di una nuova sensibilità verso l'ambiente, non più ritenuto un limite allo sviluppo, ma piuttosto una delle variabili competitive imprenditoriali, così come sancito dal *Programma di sviluppo sostenibile e durevole* della Unione Europea pubblicato nel 1993. Tale programma ha individuato due principali filoni d'azione: il primo relativo al prodotto (EcoLabel), il secondo relativo al processo (EcoAudit), quest'ultimo è sostanzialmente un metodo per la valutazione delle capacità del sistema aziendale di gestione ambientale. L'U.E. ha predisposto per il programma EcoAudit un regolamento comunitario (n.1836 del 1993), l'EMAS (Environment management and Audit Scheme), che come tale ha valore di legge per gli stati membri, indipendentemente dal suo recepimento legislativo. Il regolamento EMAS si prefigge, per le imprese che ne sono interessate, a garantire una politica di continuo miglioramento delle prestazioni ambientali che consente alle imprese di utilizzare un marchio che attesti la certificazione ambientale del sito produttivo. La certificazione dà la possibilità all'impresa di godere dei benefici regolamentari, soprattutto basati sulla semplificazione delle procedure autorizzative e di controllo, nonché benefici di carattere economico relativamente alla erogazione di finanziamenti da parte dei ministeri competenti.

L'analisi ambientale iniziale costituisce il punto di partenza per la definizione degli obiettivi ambientali e deve tenere conto dei seguenti argomenti:

- valutazione dell'incidenza delle attività sulle varie componenti dell'ambiente (aria, acqua, suolo);
- analisi dei consumi energetici;
- analisi dei consumi di materie prime e di acqua;
- analisi delle quantità e delle tipologie dei rifiuti prodotti;
- valutazione dell'inquinamento acustico sia all'interno che all'esterno dello stabilimento;

Il sistema della viabilità.

Il sistema della viabilità, formato dall'asse verde, dalle strade principali e da quelle secondarie che in direzione nord-sud delimitano i lotti, costituisce la struttura organizzativa unificante dell'intero tessuto produttivo. A tale struttura è affidato un compito non meramente funzionale o distributivo.

La strada è il luogo pubblico che ordina e regola lo spazio privato, la componente strutturante le gerarchie interne al nuovo assetto urbanistico dell'area, l'elemento che media e sancisce le relazioni esterne di questa parte di città con la struttura urbana storica e il territorio circostante.

La rete infrastrutturale costituisce dunque l'intervento pubblico di riurbanizzazione dell'area, preordinato alla realizzazione degli insediamenti produttivi. La qualità ambientale della rete stradale è data da un approccio progettuale integrato che prevede, attraverso la caratterizzazione tipologica di ciascun asse, la realizzazione della sede tranviaria sull'asse verde, la mobilità privata, i parcheggi, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, i viali alberati che seguono l'intero sistema dei percorsi pedonali e ciclabili.

Le fasce del verde, veri e propri corridoi ecologici, che si collegano tra di loro e con il parco, costituiscono uno dei principali caratteri unificanti del nuovo insediamento. Altro elemento prescritto dalla normativa è il mantenimento del filo stradale o attraverso gli stessi manufatti produttivi o attraverso sistemi di recinzione-filtro di cui sono stati regolamentati i tipi e i materiali e in più in generale lo spazio di relazione tra la strada e gli insediamenti privati (spazi a verde e parcheggi).

Attraverso la linearità, la modularità e l'autonoma caratterizzazione tipologica del sistema viario rafforzata dalla ripetizione di elementi minori ricorrenti dello scenario urbano vengono garantiti quei caratteri unificanti dello spazio pubblico che costituiranno il controcampo di mondi eterogenei sul piano formale e tipologico e di un'*introversione* tipica dei manufatti produttivi e commerciali che colloca gli spazi di aggregazione all'interno dei singoli lotti.

La caratterizzazione tipologica dello spazio pubblico è stata ritenuta un elemento essenziale per la riuscita stessa del piano infrastrutturale che come si è detto non è altro che la reinterpretazione attraverso il restauro, il completamento, nonché l'ampliamento e la caratterizzazione di quella griglia principale e secondaria già esistente per frammenti non compiuti sul territorio, dovuta alla realizzazione in tempi successivi del piano industriale degli anni Venti. Sono stati assunti come modelli di riferimento i principali tipi di strade prodotti dalla cultura ottocentesca rielaborandoli alla luce di quelle che appaiono come necessità e caratteristiche peculiari dei paesaggi commerciali e produttivi della città contemporanea.

Si ritiene infatti che costituisca ancora una fondamentale caratteristica di attualità il loro riuscire a configurarsi autonomamente come elementi caratterizzanti e unificanti dello spazio pubblico, a prescindere dalla qualità e dalla consistenza dell'edificazione al contorno; in altri termini, il loro riuscire a costituirsi come elementi garanti e al tempo stesso trainanti dell'idea complessiva di piano.

Le fasce a verde destinate tradizionalmente alla funzione del passeggio sono state riproposte nella funzione di corridoi ecologici complementari all'attività produttiva e al tempo stesso come rete integrata di piste ciclabili.

Le essenze e i tipi di alberatura saranno prescelti privilegiando il reinsediamento di elementi di vegetazione caratteristica di ambienti planiziali.

Le strade sono state differenziate in due tipi-base corrispondenti al ruolo che svolgono all'interno del contesto produttivo.

Per le strade di attraversamento veloce che svolgono anche una funzione di connessione tra la seconda fascia periferica e il centro urbano, il modello prescelto è quello del *boulevard*, con

strada a due corsie per ogni senso di marcia (14-17m) e controstrade laterali ad una corsia più una per la sosta (6m) tra loro separate da una fascia a verde di spessore variabile tra m.8 e m.10 contenente piste ciclabili (2.50m) e luoghi destinati a funzioni varie (chioschi, edicole, fermate trasporti pubblici, spazi al coperto per esposizioni, insegne pubblicitarie e segnaletica, ecc.)

Per le strade secondarie costituenti la griglia di distribuzione dei lotti produttivi e integrati nonché gli accessi al parco, il modello prescelto è quello della *rambla*, ossia di una fascia centrale a verde di 8-9m (contenente anche in questo caso piste ciclabili (2.50m) e luoghi destinati a funzioni varie) e due strade laterali di m.6.

Per quanto riguarda *gli assi principali* la precisazione delle loro sezioni rispetto allo schema base sottolinea la specificità di ciascun asse nel suo rapporto con il contesto.

L'asse verde presenta un consistente ampliamento della fascia di vegetazione che corre sul lato del parco (m.30) entro cui è stata collocata la sede del tram, che collega il centro di Napoli con Ponticelli e Cercola, una pista ciclabile, ed un'ampia *promenade* pedonale, in diretto contatto con i nuovi insediamenti che sorgeranno nell'area ex-Q8 e con il parco stesso, attraverso le fasce a verde che corrono centralmente lungo le strade ad esso ortogonali.

L'asse nord-sud che attraversa l'intera zona industriale per ricollegarsi a sud con il prolungamento di via Alveo Artificiale e quindi con il nuovo porto turistico di S.Giovanni a Teduccio, presenta l'interruzione delle controstrade e delle fasce a verde sugli accessi del grande parco proseguendo su quest'ultimo con un tratto a ponte, una grande arcata a sesto ribassato. Si ottiene in tal modo il duplice obiettivo di salvaguardare la continuità del parco ed al tempo stesso di poter usufruire dall'auto della vista di quest'ultimo in tutto il suo sviluppo.

La via Argine è stata ampliata nel tratto centrale. La sezione trasversale di progetto, pur presentando una carreggiata centrale ridotta rispetto agli altri assi principali, ne riprende lo stesso schema (strada-fasce a verde- controstrade). A partire dall'incrocio con il parco e con l'asse verde diviene essa stessa asse verde.

La via De Roberto presenta una sezione anomala in quanto caratterizzata dalla presenza di un doppio livello sovrapposto che vede correre nella parte superiore la bretella autostradale. In questo caso le fasce a verde sono disposte ai lati adempiendo anche alla funzione di fasce di rispetto imposta dalla circolazione veloce superiore;

Infine la via Ferrante Imperato costituisce un caso a sè in quanto, immersa nel parco in tutta la sua lunghezza, ne disegna anche il bordo sul lato occidentale, presentando una sezione contenuta (16) m con marciapiedi e alberature laterali.

In estrema sintesi il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

- la prefigurazione del tipo di rapporto che dovrà sussistere tra parco e insediamenti produttivi sia sul piano economico e gestionale (costi di manutenzione, utilizzo di energie alternative, eccetera), che attraverso possibili ed eventuali integrazioni tra i due sistemi che ne valorizzino punti di connessione e di interrelazione fisica (per esempio la realizzazione di un ciclo delle acque comune alla manutenzione del parco, al depuratore, alle esigenze produttive) ;
- il programma di valorizzazione e recupero del sistema dei canali e dei fossi, la precisazione dei percorsi del sistema delle acque, dei bacini e delle canalizzazioni, delle quote altimetriche e delle linee di impluvio del parco;
- la selezione e l'eventuale destinazione ad altri usi di quei manufatti di architettura industriale che andranno conservati nell'opera di bonifica in quanto significativi sul

piano formale ed espressivo ai fini di una futura identità del parco che dovrà testimoniare la fase industriale di quest'area, ma anche e soprattutto il nuovo carattere produttivo della zona orientale;

- il recupero e la riutilizzazione di opere infrastrutturali e di manufatti industriali ricadenti nel parco;
- la definizione dei percorsi pedonali e ciclabili che attraversano il parco;
- la connotazione delle varie parti secondo cui si articola il parco precisandone sia i caratteri dominanti che le varie funzioni e usi, anche in relazione ai contesti circostanti con cui il parco direttamente si rapporta: attrezzature a scala urbana, attrezzature finalizzate alla valorizzazione dell'attività produttiva, zone produttive, commerciali e fieristiche, attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- l'individuazione delle aree che dovranno soddisfare gli standard delle attrezzature di quartiere dei circostanti contesti urbani;
- la ridefinizione di via Ferrante Imperato come asse dal carattere misto, in quanto compreso nel parco ma anche asse residenziale e di servizi;
- il rapporto e le connessioni delle due zone a sud del parco separate dal rilevato ferroviario;
- l'analisi e la soluzione di quei tratti in cui il sistema della viabilità interseca il parco;
- l'approfondimento analitico-progettuale dello stato luoghi in quei punti corrispondenti alle sue "porte" principali che ne determinano il rapporto diretto con i contesti urbani circostanti: ingresso su via Marina (ponte dei Granili); le porte-stazioni di accesso dal centro direzionale e da Gianturco;
- il rapporto del parco con il tessuto agricolo degli orti e delle serre che ne costituisce la diretta prosecuzione verso l'entroterra;
- il rapporto del parco con l'asse verde e con Ponticelli.

Studi preliminari alla redazione del piano urbanistico esecutivo:

- valutazione del livello d'inquinamento dell'area Q8 e lineamenti per il piano di bonifica;
- studio inerente il reimpiego delle acque trattate dal depuratore Napoli Est, al fine di ricostituire il reticolo idrografico interno all'area del parco;
- censimento dei manufatti industriali che presentano un interesse sul piano storico e tipologico e più in generale sul piano architettonico e formale;
- analisi di modelli di economia ambientale che valutino le possibilità di integrazione e reciproco vantaggio tra il parco e gli insediamenti produttivi.

