

Regione Campania - Provincia di Caserta

Comune di Castel di Sasso



Piano Urbanistico Comunale

PIANO STRUTTURALE

L. R. 16/2004 e ss. mm. ii. e regolamento n° 5/ 2011



SINDACO
Avv. Antonio D'AVINO

RUP
geom. Angeloantonio ORTALE

PROGETTISTI
arch. Luigi SIRICO

COOPROGETTISTI
arch. Giuseppe BRUNO
arch. Rizio LAURENZA

STUDI SPECIALISTICI
dott. agronomo Pasquale CRISPINO
dott. geologo Antonio SABINO

Po 2 Adeguato alle osservazioni accolte - art. 7 del Regolamento 5/11
Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo

Gennaio 2023

*Indice***PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC
- Art. 2 Contenuti del primo “piano operativo” del PUC
- Art. 3 Elaborati del primo “piano operativo” del PUC
- Art. 4 Aree ed interventi oggetto del “piano operativo”
- Art. 5 Atto di programmazione degli interventi

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO

- Art. 6 Interventi di completamento negli ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare
- Art. 7 Riqualificazione, consolidamento ed integrazione dell'insediamento del nucleo urbano di San Marco
- Art. 8 Interventi di nuova edificazione con funzioni integrate - fascia adiacente al nucleo urbano di Maranise
- Art. 9 Ambito di potenziale integrazione o nuovo insediamento di servizi alla collettività ed al turismo - Maranise
- Art. 10 Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività (parcheggi pubblici ed area Camper)
- Art. 11 Realizzazione di un parco urbano di iniziativa e gestione privata nell'area orientale del nucleo urbano di Arbusti
- Art. 12 Realizzazione di un'area a parco urbano di iniziativa e gestione pubblica nell'area occidentale del nucleo urbano di Cisterna
- Art. 13 Potenziale contesto per integrazioni di attrezzature sportive comunali del nucleo urbano San Marco
- Art. 14 Area PIP in corso realizzazione e di completamento
- Art. 15 Ulteriori disposizioni per la redazione dei PUA: criteri e indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ambientale ed ecologica degli interventi
- Art. 16 Controllo annuale

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 - Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC**

1. La componente programmatico-operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, stima, in coerenza con quanto già disposto dal PTCP, i fabbisogni insediativi per il successivo decennio ed individua e disciplina, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, gli ambiti di completamento e le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante PUA nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.
2. Il “piano operativo” contiene l'atto di programmazione degli interventi e costituisce riferimento per la definizione del programma triennale delle opere pubbliche e dei relativi aggiornamenti annuali.
3. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.
4. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati, in prevalenza affidati all'iniziativa privata di proprietari, operatori economici e promoter. In caso di perdurante inerzia degli interessati, l'Amministrazione comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati nella progettazione, totale o parziale, degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi dei corrispondenti costi sulla proprietà.

Art. 2 - Contenuti del primo “piano operativo” del PUC

1. Il primo “piano operativo” del Comune di Castel di Sasso è conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti. Le sue disposizioni riguardano:
 - a) la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione e la loro articolazione in funzione delle principali trasformazioni;
 - b) l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
 - c) la definizione di parametri urbanistici ed edilizi;
 - d) la definizione della quota di attrezzature pubbliche di cui al D.L. 1444/68 da realizzare nell'ambito;
 - e) la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale delle nuove abitazioni previste nel Piano operativo;
 - f) le modalità di attuazione degli interventi;
 - g) i criteri e gli indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ecologica degli interventi;
2. La realizzazione degli interventi può comportare forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva, specificate nei singoli articoli.

Art. 3 - Elaborati del primo “piano operativo” del PUC

Costituiscono elaborati del primo “piano operativo”:

- Tavola Po 1- Disciplina del piano operativo;
- Po 2 - Norme tecniche di attuazione;
- Po 3 - Atto di programmazione degli interventi;
- Paragrafo 3. “Il dimensionamento del piano della Relazione generale del PUC.

