

## ***INDICE***

### **Titolo I            Norme generali**

#### **Capitolo Unico - Le norme per attuare il progetto**

- Articolo 1    Norme generali e processo strategico del Piano
- Articolo 2    Definizione e classificazione del centro storico
- Articolo 3    Zona interessata dal Piano
- Articolo 4    Il regime generale
- Articolo 5    Gli elaborati del Piano

### **Titolo II            Attuazione del Piano**

#### **Capitolo I - Criteri generali**

- Articolo 6    Unità di facciata nell'ambito delle unità edilizie
- Articolo 7    Intonaci e Tinteggiature
- Articolo 8    Estensione dell'intervento edilizio

#### **Capitolo II - Modalità d'intervento**

- Articolo 9    Interventi edilizi
- Articolo 10    Prescrizioni comuni a tutti gli interventi
- Articolo 11    Recupero Conservativo
- Articolo 12    Esempificazione delle tipologie di intervento

#### **Capitolo III - Norme transitorie e finali**

- Articolo 13    Deroga
- Articolo 14    Interventi legittimati e non ancora iniziati  
                  ed interventi in corso d'opera
- Articolo 15    Norme transitorie e finali
- Articolo 16    Sanzioni
- Articolo 17    Entrata in vigore

## **Titolo I - Norme generali**

### Capitolo unico

#### Le norme per attuare il progetto

#### **articolo 1**

##### *Norme generali e processo strategico del Piano*

1. Il Piano Regolatore Generale vigente, per la disciplina degli interventi edilizi nelle Zone Territoriali Omogenee di interesse storico-architettonico e paesistico, rimanda alla redazione di Piani Urbanistici Attuativi.
2. Il presente "*Piano*", nello specifico, **prevede la ricomposizione volumetrica ad uso non abitativo** (*allegato A delle N.t.a. del PRG*) dei fabbricati parzialmente demoliti a seguito degli eventi sismici e bradisismici, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, che testualmente recita: "*Nelle zone A, B1 e B2 è vietata la ricostruzione degli edifici interamente demoliti a seguito dei pregressi fenomeni sismici . Solo se le citate zone omogenee non ricadono in zona P.I. o P.I.R. del P.TP., in dette zone, per gli edifici parzialmente crollati e/o demoliti è ammessa la ricostruzione delle parti preesistenti, subordinatamente all'approvazione della pianificazione urbanistica esecutiva e nei limiti delle quantità previste nell'allegato A alle presenti norme. Per la ricostruzione parziale degli immobili vincolati ex lege 1089/39 è consentito l'intervento diretto previa approvazione di progetto di restauro da parte delle competenti Soprintendenze*".
3. Per attuare il Piano Urbanistico Attuativo, l'Amministrazione comunale costituisce un'apposita unità tecnica al suo interno, nella quale si verificano e si coordinano i progetti per gli edifici e gli spazi pubblici, si organizza la loro gestione e quella del patrimonio edilizio del tessuto edilizio storico, presso l' "*Ufficio di Piano*" della Direzione 5.
4. L'ufficio supporta l'Amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e/o privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.

## **articolo 2**

### *Definizione e classificazione del centro storico*

1. Il centro storico coincide con il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione: esso è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici. La Relazione (Tav. 1), costituisce valido strumento per la comprensione del processo insediativo ed evolutivo del tessuto storico della città di Pozzuoli.
2. Per viabilità storica si intende il complesso di strade che mantiene inalterato un valore storico testimoniale nel tracciato, nella configurazione fisica, nei collegamenti e nelle relazioni consolidate nel tempo con i luoghi del territorio comunale di Pozzuoli e dei comuni limitrofi.
3. Il Piano Regolatore Generale definisce la perimetrazione del nucleo storico, individuandone le potenzialità della stessa salvaguardia per la qualificazione e lo sviluppo, al fine di coinvolgere, con ruolo trainante, la riqualificazione del tessuto storico.
4. Il P.U.A. disciplina e integra le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.

## **articolo 3**

### *Zona interessata dal Piano*

1. Il "*Piano di Ricomposizione Volumetrica*" interessa gli edifici ricadenti all'interno del *centro storico* e delle "zone residenziali" contigue (assoggettati quindi ad una determinata tipologia di intervento), come identificato nel P.R.G. vigente.
2. Nello specifico l'ambito di riferimento, così come definito con delibera di G.C. n. 123 del 22.12.2009, è costituito dalle seguenti ZTO: tutte le Zone "A2" e le Zone "B1" e "B2" (art. 7 delle n.t.a. del PRG).