Art.144

ambito n. 14

Scheda

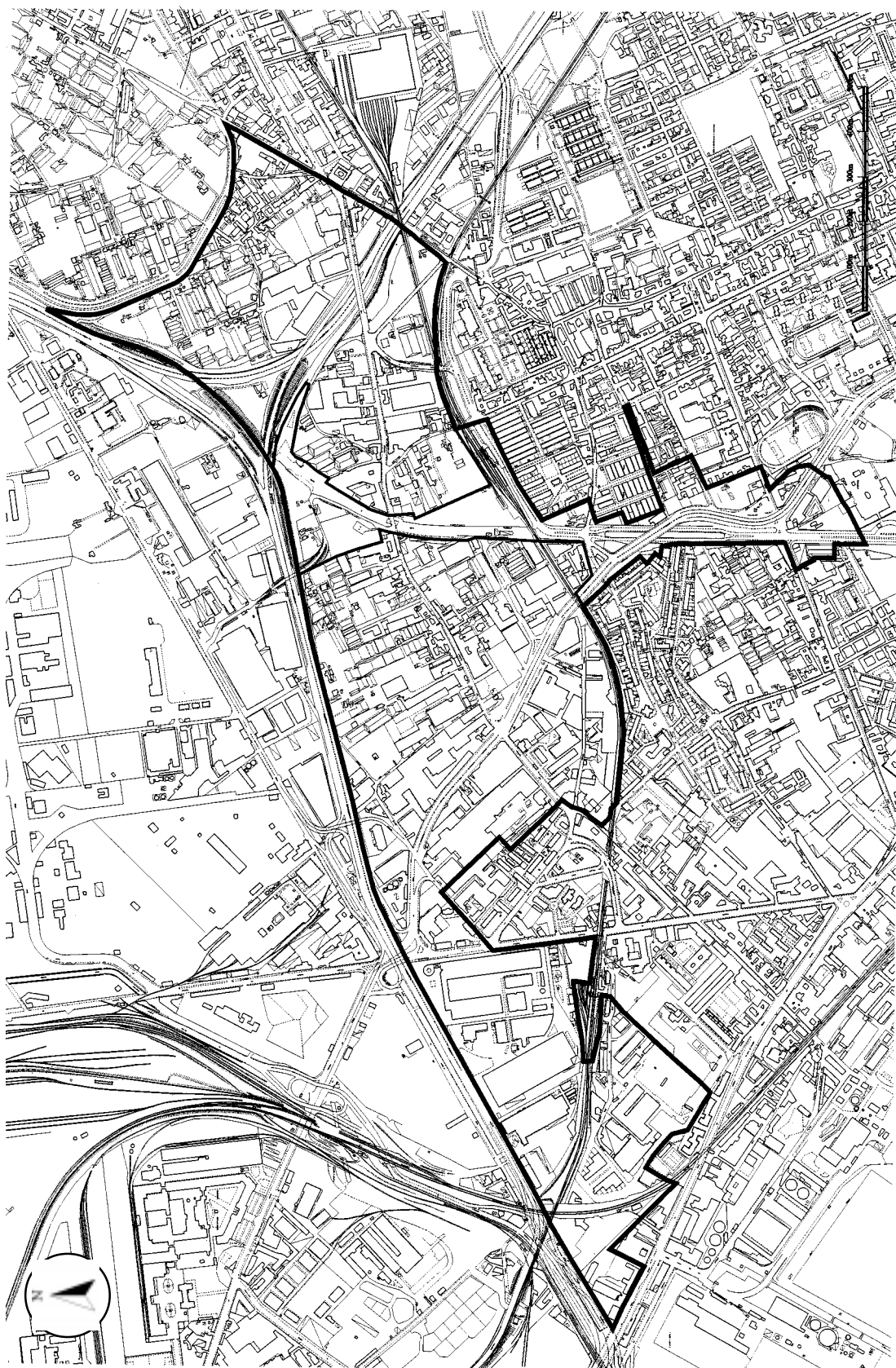
Cirio - Corradini

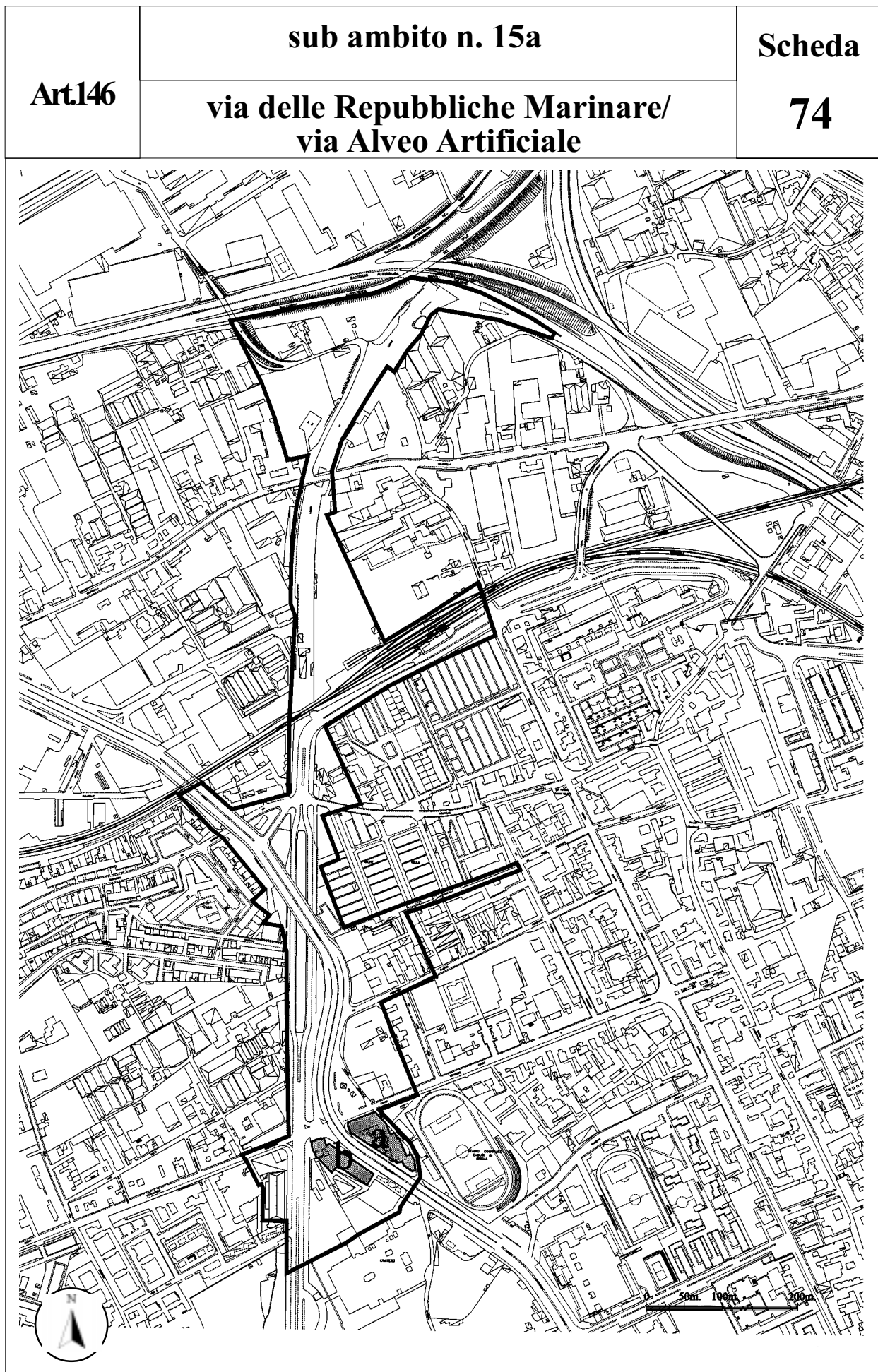
72

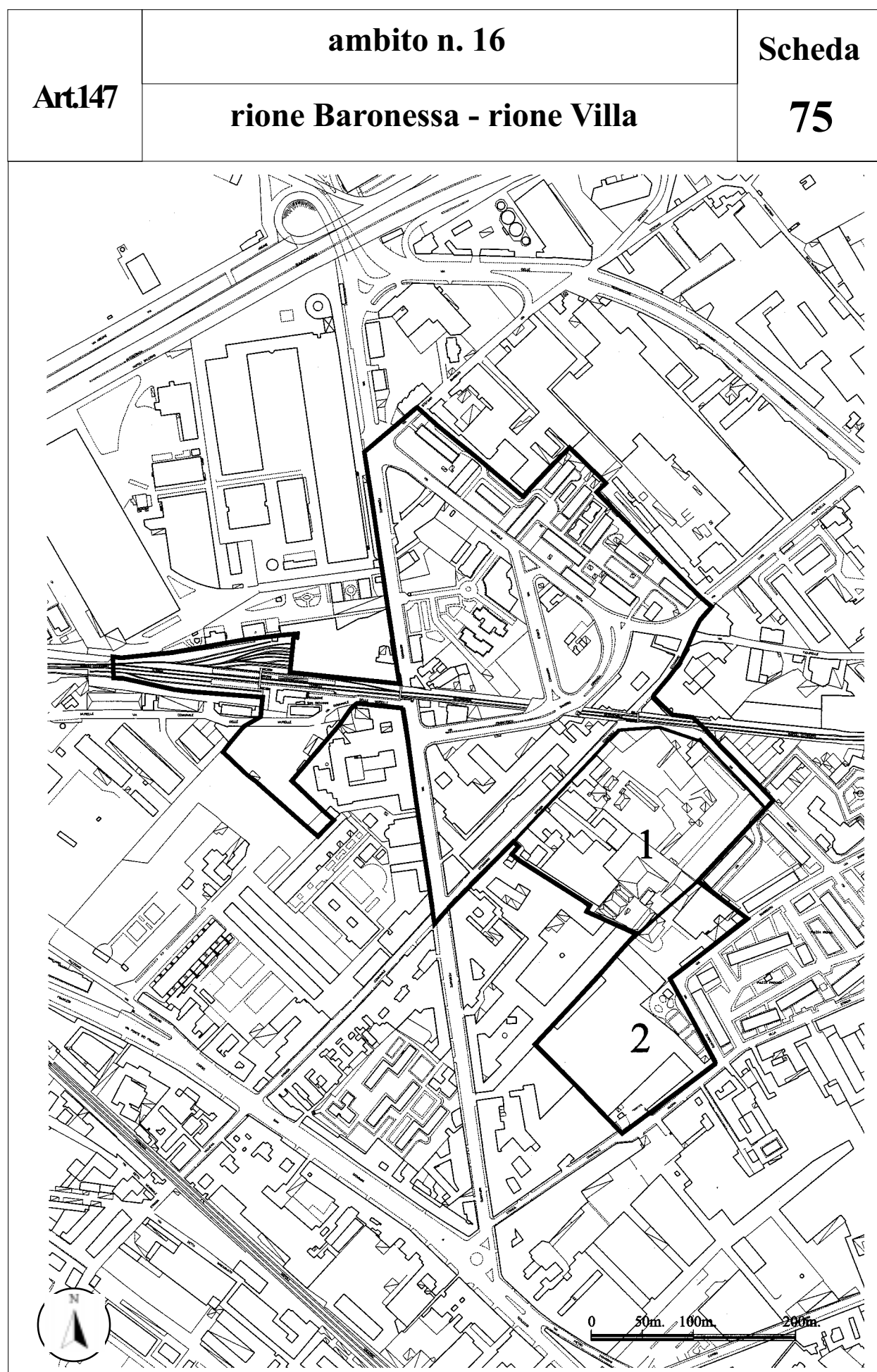


0 100m 200m 300m

Art.145	ambito n. 15	Scheda 73
	serre Pazzigno	







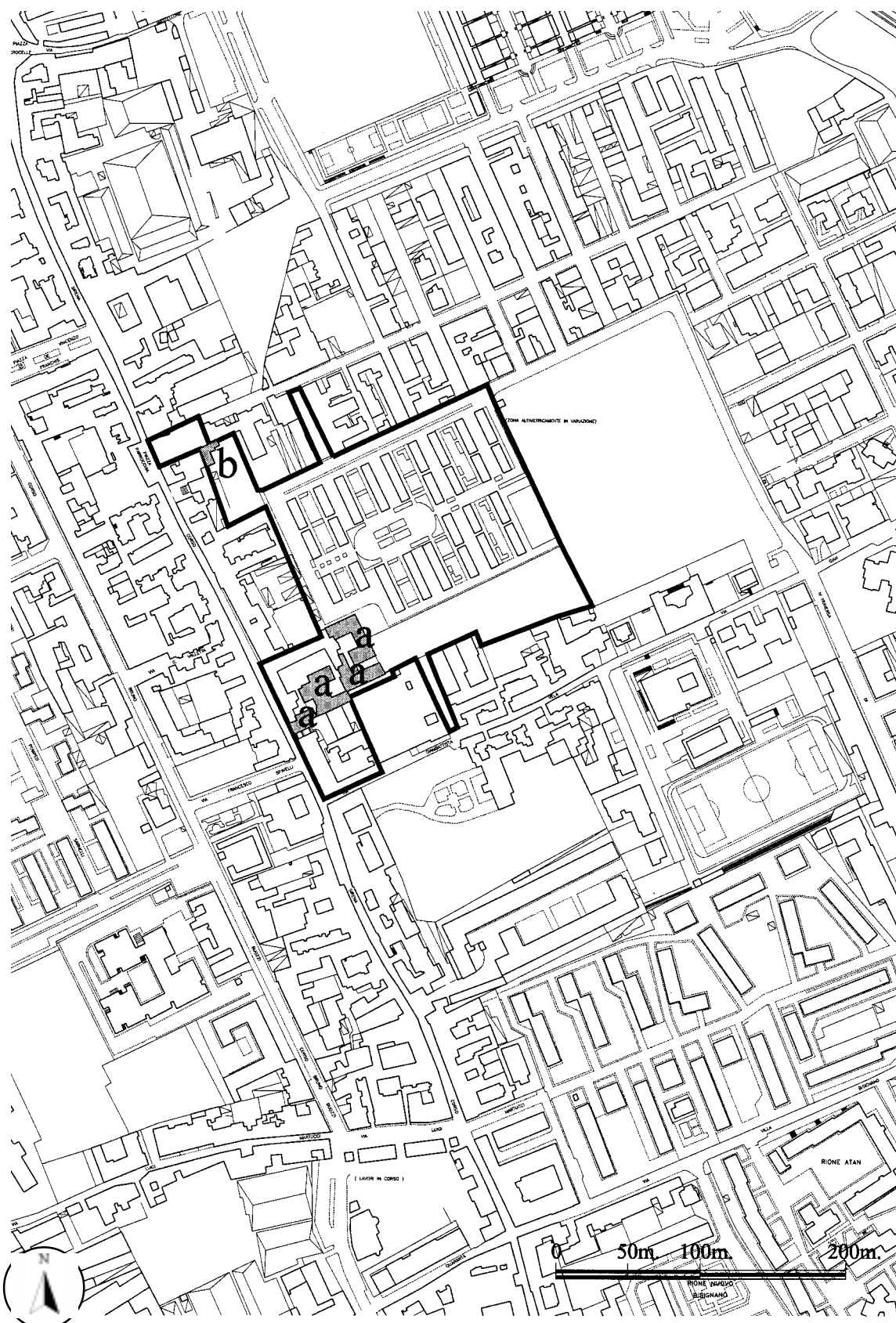
Art.148

ambito n. 17

Scheda

ex campo bipiani Barra

76



Art. 149

ambito n.18

Scheda

Ponticelli

77



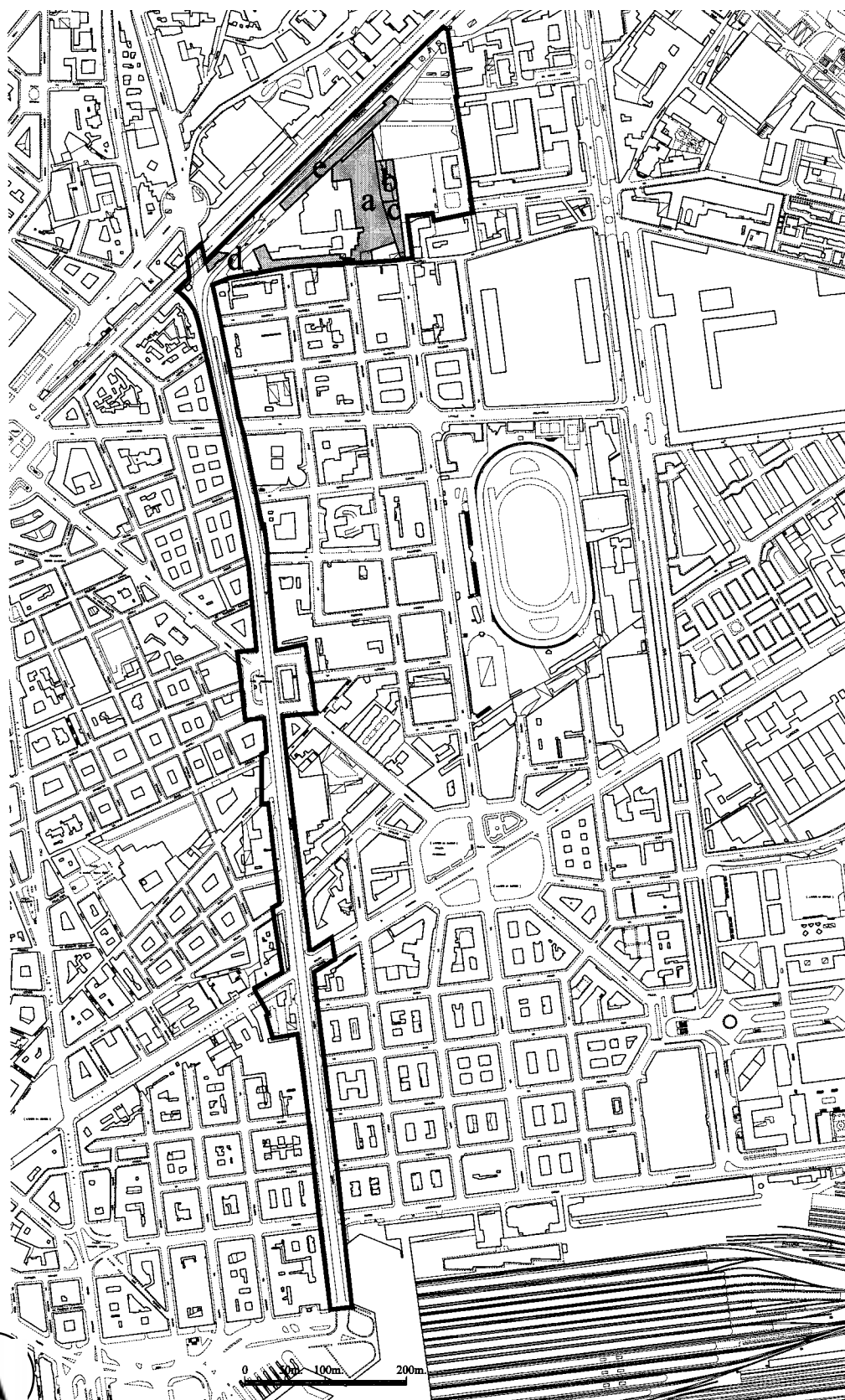
Art.150

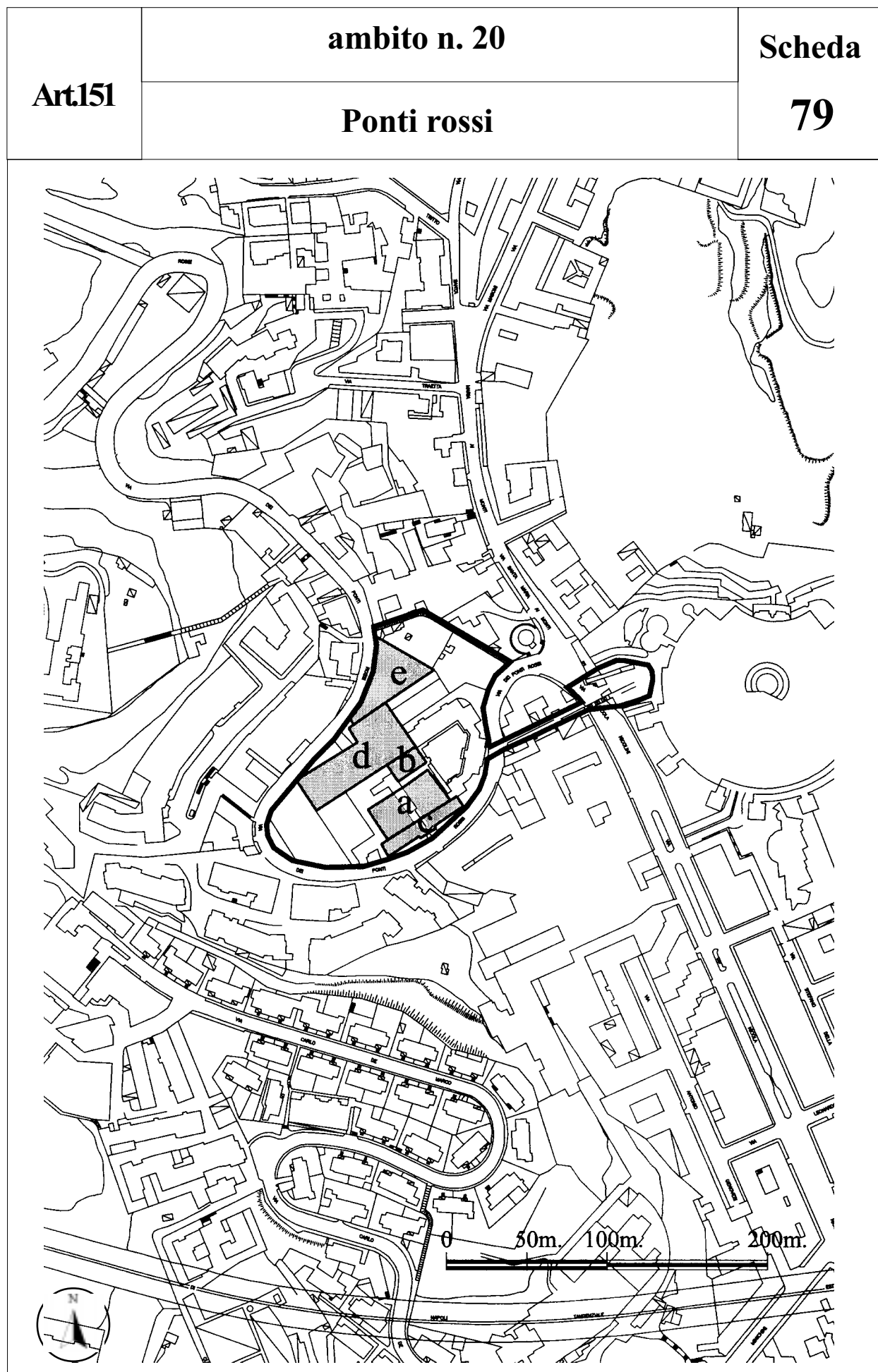
ambito n. 19

Scheda

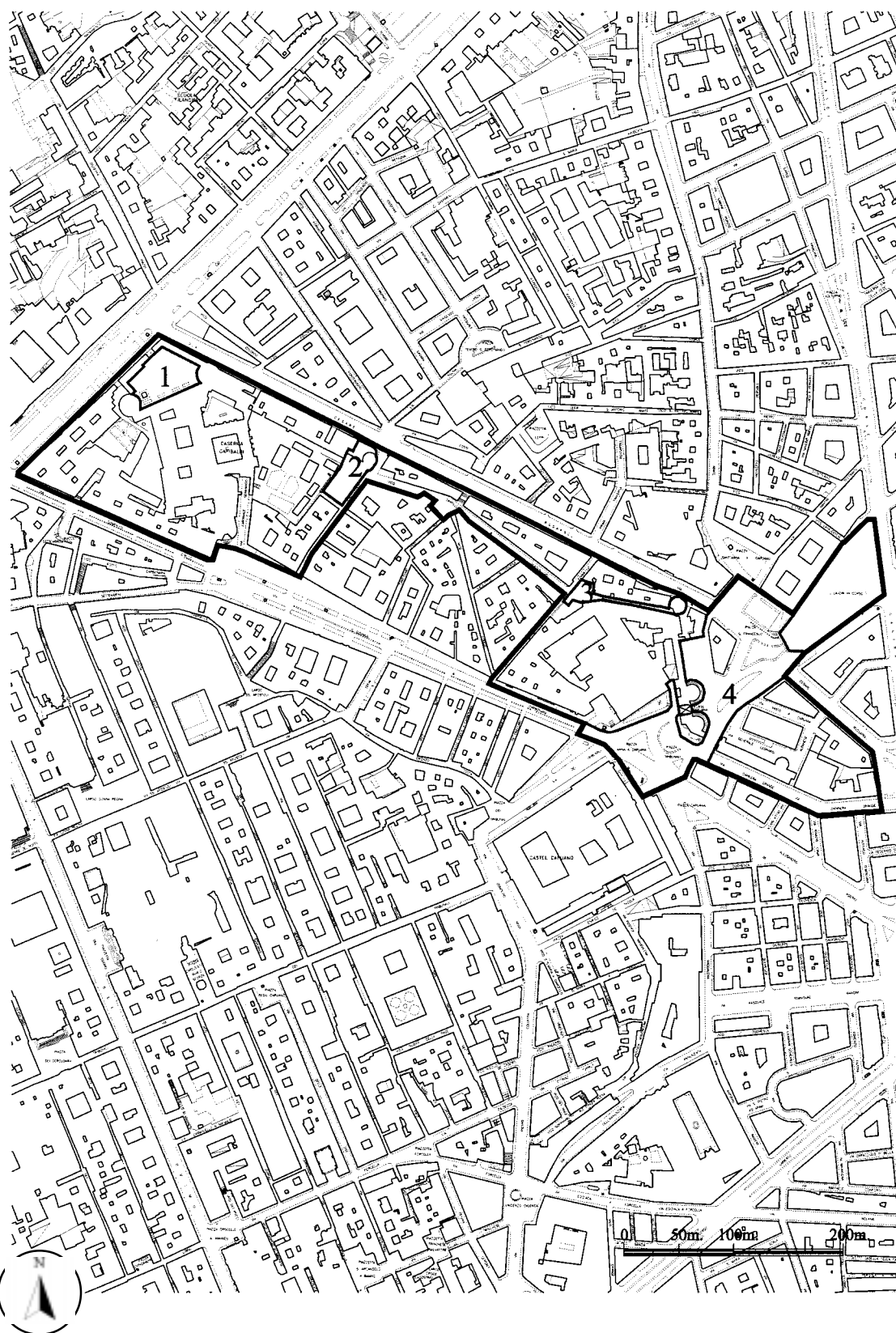
ex industria Redaelli

78





Art.153	ambito n. 22	Scheda
	mura nord orientali	81



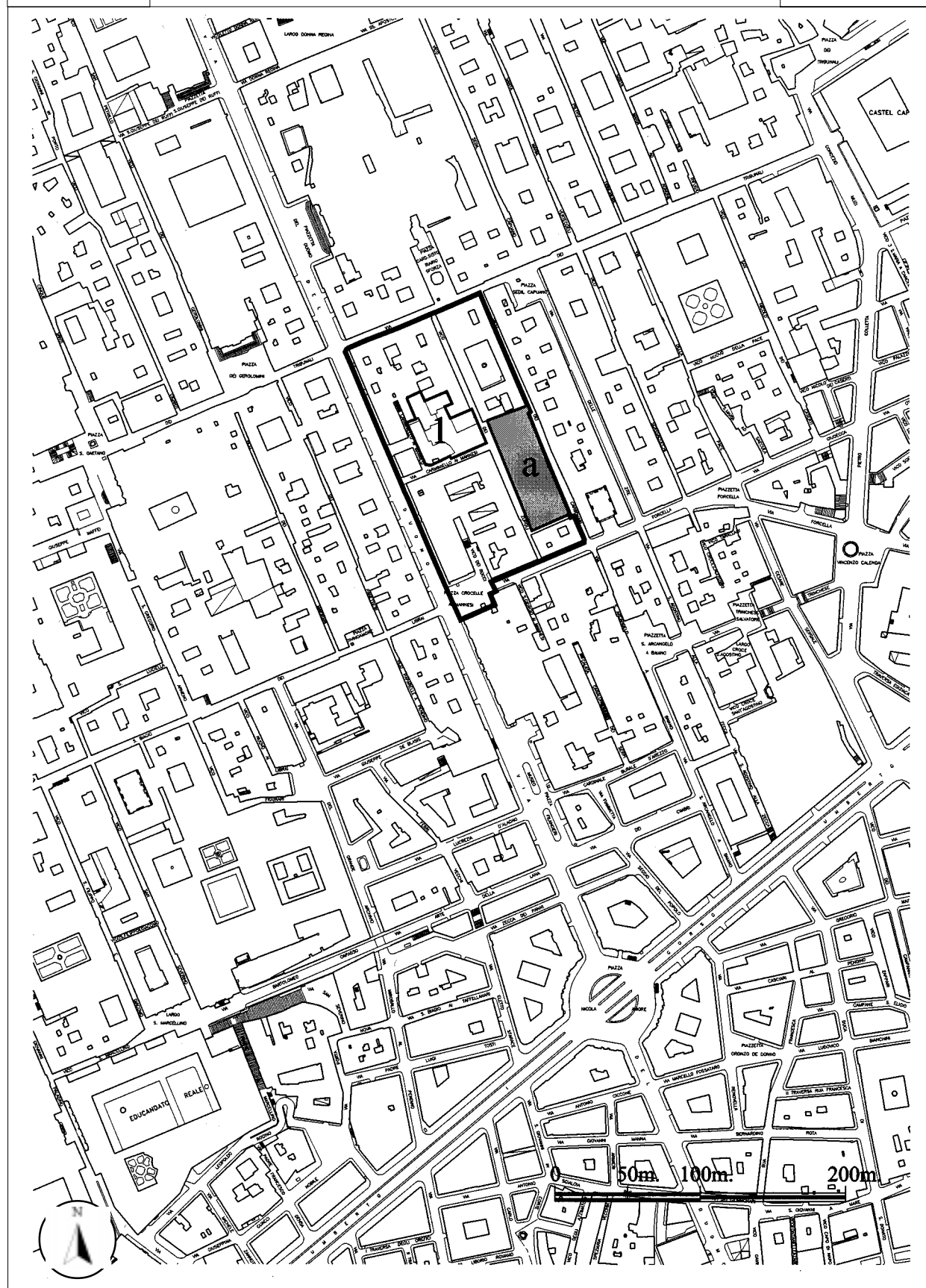
Art.155

ambito n. 24

Scheda

San Carminiello ai Mannesi

83



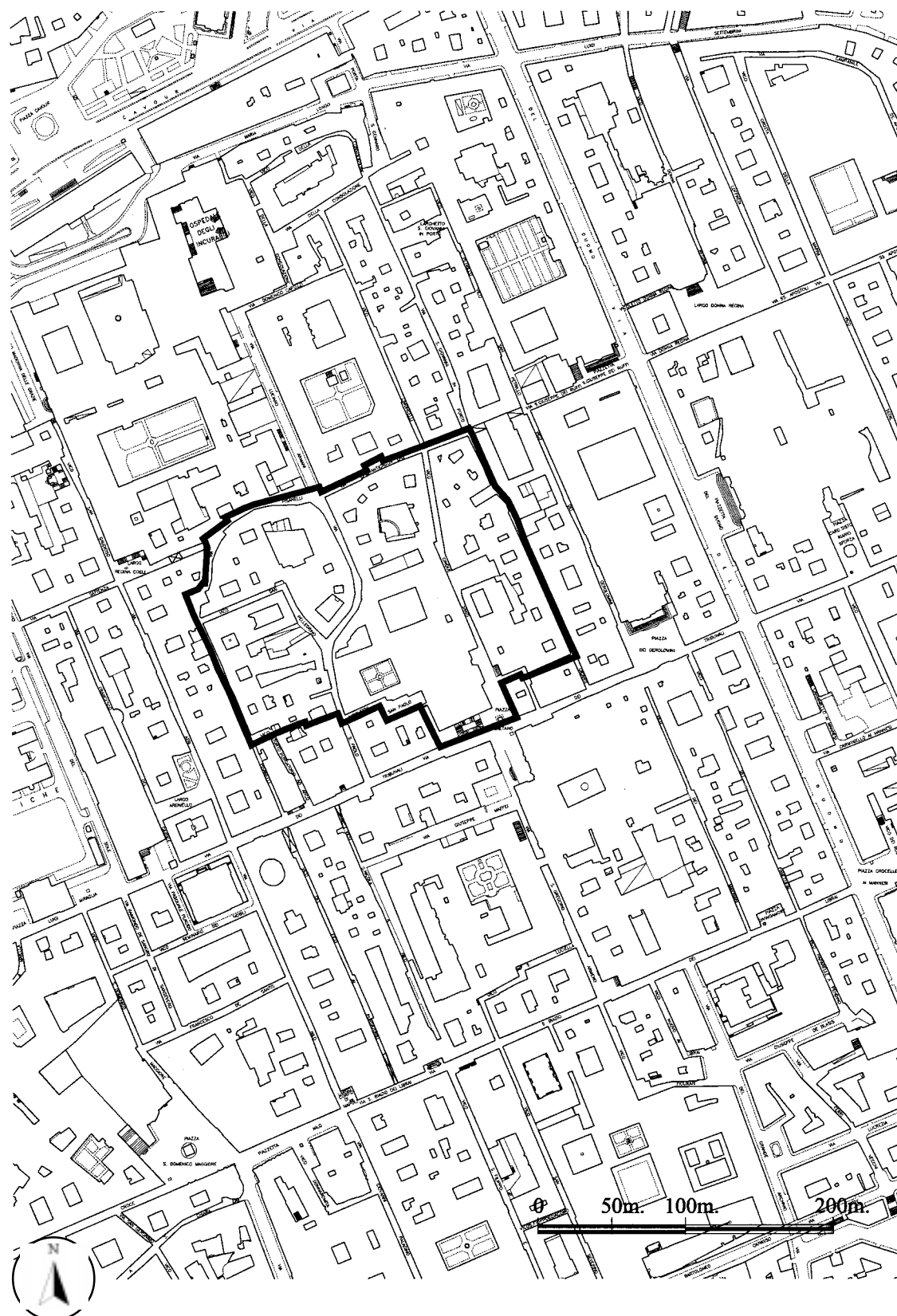
Art.156

ambito n. 25

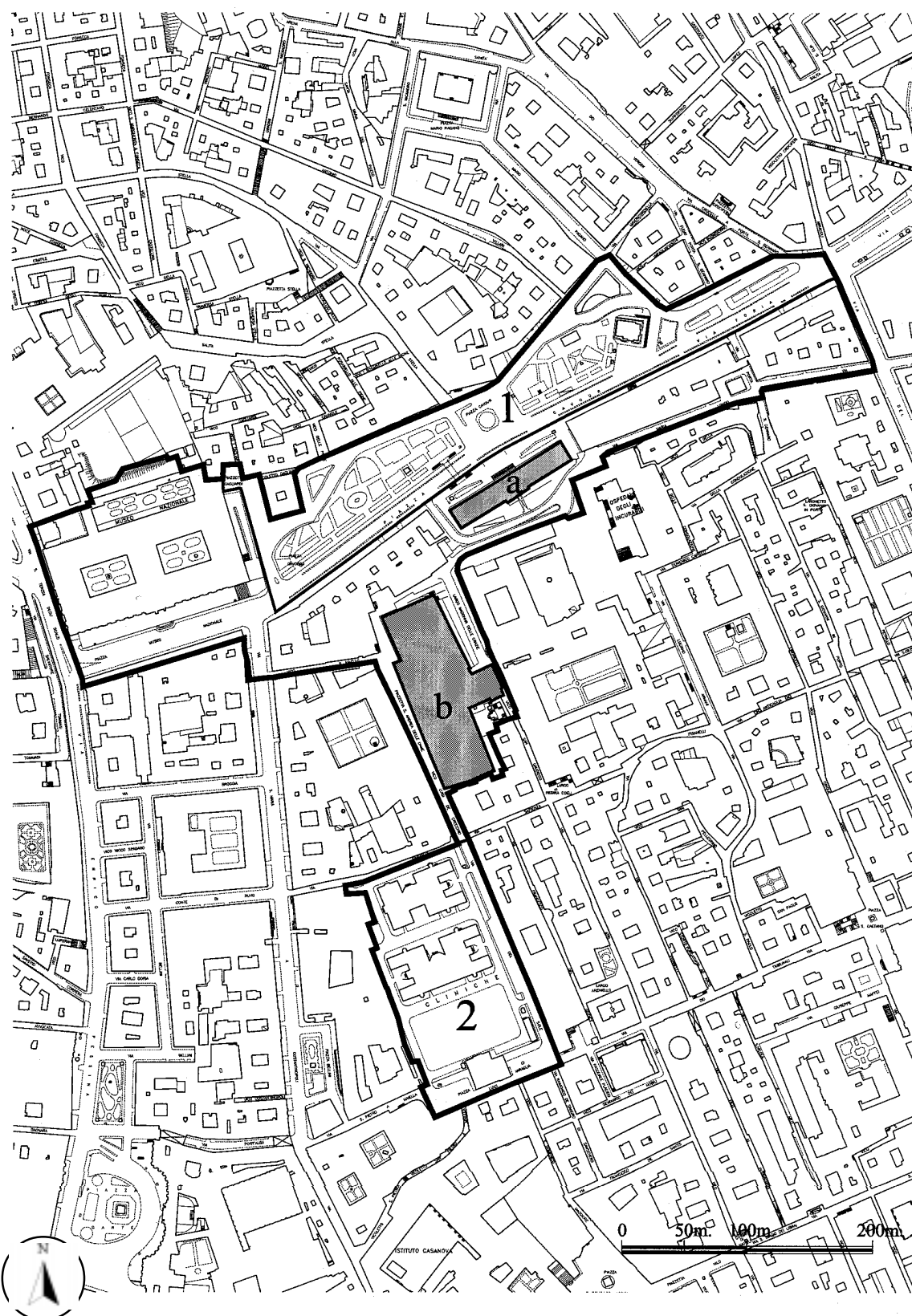
Scheda

teatri

84



Art.157	ambito n. 26	Scheda
	acropoli e piazza Cavour	85