Art. 4 - Aree ed interventi oggetto del “piano operativo”

1. Le trasformazioni previste e disciplinate dal primo “piano operativo” interessano in prevalenza porzioni di territorio già parzialmente edificate ricadenti in ambiti urbani, periurbani o comunque relazionati con gli ambiti urbani e nel territorio extraurbano.
2. Le azioni e le aree oggetto del “piano operativo” sono di seguito elencate con riferimento agli ambiti (indicati in corsivo) della disciplina del “piano strutturale” nei quali ricadono o con i quali coincidono:

Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare- art. 32 delle NTA del Piano Strutturale

- Interventi di completamento

Ambiti urbani da consolidare e riqualificare e contesti di riammagliamenti e potenziale integrazione - art. 33 delle NTA del Piano Strutturale

- Riqualificazione, consolidamento ed integrazione dell'insediamento del nucleo urbano di San Marco
- Interventi di nuova edificazione con funzioni integrate – Nucleo urbano di Maranise.

Ambito di potenziale integrazione o nuovo insediamento di servizi alla collettività ed al turismo — art. 34 delle NTA del Piano Strutturale

- Realizzazione di un insediamento turistico ricettivo — Nucleo urbano di Maranise.

Potenziale contesto per parco urbano - art. 36 delle NTA del Piano Strutturale

- Realizzazione di un parco urbano di iniziativa e gestione pubblica – nella zona orientale del nucleo urbano di Cisterna;
- Realizzazione di un parco urbano di iniziativa e gestione pubblica nell'area orientale del nucleo urbano di Arbusti;

Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività - art. 35 delle NTA del Piano Strutturale

- Realizzazione di un'area Parcheggio e di un'area Camper di iniziativa e gestione pubblica e/o privata di servizi alla collettività

Potenziale contesto per integrazioni di attrezzature sportive comunali - art. 37 delle NTA del Piano Strutturale

- Realizzazione di un'area attrezzata sportiva di iniziativa e gestione pubblica e/o privata ad integrazione di quella già esistente - centro urbano di San Marco collettività

Art. 5 - Atto di programmazione degli interventi

A norma dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/2011, la componente operativa del PUC include anche l'atto di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii., il quale, in particolare, raccorda le disposizioni programmatiche del PUC con il programma triennale delle opere pubbliche.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO**Art. 6 - Interventi di completamento negli ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare**

Nelle parti degli ambiti urbani (centri e nuclei) con tessuti parzialmente compiuti da consolidare sussistono dei lotti ineditati sui quali è ammissibile il rilascio, previo studio geologico di dettaglio, di permessi di costruire per interventi di nuova edificazione con destinazioni residenziali nel rispetto delle disposizioni delle NTA del PUC e del RUEC nonché nell'osservanza dei seguenti indici e parametri:

- IF Indice massimo di edificabilità fondiaria : 2 mc/mq;
- SC Superficie coperta massima ammissibile: 40% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: 10,50 m;
- SP Superficie minima permeabile, sistemata con arbusti e alberature: 40 % della quota scoperta del lotto.

Art. 7 - Riqualificazione, consolidamento ed integrazione dell'insediamento del nucleo urbano di San Marco

L'assetto complessivo si caratterizza per la presenza di diversi edifici, casualmente dislocati, di estesi spazi liberi e di una viabilità in gran parte già completa e definita. Nelle adiacenze sono presenti il campo di Calcio, il Municipio, il Centro Polifunzionale e l'area PIP in fase di realizzazione.

Obiettivi

L'obiettivo è quello di realizzare un insediamento compiutamente organizzato sotto il profilo spaziale e funzionale prevedendo, compatibilmente con la morfologia naturale dell'area, un tessuto connettivo coerentemente integrato con l'edilizia esistente e di nuovo impianto, opportunamente strutturato su una rete di percorsi e su spazi pubblici a verde e parcheggi.