## **articolo 4**

### *Il regime generale*

1. Le unità minime di intervento, così come rappresentate nella Tavola 7, ove non sussistano diverse e specifiche indicazioni cartografiche dello strumento urbanistico, quando comprendenti una singola unità edilizia, corrispondono alle unità edilizie o a quelle individuate nella cartografia specifica del PUA.
2. Nei casi in cui ricorra l'obbligo dell'adeguamento delle destinazioni edilizie alle prescrizioni del PRG e del Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere ridefinite anche le destinazioni dei piani terra.
3. La destinazione abitativa ai piani terra non è ammessa, mentre quella non abitativa delle unità oggetto di ricomposizione può essere mutuata con i piani in elevazione sottostanti, a condizione che non si carichi *"il peso abitativo"*.
4. La tipologia abitativa delle unità immobiliari da ricomporre non è consentita.
5. Nel centro storico è vietato:
  - modificare i caratteri propri della cortina edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani, privati o collettivi, nonché gli spazi di pertinenza dei complessi insediativi storici, che sono assoggettati alla categoria di intervento propria della unità minima di intervento.

## **articolo 5**

### *Gli elaborati del Piano*

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è costituito dalle seguenti tavole:

- 1 *Relazione*
- 2 *Cronologia Urbana*
- 3 *Riferimenti di ricostruzioni in Europa*
- 4 *Area di Intervento*
- 5 *Comparti*
- 6 *Assi Stradali principali*

7 *Planimetria di progetto - I° Stralcio -*

PROFILI COMPARTO 1

8 *Corso della Repubblica - profilo nord*

9 *Corso della Repubblica - profilo sud*

10 *Via Cosenza - profilo est*

11 *Via De Fraja - profilo est*

12 *Via De Fraja - profilo ovest*

13 *Corso Garibaldi - profilo est*

14 *Corso Garibaldi - profilo ovest*

15 *Via San Paolo I° tratto*

16 *Corso Vittorio Emanuele - profilo nord*

17 *Via Cesare Battisti*

18 *Via Mazzini*

19 *Corso Matteotti - profilo nord*

20 *Corso Matteotti - profilo sud*

21 *Norme di Attuazione*

**Titolo II - Attuazione del Piano**

**Capitolo I - Criteri Generali**

**articolo 6**

*Unità di facciata nell'ambito delle unità edilizie*

1. La presente normativa stabilisce la metodologia, finalizzata alla formulazione del progetto dell'intervento, sugli edifici del Centro Storico di Pozzuoli prevedendo interventi di facciata unitari.
2. Per intervento di facciata unitario s'intende un progetto esteso a tutta l'Unità di Facciata (dalla linea di terra al cornicione dell'edificio), che potrà anche coincidere con l'unità edilizia e/o catastale, completo di tutti gli interventi di riordino compositivo-decorativo,

tecnologico e funzionale.

3. Gli elaborati del PUA, relativamente al rilievo dei piani terra degli edifici del centro storico, anche se con la massima accuratezza possibile, interpretando i caratteri volumetrici, distributivi e funzionali del tessuto storico, hanno lo scopo di documentare graficamente i complessi edilizi e le specifiche tipologie.
4. Il progetto d'intervento disciplinato dal presente PUA deve essere redatto secondo le indicazioni metodologiche e progettuali di riferimento appartenenti alla tipologia d'intervento ammessa sull'edificio, nonché, relativamente all'individuazione dell'Unità.

## **articolo 7**

### *Intonaci e tinteggiature*

1. Le tonalità e cromatismi dei volumi da ricomporre, in virtù del presente "Piano", dovranno essere coerenti e compatibili con quelli già adottati per le parti di facciate sottostanti (già oggetto di interventi di recupero manutentivo), se conformi al "Piano del Colore", di cui alla delibera consiliare n. 38 del 6.06.1995, così come recepita dall'art. 79 delle n.t.a. del P.R.G. vigente.
2. In caso di tinteggiature incongrue delle preesistenze, le facciate dovranno essere completamente ritinteggiate nel rispetto dei colori tipici che caratterizzano l'Area Flegrea e riportati nella "*Tavolozza*" del suddetto Piano, le cui tonalità e cadenze cromatiche vengono indicativamente ottimizzate e rese esecutive con il presente P.U.A.. (*che assume quindi anche valenza di Piano del Colore esecutivo*).