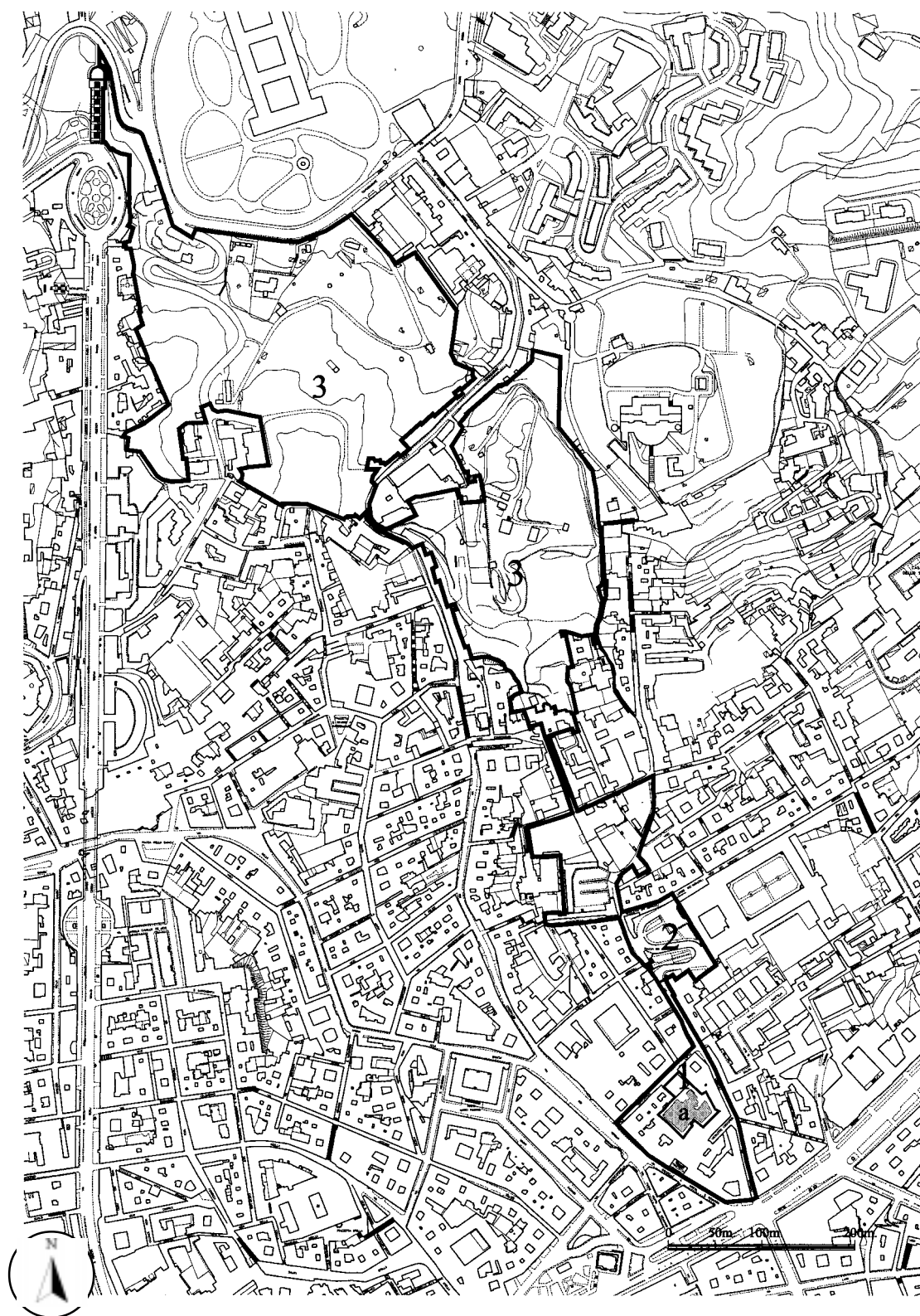
Art.158

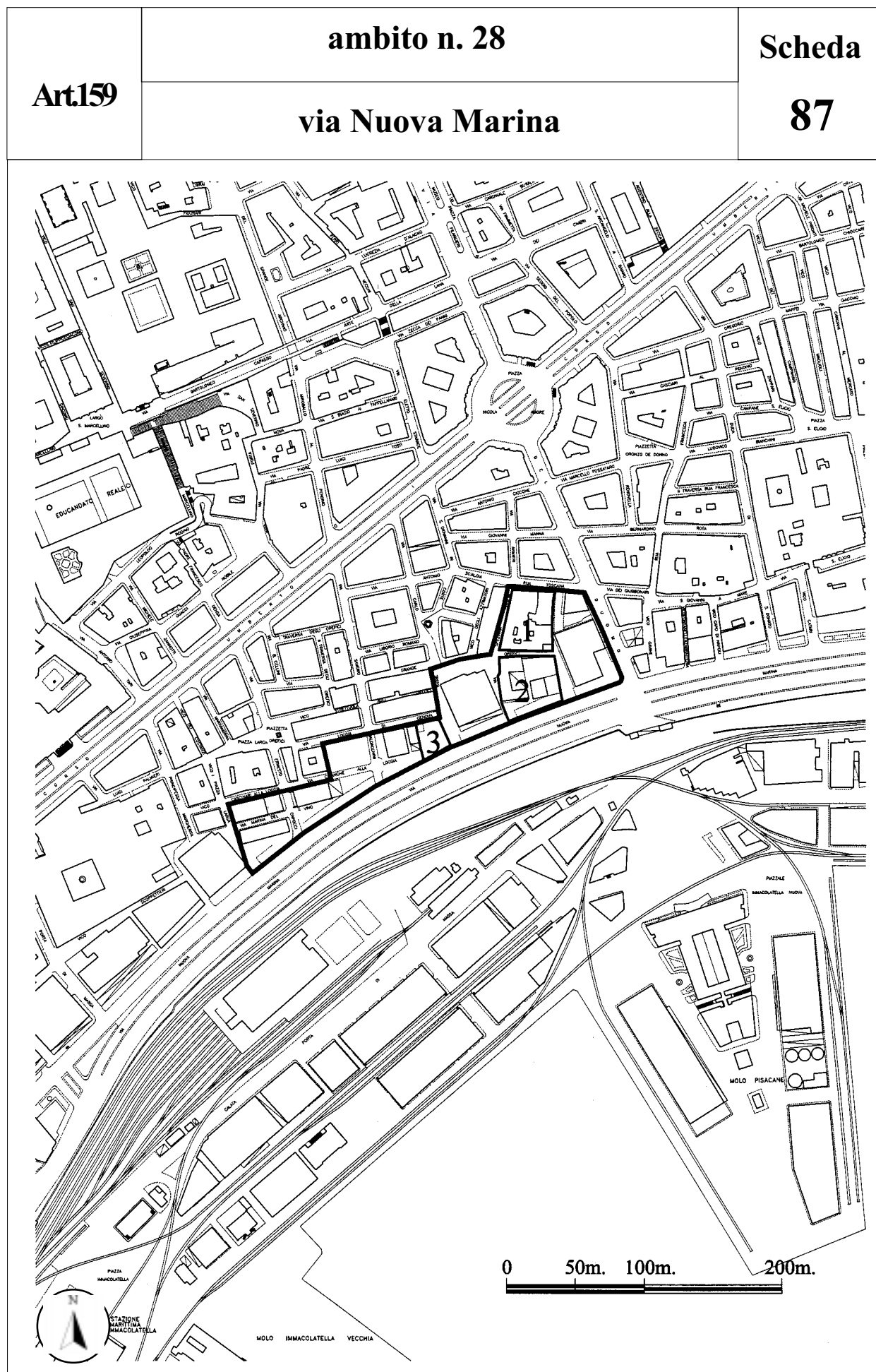
ambito n. 27

Scheda

funicolare dei due musei

86





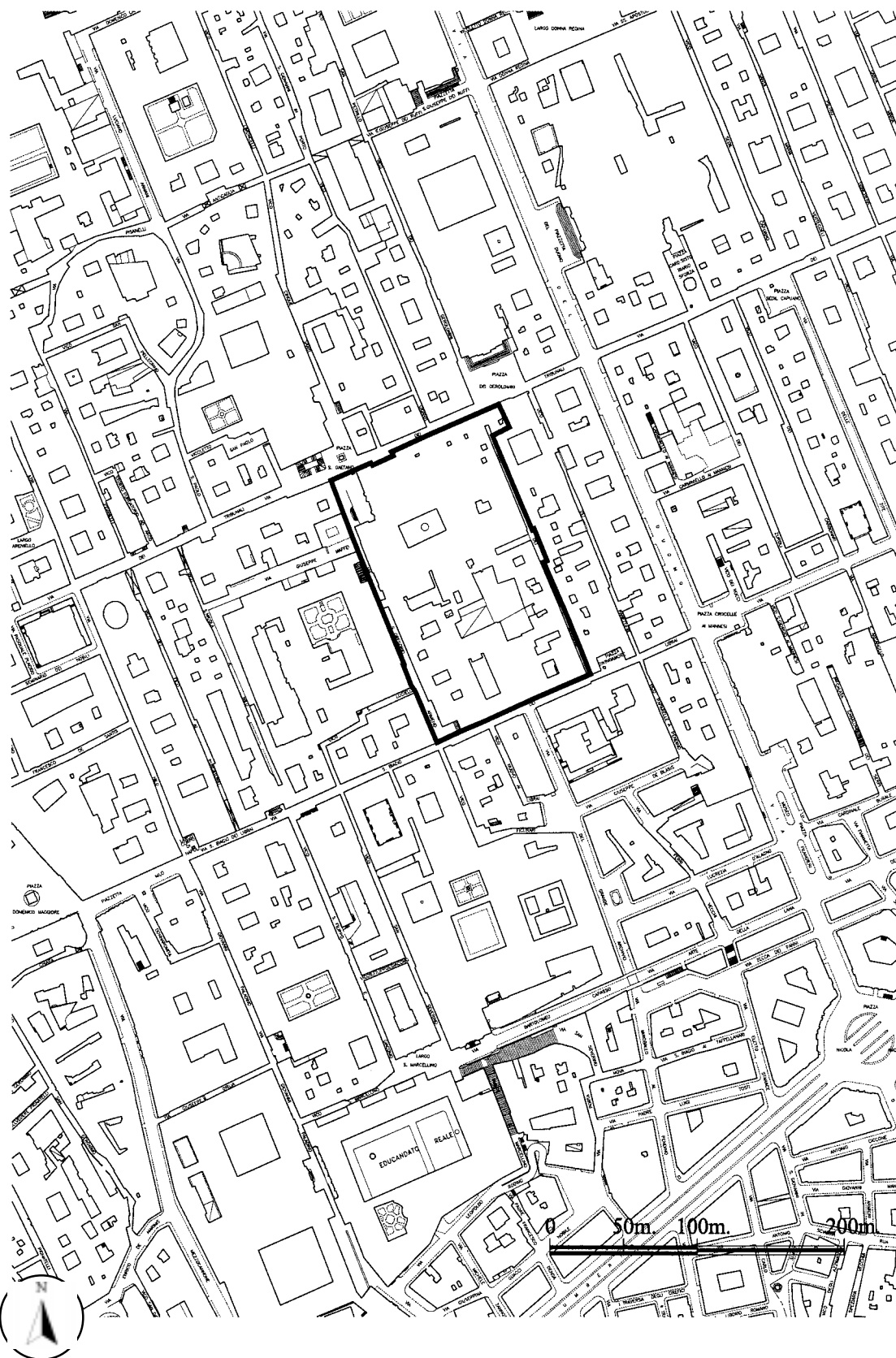
Art.160

ambito n. 29

Scheda

San Lorenzo

88



Art. 161	ambito n. 30					Scheda 89
	stazioni					
Stazioni esistenti e previste, suddivise per linea su ferro						
linea metropolitana 1, circolare Piscinola-Dante-Municipio-Garibaldi-Aeroporto-Piscino						
	Stazione	Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. Esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
1	Garibaldi	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	Garibaldi - (Ff)
2	Centro Direzionale	entro terra	nuova realizzazione	NO	Centro Direzionale (art.135)	NO
3	Poggioreale	entro terra	nuova realizzazione	NO	Centro Direzionale (art.135)	Poggioreale - (Ff)
4	Cimitero	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