Funzioni insediabili

Le funzioni insediabili nell'area già parzialmente edificata sono:

- servizi alla residenza (commercio di vicinato, artigianato di servizio ecc.);
- attrezzature collettive pubbliche e private;
- spazi a verde pubblico e per il tempo libero;
- parcheggi;
- abitazioni.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di PUA che specificheranno criteri e parametri, eventualmente anche di tipo perequativo.

Nelle more dei PUA, sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentiti gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 3 dell'articolo 32 delle Norme di attuazione del Piano strutturale

I Pua individuano negli ambiti urbani da consolidare e riqualificare e contesti di riaménagement e potenziale integrazione, i lotti già edificati o parzialmente edificati e quelli già asserviti all'edificato esistente, che rispondano ai requisiti per le zone B del DI 1444/68, per i quali siano ammissibili gli interventi di edificazione secondo i parametri di cui all'art. 32 delle NTA del piano strutturale.

Dimensionamento:

Gli interventi realizzabili nell'area debbono rispettare i seguenti limiti:

AREA A

- Superficie territoriale (ST) 10.383 mq circa
- Volume residenziale/commerciale (V) 11.250 mc (escluso i volumi esistenti)
- Volume attrezzature 0,00
- H max 10,50
- Numero di alloggi massimo 28 (mc 400 per alloggio) di cui 30% ERS
- Attività commerciali (preferibilmente al piano terra) $\leq 20\%$ del Volume residenziale/commerciale
- Superficie commerciale massima prevista pari a 642 mq (2.250 mc / 3,5 mt)
- Superfici per standards da cedere al comune pari a 2.431 mq di cui
 28×3 (ab. per alloggio) $\times 18 \times 1,2$ (incremento perequativo) = 1.814 per attrezzature e servizi
 $642 \times 0,80 \times 1,20$ (incremento perequativo) = 616 (parcheggi + verde attrezzato)
- Superficie massima coperta ammissibile (SC) $\geq 30\%$;
- Superficie permeabile (SP) territoriale (pubblico + privato) $\geq 40\%$

AREA B

- Superficie territoriale (ST) 13.120 mq
- Volume residenziale / commerciale (V) 16.400 mc (escluso i volumi esistenti)
- Volume attrezzature 0,00
- H max 10,50
- Numero di alloggi massimo 41 (mc 400 per alloggio) di cui 30% ERS
- Attività commerciali (preferibilmente al piano terra) $\leq 20\%$ del Volume residenziale/commerciale
- Superficie commerciale massima prevista pari a 933 mq (3.265 mc / 3,5 mt)
- Superfici per standards da cedere al comune 3552 mq di cui
 41×3 (ab. per alloggio) $\times 18 \times 1,2$ (incremento perequativo) = 2.656 per attrezzature e servizi
 $933 \times 0,80 \times 1,20$ (incremento perequativo) = 896 (parcheggi + verde attrezzato)
- Superficie massima coperta ammissibile (SC) $\geq 30\%$;
- Superficie permeabile (SP) territoriale (pubblico + privato) $\geq 40\%$

AREA C

- Superficie territoriale (ST) 7.156 mq
- Volume residenziale / commerciale (V) 10.800 mc
- Volume attrezzature 0,00
- H max 10,50
- Numero di alloggi massimo 27 (mc 400 per alloggio) di cui 30% ERS
- Attività commerciali (preferibilmente al piano terra) $\leq 20\%$ del Volume residenziale/commerciale
- Superficie commerciale massima prevista pari a 618 mq (2.160 mc / 3,5 mt)
- Superfici per standards da cedere al comune 2.342 mq di cui
 27×3 (ab. per alloggio) $\times 18 \times 1,2$ (incremento perequativo) = 1.749 per attrezzature e servizi
 $618 \times 0,80 \times 1,20$ (incremento perequativo) = 593 (parcheggi + verde attrezzato)
- Superficie massima coperta ammissibile (SC) $\geq 30\%$;
- Superficie permeabile (SP) territoriale (pubblico + privato) $\geq 40\%$

Art. 8 - Interventi di nuova edificazione con funzioni integrate - fascia adiacente al nucleo urbano di Maranise

L'ambito è costituito da una fascia di suolo prevalentemente ineditata ed interessa una superficie territoriale pari a circa 24.000 mq.