## **articolo 8**

### *Estensione dell'intervento edilizio*

1. Qualsiasi intervento su un edificio, appartenente ad un partito architettonico di un'Unità di Facciata attualmente "unitaria" (per progettazione, per costruzione e/o per successive stratificazioni storiche), pur appartenente a proprietari differenti, deve essere eseguito in modo completo e contemporaneo.
2. E' sempre fatto obbligo che gli interventi di tinteggiatura siano realizzati su tutti i fronti appartenenti all'edificio, compresi quelli laterali.
3. Qualsiasi intervento edilizio deve essere esteso alle Unità di Facciata "attuali",

differenziando il fabbricato da quelli attigui, nel senso che non deve stravolgere, la fisionomia storica del fabbricato o del contesto in cui risulta inserito (non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per Unità di Facciata distinte adiacenti, salvo dove è materialmente presente una tinteggiatura storica che lo giustifichi.

4. L' Unità di Facciata attuale s'identifica con la lettura univoca dell'unitarietà del partito architettonico di facciata dell'edificio oggetto dell'intervento, tipologizzato o meno, storicamente consolidato o meno, relativamente alle cortine edilizie prospettanti le Pubbliche vie.

## **Capitolo II - Modalità di intervento**

### **articolo 9**

#### *Interventi edilizi*

1. Per tutte le unità edilizie evidenziate nella planimetria di progetto (tav. n. 7 - vedi campitura) e indicate nei profili longitudinali (Profili architettonici) del *"Piano di Ricomposizione Volumetrica"*, si possono eseguire interventi di recupero e/o di ripristino conservativo., nel rispetto delle unità minime di intervento.
2. Le unità minime di intervento (U.M.I.) si intendono estese alle interezze delle facciate, anche costituite da più corpi di fabbrica adiacenti e/o contigui, tali da garantire la continuità fisica delle cortine edilizie.
3. Nel caso in cui il "Piano" preveda la ricomposizione di più livelli, la stessa può avvenire anche per stralci funzionali, qualora la realizzazione di un solo piano ristabilisca compiutezza ed equilibrio all'unità di facciata, in relazione all'insula di appartenenza, anche se la previsione non venga completamente attuata.
4. Gli interessati presentano all'Ufficio Edilizia Privata (S.U.E.) idoneo progetto di *"ricomposizione dei volumi preesistenti"* (ripristino/risanamento conservativo) che ben rappresenti:
  - la situazione preesistente (ante demolizione);
  - lo stato attuale;
  - la situazione di progetto.
5. Dovranno essere previste esclusivamente destinazioni d'uso del tipo terziario-

direzionale, compatibili con la residenzialità, la tipologia costruttiva dell'edificio e, in generale, con il contesto di riferimento.

6. Gli elaborati di progetto dovranno essere redatti secondo le norme e regolamenti in vigore, sia per gli aspetti urbanistico-edilizi, sia per quelli paesaggistico-ambientali (occorre redigere idonea Relazione Paesaggistica con rendering e fotosinserimenti).e dovranno fare evincere chiaramente che le ridistribuzioni e le destinazione degli ambienti interni siano di natura diversa da quella abitativa.
7. La procedura da invocare è quella del Permesso di Costruire o, in alternativa, della Segnalazione Certificata Inizio Lavori (SCIA), con Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 del D. L.vo 42/2004).
8. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, o titolo equipollente, dovrà essere prodotto dal richiedente l'atto di trascrizione del vincolo di destinazione perpetuo per l'uso diverso da quello abitativo dell'immobile oggetto di ricomposizione.

## **articolo 10**

### *Prescrizioni comuni a tutti gli interventi*

1. Per interventi di rifacimento delle facciate degli edifici del centro storico si deve sempre fare riferimento alla metodologia operativa-indicativa di cui al "Piano del Colore", consultabile presso l'Ufficio di Piano del Comune.
2. I pigmenti da utilizzare, secondo la metodologia sono da ricercare nella gamma di colori che già da prima dell' '800 fanno parte della tradizione napoletana e che a Pozzuoli sono ripresi e riproposti anche nell'immediato secondo dopoguerra.
3. Per i manti di copertura e pavimentazioni esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (cotto e lapidei) tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.
4. Il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne si deve attuare prevalentemente mediante sistemi statici tradizionali.
5. Il rifacimento di elementi architettonico-decorativo, come inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc., deve ripetere tecniche e forme analoghe a quelle originali.
6. Per tutti gli interventi contemplati nel centro storico in tema di distanze minima dai fabbricati, facendo riferimento al disposto dal D.M. 1444/1968 in relazione agli interventi di restauro/ripristino e di riqualificazione/ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati



preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o paesistico-ambientale.