5	Aeroporto	entro terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo	Aeroporto - (Ff)
6	Capodichino	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
7	Secondigliano	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
7 bis	Regina Margherita	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	via Montello - Secondigliano - Miano (art. 128)	NO
8	Miano	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
9	Piscinola	fuori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	nodo di interscambio a Piscinola -(Art.129)	Piscinola - (Ff)
10	Chiaiano	fuori terra	nessun intervento	interscambio di sistema	Masseria Chiaiano (art. 162)	Chiaiano (Ff)
11	Frullone	fuori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo	Frullone
12	Colli Aminei	entro/fu ori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	Vallone San Rocco (art. 162)	Colli Aminei
13	Policlinico	entro terra	nessun intervento	interscambio locale	NO	NO
14	Rione Alto	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
15	Montedonzelli	entro terra	nessun intervento	interscambio locale	NO	NO
16	Medaglie D'oro	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
17	Vanvitelli	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
18	Cilea	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
19	Salvator Rosa	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
20	Materdei	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
21	Museo	entro terra	nessun intervento	NO	Acropoli e piazza Cavour (art. 157)	NO
22	Dante	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
23	Toledo	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
24	Municipio	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
25	Università	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
26	Duomo	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO

linea metropolitana 2, passante metropolitano Fs S.Giovanni-Gianturco-Bagnoli-Pozzuoli