Obiettivi

Gli interventi sono volti a realizzare un fronte prevalentemente edificato, con funzioni miste, che connetta spazialmente e funzionalmente l'area insediata a sud del nucleo urbano con il l'area – quella di nuova previsione - destinata ad nuovo insediamento di servizi alla collettività ed al turismo.

Funzioni insediabili

- attività commerciali;
- servizi alla residenza;
- sedi di attività sociali, culturali ecc.;
- abitazioni.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di un PUA che specificherà criteri e parametri, anche di tipo perequativo

Nelle more del PUA, sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentiti gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 3 dell'articolo 32 delle Norme di attuazione del Piano strutturale

I Pua individuano negli ambiti urbani da consolidare e riqualificare e contesti di riaménagement e potenziale integrazione, i lotti già edificati o parzialmente edificati e quelli già asserviti all'edificato esistente, che rispondano ai requisiti per le zone B del DI 1444/68, per i quali siano ammissibili gli interventi di edificazione secondo i parametri di cui all'art. 32 delle NTA del piano strutturale.

Dimensionamento

Gli interventi realizzabili debbono rispettare i seguenti limiti:

- Superficie territoriale (ST) 24.000 mq
- Volume residenziale / commerciale 36.000 mc (escluso i volumi esistenti)
- Volume attrezzature 11.600 mc
- H max 10,50
- Numero di alloggi massimo 90 (mc 400 per alloggio) di cui 30% ERS
- Attività commerciali (preferibilmente al piano terra) $\leq 20\%$ del Volume residenziale/commerciale
- Superficie commerciale massima prevista pari a 2.058 mq (7.200 mc / 3,5 mt)
- Superfici per standards da cedere al comune 7.807 mq (al netto delle eventuali strade di piano) di cui
 - 90 x 3 (ab. Per alloggio) x 18 x 1,2 (incremento perequativo) = 5.832 per attrezzature e servizi
 - 933 x 0,80 x 1,20 (incremento perequativo) = 1.976 (parcheggi + verde attrezzato)
- Superficie massima coperta ammissibile (SC) $\geq 30\%$;
- Superficie permeabile (SP) territoriale (pubblico + privato) $\geq 40\%$

~~Art. 9 – Ambito di potenziale integrazione o nuovo insediamento di servizi alla collettività ed al turismo – Maranise~~

~~L'ambito è individuato a nord del nucleo urbano di Maranise ed interessa una superficie di circa 8.715 mq.~~

~~Tale ambito è da considerarsi come una area idonea per realizzare un insediamento turistico ricettivo. Tale destinazione ha l'obiettivo di creare concretamente i presupposti per offrire un soggiorno ai turisti amanti della natura e dell'ambiente~~

~~La riconfigurazione dell'area deve mirare a qualificare l'insediamento sotto il profilo spaziale e funzionale perseguendo due principali obiettivi:~~

- ~~— il riassetto complessivo interno, con attenzione al rapporto tra edificato, spazi verdi, attrezzature presenti e rete dei percorsi;~~
- ~~— la realizzazione di spazi e servizi che nell'insieme mettano in relazione l'ambito in questione con l'insediamento di cui al precedente art. 8.~~

~~L'insieme degli interventi dovrà tenere conto degli adiacenti ambiti edificati e/o da edificare mirando a rafforzare le relazioni spaziali e funzionali.~~

Funzioni insediabili

- ricettività alberghiera;
- spazi a verde e parcheggi pubblici;
- attività commerciali e di ristoro;
- servizi privati;
- percorsi pedonali;

Dimensionamento

- Superficie territoriale (ST) — 8715 mq
- Volume max realizzabile — 7.800 mq
- H max — 10,50 m
- Superficie totale complessiva con destinazione ricettiva/commerciale 2.100 mq
- Area di parcheggio e verde pubblico da cedere al comune $2.016 = [2.100 \times 0,80] \times 1,20 = 2.016$ mq
- Rc max: 0,30 mq/mq;
- Superficie permeabile (SP) territoriale (pubblico + privato) $\geq 40\%$
- Parcheggi alberati (1 albero/stallo) pavimentati con materiale drenante.
- Percorsi pedonali: pavimentazione con materiale drenante; larghezza max: m 2,5.