7. Qualsiasi intervento sul territorio che possa produrre incremento delle portate nere e/o delle portate bianche deve essere subordinato alla verifica idraulica dei collettori di recapito ad opera degli Enti Gestori degli stessi, presso i quali occorre i relativi *nulla osta*.
8. Occorrerà verificare, in fase esecutiva degli interventi previsti, a cura e responsabilità del Direttore dei Lavori, l'eventuale presenza di cavità sotterranee e le relative condizioni di stabilità.

## **articolo 11**

### *Recupero Conservativo*

1. Il progetto d'intervento deve ricondursi alle matrici tipologiche (nelle configurazioni base ed evolutive), nella consapevolezza che, nel rispetto delle prescrizioni strutturali e di finitura, ci debba essere un tornaconto nell'affrontare l'intervento.
2. Per gli edifici che hanno subito interventi non congrui con la storia e la cultura materiale di questo insediamento storico, il PUA ipotizza il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi, il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna, la ricostruzione secondo i principi della manutenzione straordinaria accompagnata da nuovi interventi.
3. Gli interventi di riqualificazione fanno riferimento non solo agli edifici recenti (realizzati, cioè, negli ultimi cinquant'anni), ma anche a quelli presenti nel centro storico e quindi tipologizzati.
4. L'intervento di riqualificazione (se é parziale, cioè realizzato su una parte del fabbricato) deve essere accompagnato sempre da un progetto unitario di organizzazione dell'intera unità di facciata come si vedrà nei comma successivi.
5. Le nuove opere parziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - *strutture*: per il fabbricato su cui s'interviene, gli elementi strutturali (orizzontali e verticali) devono essere realizzate con idonee tecniche costruttive, ripetendo il disegno tradizionale o preesistente, la forma e le modalità costruttive, con materiali della tradizione; per gli edifici non tipologizzati, potrà essere utilizzato un sistema strutturale e tecnologico, alternativo e compatibile con quello preesistente, tenuto conto che l'intervento in questione, sottintende la verifica sismica e l'eventuale

consolidamento dell'intero sistema strutturale, alla luce della normativa vigente;

- *infissi*: preferibilmente in legno, anche prefabbricati (quelli in alluminio preverniciato, devono evitare i colori bronzo o alluminio anodizzato), debbono possedere specchiature dei vetri conformi a quelle storiche, per disegno, ampiamente documentate, fotograficamente e graficamente;
- *coperture*: se a falda inclinata, debbono essere obbligatoriamente ed esclusivamente rivestite in coppi di cotto dal disegno tradizionale, che escludano l'uso delle marsigliesi; se piane, su di esse non possono essere realizzate strutture tipo gazebo, tettoie od altri elementi accessori e/o pertinenziali ed eventuali torrini scala, delle dimensioni minime, non potranno essere collocati lungo il perimetro degli edifici e, pertanto, non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie;
- *paramenti esterni*: se e in quanto storico per il fabbricato su cui s'interviene, i conci tufacei o gli elementi lapidei – tranne quelli esistenti alla base del fabbricato e quelli decorati o che formano elemento architettonico con visibilità esterna (tipo arco, cornice, ecc.) - possono essere sostituiti con elementi prefabbricati, purché di misura omologa; per gli edifici non tipologizzati, potrà essere utilizzato un sistema tecnologico compatibile con quello preesistente.