Stazione	Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. Esecutivo normativa) (art.	Nodo intermodale (zona Prg)
27	<i>Bagnoli</i>				
28	<i>Agnano</i>				
29	<i>Cavallegeri</i>				
30	<i>Leopardi</i>				
31	<i>Campi Flegrei</i>				
32	<i>Mergellina</i>	fuori terra	nessun intervento	NO	NO
33	<i>Amedeo</i>	entro terra	nessun intervento	NO	NO
34	<i>Montesanto</i>	entro terra	nessun intervento	NO	NO
35	<i>Cavour</i>	entro terra	nessun intervento	NO	NO
36	<i>Garibaldi</i>	entro terra	nessun intervento	NO	Garibaldi - (Ff)
37	<i>Gianturco</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	Gianturco - (Art. 137)
38	<i>G. Ferraris</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	Gianturco - (Art. 137)
39	<i>Vigliena</i>	fuori terra	nuova realizzazione	NO	Cirio-Corradini (Art. 144)
40	<i>S. Giovanni</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	Cirio-Corradini (Art. 144)

Le stazioni prive di indicazioni ricadono nel territorio disciplinato dalla variante per la zona occidentale approvato con decreto n. 4741 del Presidente della giunta regionale della Campania del 15 aprile 1998

linea metropolitana 3, Circumvesuviana S.Giorgio-Poggioreale-C.Garibaldi

Stazione	Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo normativa) (art.	Nodo intermodale (zona Prg)
41	<i>Centro Direzionale</i>	entro terra	nessun intervento	NO	Centro Direzionale (art. 135)
42	<i>Poggioreale</i>	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	Centro Direzionale (art. 135)
43	<i>Stadera</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo
44	<i>Botteghele</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	strumento esecutivo
45	<i>Madonelle</i>	entro terra	riqualificazione	interscambio locale	strumento esecutivo
46	<i>Argine - Palasport</i>	entro terra	riqualificazione	interscambio di sistema	Pru Ponticelli - (Art.149)
47	<i>San Pietro</i>	entro terra	riqualificazione	interscambio locale	Pru Ponticelli - (Art.149)
48	<i>Vesuvio -De Meis</i>	entro terra	riqualificazione	interscambio locale	Pru Ponticelli - (Art.149)
49	<i>Bartolo Longo</i>	entro terra	riqualificazione	NO	strumento esecutivo
50	<i>S.Maria del Pozzo</i>	entro terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo

linea metropolitana 4, Circumvesuviana Vesuvio-Ponticelli-C.Garibaldi-P.Municipio

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
51	<i>Municipio</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
52	<i>Porto Salvo</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
53	<i>Pisacane</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
54	<i>Napoli (corso Garibaldi)</i>	entro terra	nessun intervento	NO	Mura orientali (art. 154)	NO
55	<i>Garibaldi</i>	entro terra	nessun intervento	NO	NO	Garibaldi - (Ff)
56	<i>Gianturco</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	Gianturco - (Art.137)	NO
57	<i>S. Giovanni</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	Rione Baronessa - Rione Villa (art. 147)	NO
58	<i>Barra</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	Repubbliche Marinare - (Art. 146)	NO
59	<i>Santa Rosa</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
60	<i>Ponticelli</i>	fuori terra	riqualificazione	NO	Ponticelli (art. 149)	NO
61	<i>Vesuvio - De Meis</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO

linea metropolitana 5, Circumflegrea Pianura-Montesanto

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
62	<i>Pisani</i>	fuori terra	riqualificazione	NO	strumento esecutivo	NO
63	<i>Torre Poerio</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	strumento esecutivo	NO
64	<i>Pianura</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	Pianura - (Art. 127)	Pianura
65	<i>Trencia</i>	entro terra	riqualificazione	NO	Pianura - (Art. 127)	NO
66	<i>Traiano</i>	fuori terra	riqualificazione	NO	strumento esecutivo	NO

linea metropolitana 6, metropolitana leggera Campi Flegrei-S.Pasquale- Municipio

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. Esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
67	<i>Mostra</i>	entro terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	Piano urbanistico esec. per la zona occidentale	Campi Flegrei (Ff)
68	<i>Politecnico</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
69	<i>Lala</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
70	<i>Mergellina</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
71	<i>Arco Mirelli</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
72	<i>S. Pasquale</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
73	Martiri	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
74	<i>Plebiscito</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
75	<i>Municipio</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO

linea metropolitana 7, circolare (Circumflegrea e Cumana) Montesanto-Soccavo-M.S.Angelo-Campi Flegrei-Montesanto

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
76	<i>Montesanto</i>	fuori terra	nessun intervento	NO	NO	NO
77	<i>Cilea</i>	entro terra	nuova realizzazione	NO	NO	NO
78	<i>Piave</i>	entro terra	riqualificazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo	Piave - (Ff)
79	<i>Soccavo</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio locale	strumento esecutivo	Soccavo - (Ff)
80	<i>S.Angelo</i>	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
81	<i>Cinthia</i>	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
82	<i>Terracina</i>					
83	<i>Kennedy</i>					
84	<i>Mostra</i>	entro terra	nessun intervento	interscambio di sistema	Piano urbanistico esec. per la zona occidentale	Campi Flegrei (Ff)
85	<i>Fuorigrotta</i>	entro terra	nessun intervento	NO	NO	NO
86	<i>V. Emanuele</i>	fuori terra	nessun intervento	NO	NO	NO

Le stazioni prive di indicazioni ricadono nel territorio disciplinato dalla variante per la zona occidentale approvato con decreto n. 4741 del Presidente della giunta regionale della Campania del 15 aprile 1998

linea metropolitana 8, Cumana Bagnoli Dazio-Coroglio-Campi Flegrei

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)	
87	<i>Dazio</i>						
88	<i>Giusso</i>						
89	<i>Coroglio</i>						
90	<i>Cederna</i>						
91	<i>Cocchia</i>						
92	<i>Cavalleggeri</i>						

Le stazioni prive di indicazioni ricadono nel territorio disciplinato dalla variante per la zona occidentale approvato con decreto n. 4741 del Presidente della giunta regionale della Campania del 15 aprile 1998

linee regionali

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)
Circumvesuviana Sorrento						
93	<i>Sirena</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
94	<i>S. Maria del Pozzo</i>	fuori terra, previsto interramento	riqualificazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo	S. Maria del Pozzo (Ff)
Circumvesuviana Sarno						
94 bis	Nuovo ospedale	fuori terra	nuova realizzazione	NO	Ponticelli (art. 149)	NO
Fs Cassino						
95	<i>Traccia</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio locale	Ex raffinerie (Art. 143)	NO
96	<i>Stadera</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	strumento esecutivo	Stadera- (Ff)
Fs Salerno						
97	<i>Due Palazzi</i>	fuori terra	nuova realizzazione	interscambio locale	strumento esecutivo	NO
98	<i>Pietrarsa</i>	fuori terra	riqualificazione	interscambio di sistema	Cirio-Corradini - (art. 144)	Pietrarsa - (Ff)

funicolare dei due Musei

Stazione		Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. Esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale
99	Museo	entro terra	nuova realizzaz ione	NO	Acropoli e piazza Cavour (Art. 157)	NO
100	Miracoli	entro terra	nuova realizzazione	NO	Funicolare dei due Musei (Art. 158)	NO
101	Capodimonte	entro terra	nuova realiz zazione	NO	Funicolare dei due Musei (Art. 158)	NO
102	Lieti	entro terra	nuova realizzazione	interscambio locale	Funicolare dei due Musei (Art. 158)	NO
103	Nicolardi	entro terra	nuova realizzazione	NO	Funicolare dei due Musei (Art. 158)	NO
104	Colli Aminei	entro terra	nuova realizzazione	interscambio di sistema	Vallone San Rocco (Art. 162)	Colli Aminei

funicolari						
Stazione	Posizione della linea su ferro	Intervento previsto	Parcheggio	piano urb. esecutivo (art. normativa)	Nodo intermodale (zona Prg)	

funicolare centrale

105	Piazza Augusteo	entro terra		NO	NO	NO
106	Corso Vittorio Emanuele	entro terra		NO	NO	NO
107	Palizzi	entro terra		NO	NO	NO
108	Piazza Fuga	fuori terra		NO	NO	NO

funicolare di Chiaia

109	Parco Margherita	fuori terra		NO	NO	NO
110	Corso Vittorio Emanuele	fuori terra		NO	NO	NO
111	Palazzolo	entro terra		NO	NO	NO
112	Cimarosa	fuori terra		NO	NO	NO

funicolare di Montesanto

113	Montesanto	fuori terra		NO	NO	NO
114	Corso Vittorio Emanuele	fuori terra		NO	NO	NO
115	San Martino	entro terra		NO	NO	NO
116	via Morghen	fuori terra		NO	NO	NO

funicolare di Mergellina

117	Mergellina	entro terra		NO	NO	NO
118	Sant'antonio	entro terra		NO	NO	NO
119	San Gioacchino	fuori terra		NO	NO	NO
120	Parco Angelina	fuori terra		NO	NO	NO
121	Manzoni	fuori terra		NO	NO	NO