Attuazione

~~Gli interventi si attuano previa approvazione di PUA che specificheranno criteri e parametri, anche di tipo perequativo.~~

~~Nelle more dei PUA, sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentiti gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 3 dell'articolo 32 delle Norme di attuazione del Piano strutturale.~~

~~I Pua individuano negli ambiti urbani da consolidare e riqualificare e contesti di riaménagement e potenziale integrazione, i lotti già edificati o parzialmente edificati e quelli già asserviti all'edificato esistente, che rispondano ai requisiti per le zone B del DL 1444/68, per i quali siano ammissibili gli interventi di edificazione secondo i parametri di cui all'art. 32 delle NTA del piano strutturale.~~

Art. 10 - Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività (parcheggi pubblici ed area Camper)

L'ambito corrisponde all'area adiacente all'ingresso al centro urbano di Sasso ed interessa una superficie territoriale complessiva di circa 5260 mq .

Obiettivi

Gli interventi sono volti a soddisfare le esigenze di sosta media (parcheggio pubblico) e sosta prolungata (area Camper), salvaguardando comunque l'integrità dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.

Funzioni insediabili

- Parcheggi pubblici
- Area camper
- Aree verdi;
- attrezzature per il pic-nic
- piazzole attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Dimensionamento (in particolare per l'area Camper)

- L'area deve prevedere adeguati spazi di manovra per i camper.
- Le strade di accesso ove possibile non debbono avere pendenze superiori al 20% con due corsie di transito.
- Qualvolta la strada sia ad unica corsia sarà opportuno dotare la stessa di piazzole di cortesia, poste a distanza visibile l'una dall'altra.
- La pavimentazione dell'area dovrebbe essere in materiale antisdrucchiolo , mattoncini autobloccanti o quanto meno inghiaia in modo da agevolare il transito dei veicoli che ne faranno uso, anche in caso di pioggia.
- Gli stalli in cui i camper avranno la possibilità di sostare dovranno avere una dimensione minima consigliata di metri 8 x 4 al fine di permettere agli occupanti di muoversi liberamente intorno al mezzo. Tali stalli meglio se separati da aree verdi atte a permettere un maggiore dissolvimento del

disturbo acustico e guadagnare luminosità così da garantire una soglia di quiete e di privacy maggiore.

- Le aree verdi di separazione dovranno essere dotate di allacciamento idrico ed elettrico (colonnine multifunzione).
- Ogni stallo dovrà essere fornito di adeguata struttura auto-igienizzante per lo scarico fognario (a pavimento oppure a colonnina).
- Nelle aree dovrà essere prevista una adeguata rete di illuminazione generale con indicazione dei percorsi pedonali e un minimo di 4 lux.
- L'area dovrà essere dotata di rete fognaria, rete idrica, rete antincendio.
- Nell'area dovranno essere presenti piazzole attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- All'ingresso dell'area dovrà essere disposta una cartina generale con indicazione degli stalli e del regolamento e/o norme da osservare in caso di utilizzo della stessa.

Dimensionamento (in particolare per l'area parcheggi)

- Lo stallo minimo per la sosta in superfici assegnato alle automobili, libero da ingombri, deve avere le dimensioni di 4,50 x 2,30m (D.P.R. 495/1992). Ma le norme di buona pratica prevedono l'ingombro convenzionale-standard pari a metri 2,50 x 5,00.
- Nelle aree di parcheggio devono essere previsti posti auto portatori di handicap nella misura di 1 posto auto ogni 50 o frazione di 50. La larghezza dello stallo non deve essere inferiore a 3,20 metri.
- Parcheggi alberati (1 albero/stallo) pavimentati con materiale drenante.