6. Sugli edifici soggetti all'intervento di cui al presente articolo, senza alterare gli elementi architettonicamente significativi e sempreché non venga compromesso il profilo del tessuto edilizio del contesto, sono ammessi:

- a) Interventi in sopraelevazione del fabbricato nei limiti delle volumetrie preesistenti, debitamente documentate;
- b) per gli aspetti strutturali: verifica strutturale, in ottemperanza alla normativa vigente per tipo di struttura, nel senso che la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma di un edificio esistente che prospetti il fronte strada, potrà essere legittimata solo se calcolata in base alla normativa sismica vigente (la nuova progettazione, quindi, presuppone che anche la parte di fabbrica preesistente vada verificata strutturalmente con gli stessi criteri dettati dalla nuova normativa sismica);
- c) un insieme di opere di natura impiantistica finalizzate a mantenere in efficienza oltre che ad adeguare all'uso corrente le unità immobiliari esistenti, con la realizzazione ed integrazione di nuovi impianti tecnologici ai sensi delle normative regolamentari vigenti in materia (L. 10/91; L. 46/90 e regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91);

- d) progetti che mirino alla valorizzazione architettonica nell'ambiente circostante, attraverso un'azione sinergica finalizzata all'adeguamento funzionale e tecnologico dell'esistente alla normativa vigente, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico ed all'applicazione di misure di edilizia bioecologica.
7. Nell'ambito della riqualificazione si definiscono interventi di allineamento dei fronti quelli diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio parzialmente demolito, mediante addizioni orizzontali che conducano ad un ripristino volumetrico complessivo, senza comportare incremento delle unità abitative esistenti.
8. L'allineamento dei fronti è ammesso allo scopo di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dal presente P.U.A..

## **articolo 12**

### *Esemplificazione delle tipologie di intervento*

1. La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo; nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri nelle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

## **Capitolo III**

### **Norme transitorie e finali**

## **articolo 13**

### *Deroga*

1. Previa deliberazione del Consiglio o della Giunta Comunale, nel rispetto delle relative competenze e, più in generale, delle vigenti leggi, vi è la facoltà di derogare alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle norme del PUA, limitatamente alla realizzazione di opere e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

## **articolo 14**

***Interventi legittimati e non ancora iniziati  
ed interventi in corso d'opera***

1. Qualora, prima dell'adozione del presente PUA, siano stati rilasciati permessi di costruire per interventi non ancora iniziati, nei termini di validità dei medesimi, è ammessa la realizzazione delle opere assentite, in quanto verificate per conformità e legittimità agli strumenti vigenti.
2. A seguito, invece, della successiva approvazione e vigenza dello strumento urbanistico attuativo, relativamente a permessi di costruire precedentemente assentiti per interventi non ancora iniziati, nei termini di validità dei medesimi, è fatto obbligo della presentazione di variante o presentazione di nuova istanza autorizzativa, previa archiviazione della precedente, al fine di uniformare l'intervento edilizio al nuovo regime urbanistico-edilizio vigente.
3. Relativamente agli interventi legittimati, iniziati ma non ancora ultimati, è ammesso il completamento delle opere assentite: la presentazione di nuova pratica edilizia sul manufatto, al fine di adeguare l'intervento edilizio al nuovo regime urbanistico edilizio vigente, potrà essere ammessa solo a seguito della chiusura dei lavori precedentemente assentiti.

**articolo 15**

***Norme transitorie e finali***

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con il presente PUA, fatta eccezione per le NTA del vigente PRG che risultano sempre e comunque fatte salve, è sostituita con quanto previsto dalle tavole elencate al precedente articolo 6 e dalle presenti norme.
2. Fatto salvo quanto previsto dal presente Piano, è in facoltà dell'Amministrazione comunale intimare la ricostruzione dei volumi mancanti relativi a situazioni significative in relazione al decoro architettonico e, più specificamente, al programma di riqualificazione urbana.
3. Dalla data della deliberazione di Giunta comunale di adozione del PUA e fino alla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione della stessa Giunta sul Bollettino Ufficiale della Regione, valgono le norme di salvaguardia.

4. Quanto non esplicitamente indicato nelle presenti norme, metodologicamente e prescrittivamente viene disciplinato dai regolamenti comunali vigenti, nonché dalle leggi sovraordinate.

#### **articolo 16**

##### *Sanzioni*

1. Alle violazioni delle presenti norme tecniche di attuazione e per esse quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

#### **articolo 17**

##### *Entrata in vigore*

1. Il Piano Urbanistico Attuativo approvato dalla Giunta Comunale è pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
2. Le disposizioni, i riferimenti e i rimandi, di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione della presente Norma Tecnica del Piano, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale: esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite; in tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Piano Urbanistico Attuativo e farne parte integrante; parimenti devono intendersi introdotte nel presente Piano Urbanistico Attuativo, a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione.
3. In ragione di quanto sopra esplicitato, nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate nella presente Norma Tecnica del Piano, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nella Norma s'intendono riferiti alla normativa modificata o sostitutiva.