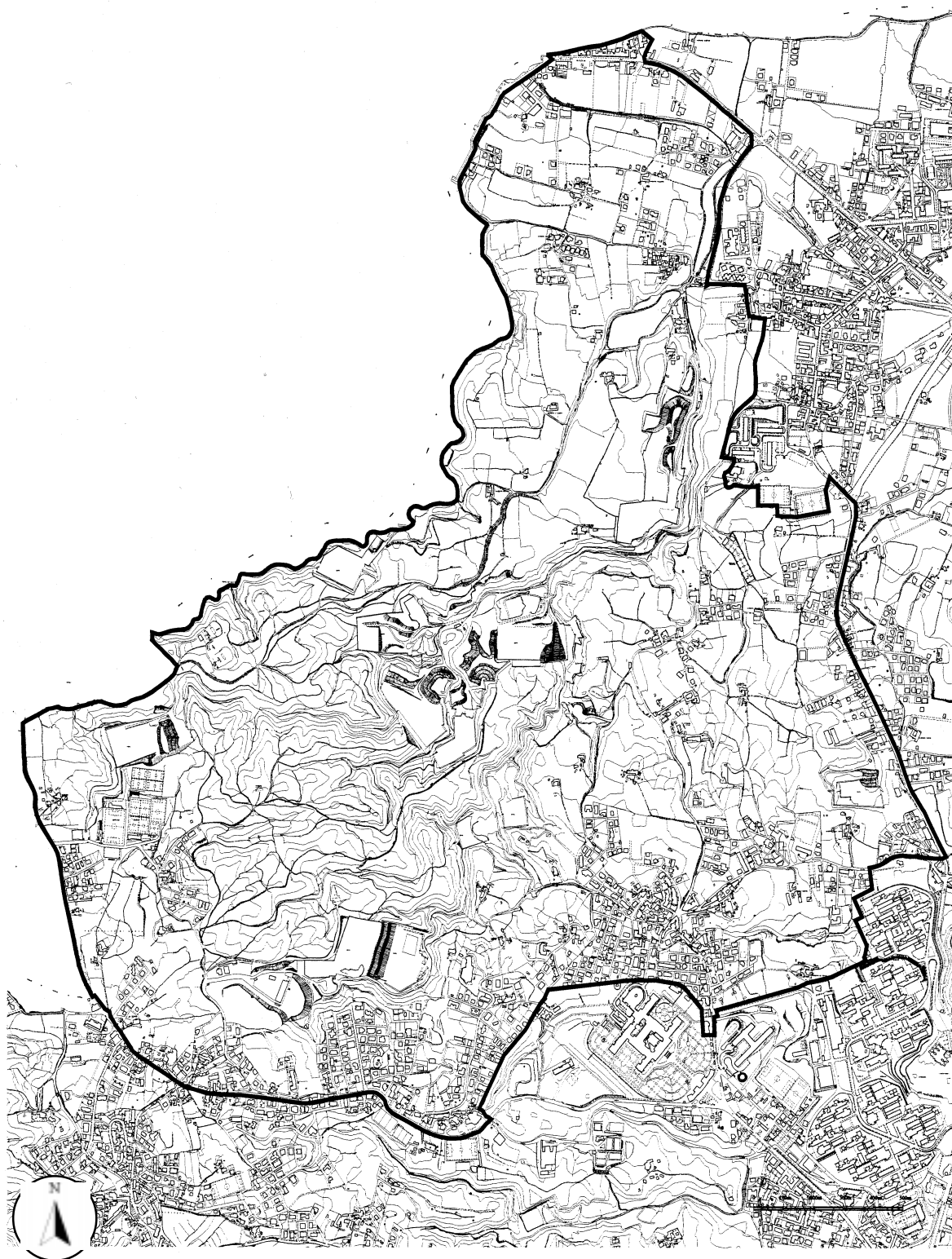
Art.162	ambito n. 31	Scheda
	Pisani	90



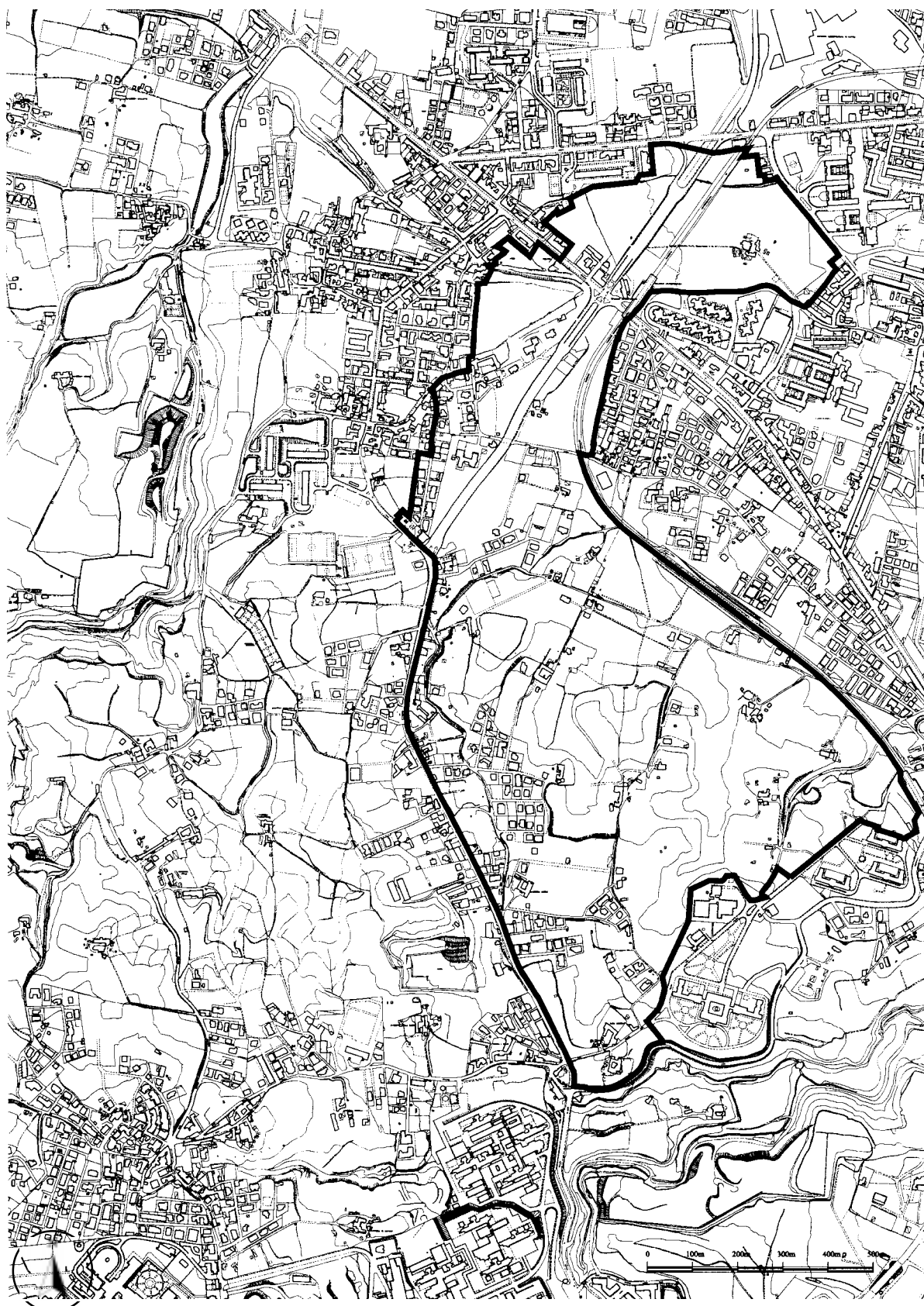
Art.162	ambito n. 32	Scheda
	Camaldoli	91



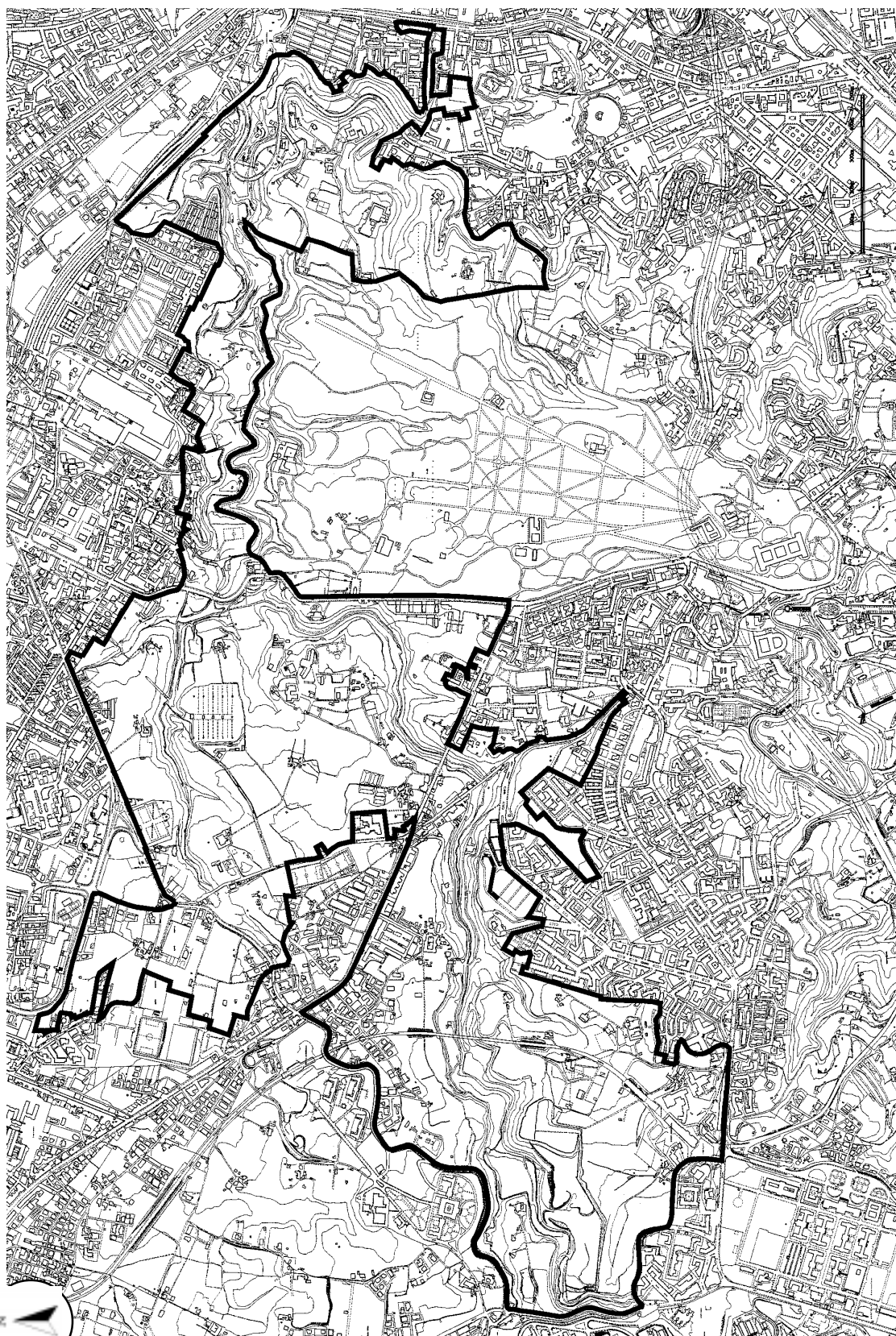
Art.162	ambito n. 33	Scheda
	Selva - Chiaiano	92



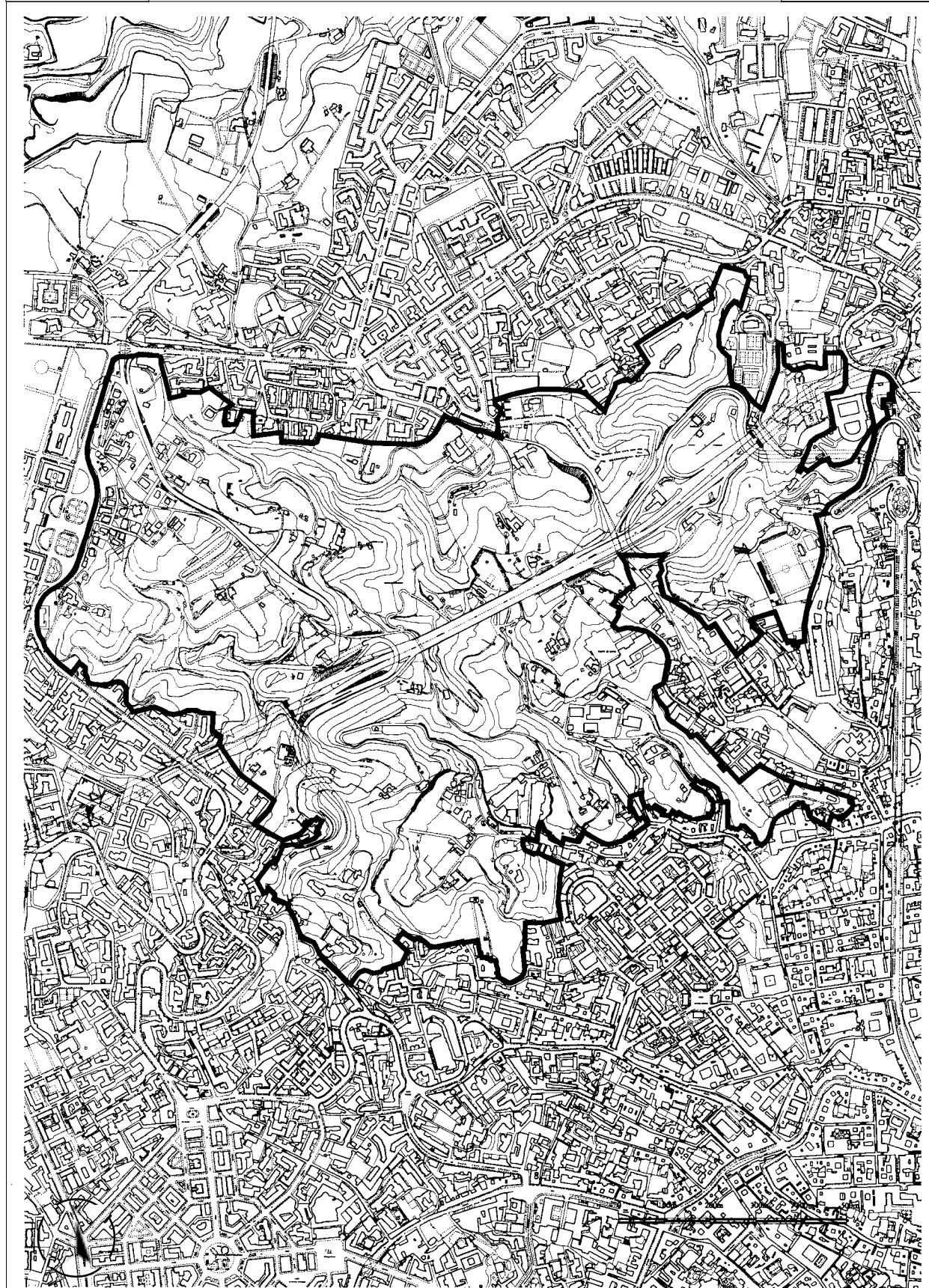
Art.162	ambito n. 34	Scheda
	Masseria - Chiaiano	93