Il PUA dovrà prevedere, per le superfici scoperte, la piantumazione di alberature di specie autoctone nella misura minima di 100 alberi d'alto fusto per ettaro.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di un PUA di iniziativa pubblica che specificherà ulteriori criteri e parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 11 - Realizzazione di un parco urbano di iniziativa e gestione pubblica nell'area orientale del nucleo urbano di Arbusti

L'ambito è strettamente connesso al margine orientale del nucleo urbano di Arbusti ed è in gran parte ineditato. Esso interessa una superficie territoriale complessiva di circa 20.427 mq

Obiettivi

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'ambito, gli obiettivi principali sono quelli della conservazione della vasta area verde, della promozione di fattori di attrattività delle zone marginali del capoluogo e della creazione di nuove opportunità di fruizione delle risorse ambientali. La destinazione ad un uso ricreativo connesso alla fruizione ambientale, per un'utenza anche sovralocale, risponde a tali obiettivi attraverso la realizzazione di un parco urbano, di iniziativa pubblica e gestione anche privata, che si caratterizzi per specifici modelli di fruizione (eventualmente sul modello dei "parchi avventura" e/o dei "campi Robinson).

Funzioni insediabili

- attività ludico-sportiva (modello "parco avventura");
- laboratori didattici inerenti ai temi ambientali;
- attività e servizi funzionali alla fruizione del parco quali: servizi minimi (accoglienza, informazione), servizi igienici, servizi di primo soccorso, da ubicare esclusivamente nelle aree che non siano classificate nella tavola della Disciplina strutturale come ad ineditabilità condizionata di 1° tipo;
- parcheggi.

Interventi ammessi

- un manufatto di contenuta dimensione atto ad ospitare i servizi del parco;
- le attrezzature necessarie alle attività del parco;
- aree di parcheggio con la viabilità carrabile strettamente necessaria al relativo accesso;
- percorsi pedonali;
- segnaletica;
- elementi minimi di arredo quali panchine, cestini per i rifiuti, fontanelle idropotabili;
- eventuali opere necessarie al consolidamento dell'assetto idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie coerenti con il contesto.
Le aree eventualmente sottoposte ad "edificabilità condizionata di 1° tipo" vanno considerate non edificabili.
Superficie minima a verde : 90% della superficie totale.
Parcheggi alberati (1 albero/stallo) pavimentati con materiale drenante.
Percorsi pedonali: pavimentazione con materiale drenante; larghezza max: m 2,5.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di un PUA, di iniziativa pubblica, che specificherà criteri e parametri, anche di tipo perequativo.
Nelle more dei PUA, sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentiti gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 3 dell'articolo 32 delle Norme di attuazione del Piano strutturale

Art. 12 - Realizzazione di un'area a parco urbano di iniziativa e gestione pubblica nell'area occidentale del nucleo urbano di Cisterna

L'ambito (del tutto ineditato) è compreso tra il margine occidentale del nucleo urbano di Cisterna ed il Centro per gli Anziani. Esso interessa una superficie complessiva di circa 3.986 mq

Obiettivi

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'ambito, gli obiettivi principali sono quelli della creazione di nuove opportunità di fruizione di spazi pubblici verdi urbani per il tempo libero. La destinazione ad un uso ricreativo connesso alla contestuale fruizione del centro per gli Anziani già presente nell'area, risponde all'obiettivo di realizzare con questo parco urbano, di iniziativa e gestione pubblica, un'area pubblica capace di migliorare sensibilmente la qualità urbana del contesto.

Funzioni insediabili

- attività ludico-sportiva ;
- attività per il tempo libero.

Interventi ammessi

- un manufatto di contenuta dimensione atto ad ospitare i servizi all'area (ristoro, casa dell'acqua, servizi igienici, ecc);
- le attrezzature necessarie alle attività dell'area;
- elementi minimi di arredo quali panchine, cestini per i rifiuti, fontanelle idropotabili.

Gli interventi dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie coerenti con il contesto.
Percorsi pedonali: pavimentazione con materiale drenante; larghezza max: m 2,5.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di un PUA di iniziativa pubblica che specificherà ulteriori criteri e parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 13 - Potenziale contesto per integrazioni di attrezzature sportive comunali del nucleo urbano San Marco

L'ambito individuato (del tutto ineditato) è da considerare come estensione spaziale di un'area già dedicata alla pratica sportiva preesistente (campo di calcio). Esso interessa una superficie di circa 8.201 mq.

Obiettivi

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'ambito, gli obiettivi principali sono quelli di rafforzare e consolidare organicamente nel nucleo urbano di San Marco la fruizione di spazi pubblici sportivi per il tempo libero. La destinazione ad un uso ricreativo di tipo sportivo connessa alla presenza di attrezzature comunali (Municipio, Centro polifunzionale, ecc), risponde, in generale, all'obiettivo di migliorare sensibilmente la qualità urbana di questo contesto che negli anni ha sempre di più assunto un ruolo multifunzionale anche per un'utenza sovrallocale.

Funzioni insediabili

- attrezzature sportive regolamentari;
- impianti sportivi coperti e scoperti.

Interventi ammessi

- Le aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e a parco.
- Sono compatibili con la destinazione ad attrezzature sportive attività complementari quali bar, parchi giochi, la cui volumetria dovrà essere contenuta nell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,5 mc/mq. e la cui superficie coperta sarà contenuta nel 5% della Superficie Fondiaria.
- Sarà altresì ammessa per questo tipo di intervento la realizzazione di piccoli edifici destinati ad attività amministrative e di direzione sempre rientranti nei limiti precedentemente prefissati per le attività complementari.
- Parcheggi alberati (1 albero/stallo) pavimentati con materiale drenante.
- Percorsi pedonali: pavimentazione con materiale drenante; larghezza max: m 2,5.

Attuazione

Gli interventi si attuano previa approvazione di un PUA (iniziativa pubblica) che specificherà criteri e parametri, anche di tipo perequativo.

Art. 14 - Area PIP in corso realizzazione e di completamento

L'ambito del Piano di insediamenti produttivi in località San Marco è interessato attualmente dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Per tale area, il Piano operativo recepisce le disposizioni del PIP vigente. Gli specifici progetti individueranno opportuni interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica.

L'ambito del Piano di Insediamenti produttivi in località "Truli" è invece interessato da interventi che interessano la saturazione dei lotti produttivi. Anche per tale area, attualmente solo parzialmente occupata, il Piano operativo recepisce le disposizioni del PIP vigente.

Art. 15 - Ulteriori disposizioni per la redazione dei PUA: criteri e indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ambientale ed ecologica degli interventi

1. La redazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve basarsi su una dettagliata e documentata analisi delle caratteristiche dell'area oggetto del PUA e del suo contesto.

In particolare, per il contesto territoriale, le analisi, oltre a quanto già prescritto dalla legislazione vigente, dovranno riguardare:

- i caratteri ambientali (aree naturali, seminaturali ed agricole);
- l'assetto urbanistico (caratteristiche tipologiche delle aree edificate, funzioni presenti, viabilità).
- Per l'area oggetto del PUA le analisi dovranno riguardare, oltre a quanto prescritto dalla legislazione vigente:
 - le relazioni ambientali e paesaggistiche con il contesto;
 - le condizioni esistenti di accessibilità carrabile e pedonale all'area e della viabilità interna alla stessa area;
 - l'attuale utilizzo degli spazi non edificati, con particolare riferimento agli spazi naturali ed alle alberature ed alle tipologie colturali presenti nel sito o adiacenti;
 - le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edilizia esistente;
 - le caratteristiche funzionali dell'edilizia esistente e degli spazi ineditati;
 - la quota di superficie impermeabilizzata;
 - la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili.

2. Al fine di garantire soddisfacenti livelli di qualità urbanistica, paesaggistica, ambientale ed ecologica nella realizzazione degli interventi, la progettazione dei PUA, fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai precedenti articoli, dovrà tener conto, in rapporto alle specifiche caratteristiche dell'ambito oggetto del PUA, oltre alle disposizioni delle NTA del "piano strutturale", degli indirizzi di seguito riportati.