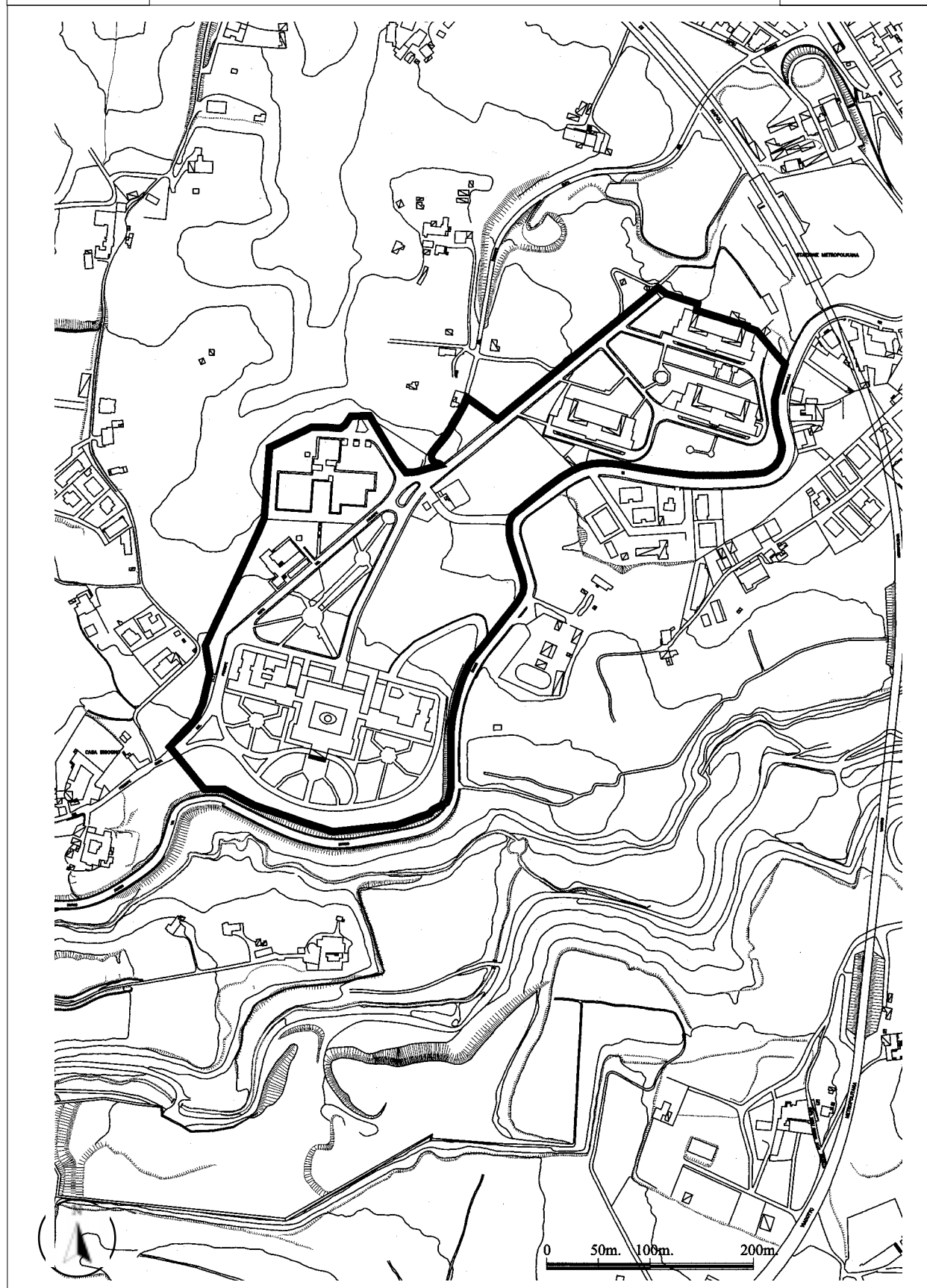
Art.162	ambito n. 35	Scheda
	Vallone San Rocco	94



Art.162	ambito n. 36	Scheda
	Scudillo	95



Art.163	ambito n. 37	Scheda
	Frullone	96



Art.164	ambito n. 38	Scheda
	casale due porte all'Arenella	97



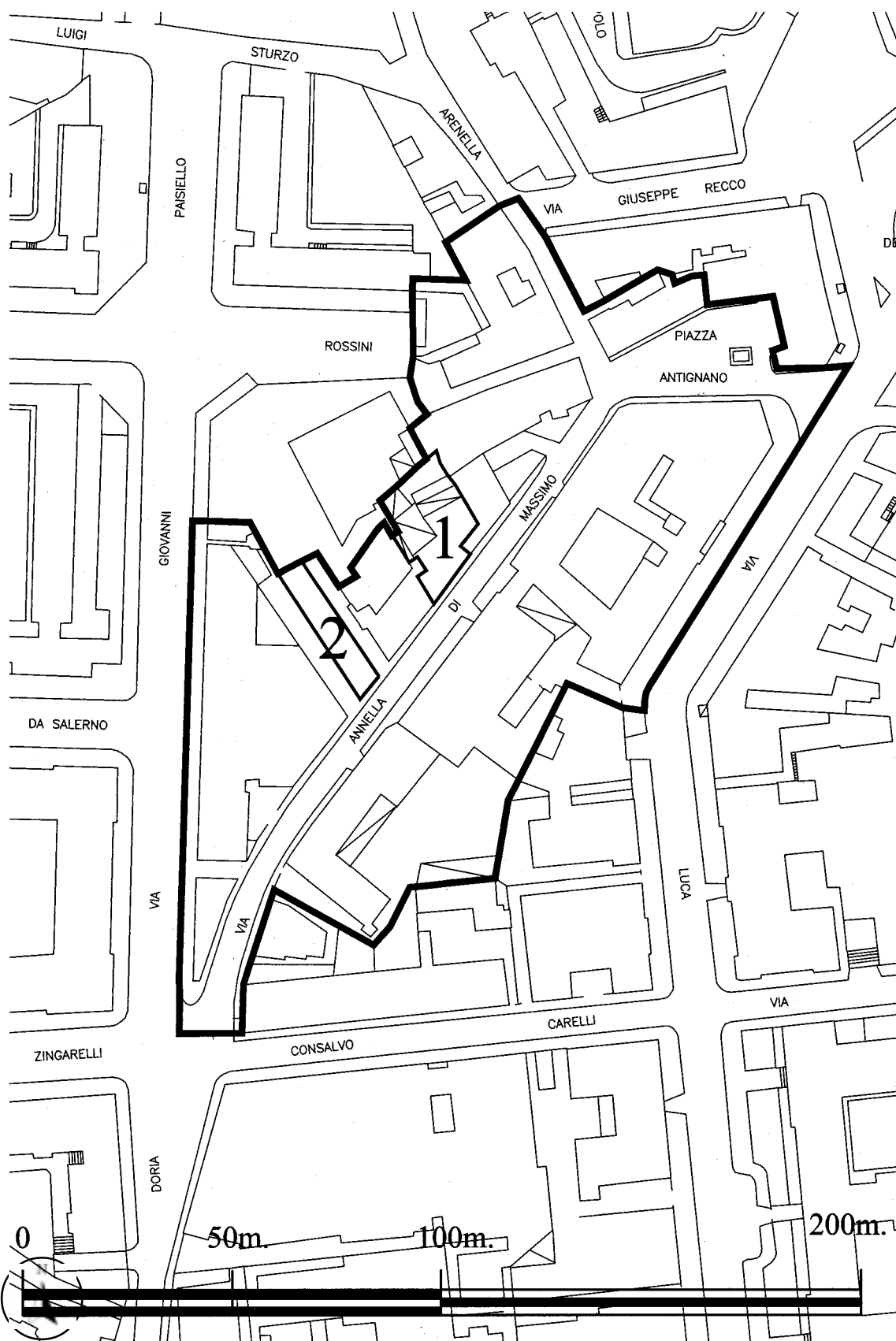
Art.165

ambito n. 39

Scheda

Antignano

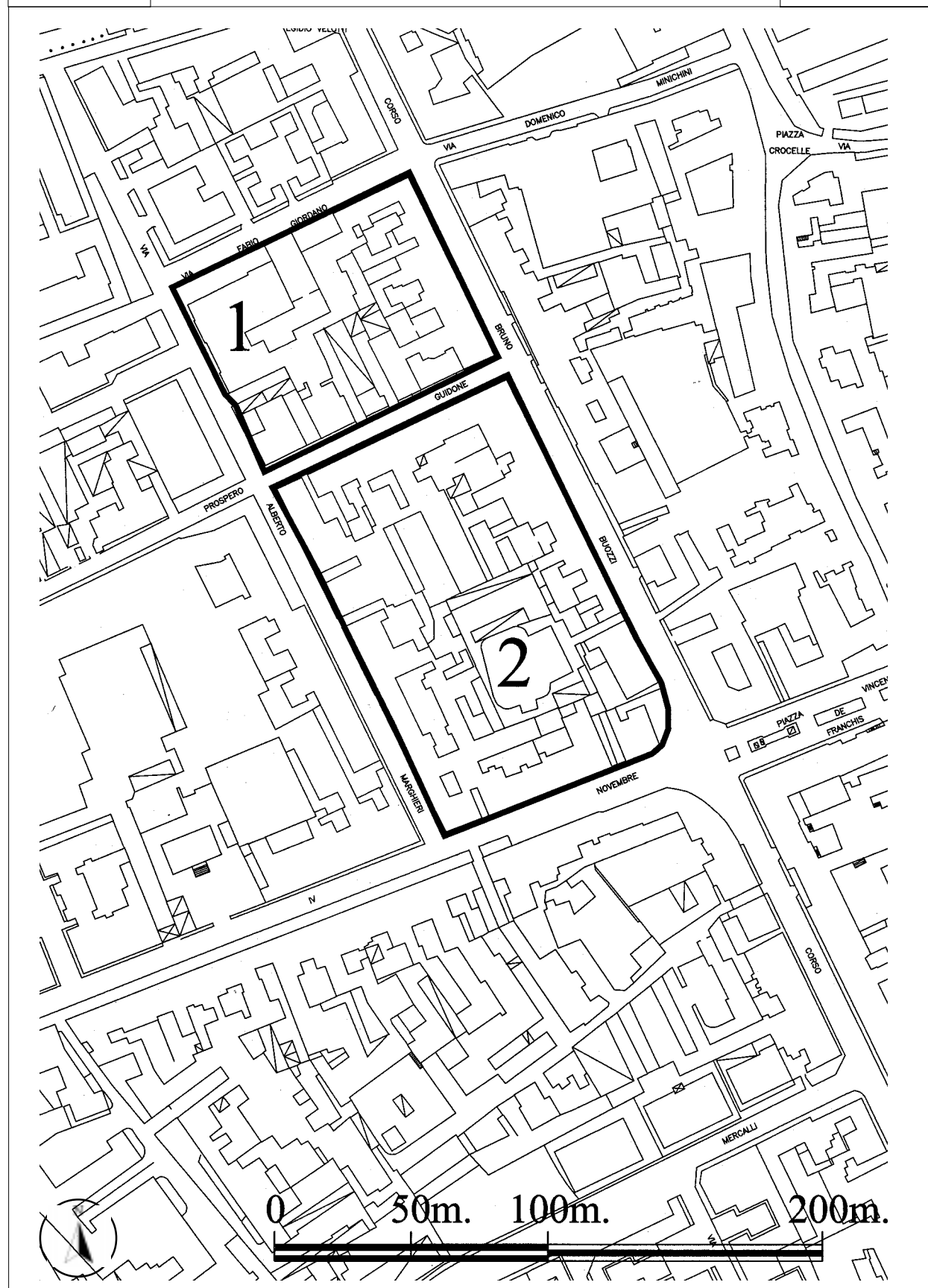
98



Art.166	ambito n. 40	Scheda
	ex ospedale Bianchi	99



Art.168	ambito n. 42	Scheda 101
	centro storico di Barra	



Art.169	ambito n. 43	Scheda
	magazzini approvvigionamento	102



Art.170	ambito n. 44	Scheda 103
	Chiaiano	