Requisiti di qualità dell'assetto urbanistico:

- disegno urbanistico che tenga conto delle relazioni funzionali e fisiche con gli ambiti adiacenti, con attenzione, ove pertinente, alla ricucitura delle aree edificate di frangia;
- raccordi con la viabilità esistente;
- ove le caratteristiche spaziali lo consentano, disposizione degli edifici su fronte strada;
- coerenza delle tipologie edilizie, dei materiali e dei colori con il contesto ambientale;
- disegno unitario degli spazi pubblici scoperti (percorsi carrabili e pedonali, piazze, parcheggi, aree verdi) e qualità delle relative sistemazioni;
- decoro delle sistemazioni esterne degli spazi scoperti pertinenziali privati e coerenza del disegno rispetto al contesto;
- attenzione alle relazioni funzionali interne all'ambito e con il contesto nella localizzazione dei servizi;

- funzionalità urbanistica e edilizia anche per i diversamente abili;
- corretta e qualificata progettazione architettonica degli edifici.

Corretto inserimento paesaggistico in rapporto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito attraverso:

- la scelta, tra le alternative possibili, di quella a minor impatto con l'assetto paesistico ed ambientale del contesto in rapporto sia alle caratteristiche dimensionali e costruttive che alle tipologie edilizie;
- il rispetto delle caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- lo studio dei profili dei nuovi edifici al fine di tutelare le visuali in rapporto ai con visivi dalle posizioni di accesso (visione lontana e ravvicinata) e valutazione delle alternative;
- una definizione degli interventi volta a mitigare l'impatto visivo, in particolare mediante la scelta e la disposizione delle specie vegetazionali per le sistemazioni esterne, ove possibile in continuità con quelle presenti nel contesto adiacente.

Qualità ecologica dei nuovi insediamenti attraverso scelte progettuali volte alla tutela delle risorse ambientali e della salute umana.

A tali fini vanno previste:

- la sistemazione delle aree di parcheggio a raso con alberature nella misura pari a 2 alberi/stallo e con pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.;
- la destinazione a verde della superficie dei lotti non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo per una quota non inferiore ai parametri specificati negli articoli precedenti, prevedendo altresì la messa a dimora, anche in casi privi di prescrizioni dei precedenti articoli, di almeno 50 alberi di alto fusto per ettaro;
- la pavimentazione della nuova viabilità pedonale con materiali drenanti;
- la valutazione delle scelte progettuali tenendo conto della conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
- la scelta delle alberature ed impianti arbustivi nell'ambito della gamma delle specie autoctone.

Deve inoltre essere valutata e documentata la fattibilità, in rapporto agli aspetti economici ed alle caratteristiche del sito, delle seguenti azioni:

- impiego di fonti energetiche rinnovabili (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.);
- corretto orientamento degli edifici in rapporto all'esposizione solare;
- applicazione dei criteri della bioarchitettura;
- soluzioni tecnologiche e localizzative volte al contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici);
- risparmio idrico attraverso lo stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti, dei cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e per altri usi non potabili.

3. I PUA sono corredati da apposita convenzione.

In particolare, la convenzione deve indicare:

- Le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici prescritti;
- La superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione;
- Le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- Il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni ed i tempi di attuazione;
- Le garanzie finanziarie, nella misura del 30% del costo delle opere, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione agli indici ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali.

La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;

- Le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione

PARTE TERZA – MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 16 - Controllo annuale

L'attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del "piano strutturale" sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal "piano operativo".

In relazione ai dimensionamenti residenziale e terziario del piano, gli interventi consentiti concorrono alla riduzione dei fabbisogni decennali, in quanto comprendenti anche interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, **anche in applicazione della normativa derogatoria del "piano casa"**. Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto onde programmare tempestivamente eventuali adeguamenti, aggiornamenti o varianti del "piano operativo".