

2012

comune di brusciano - na

PUC COMPONENTE operativa

(L.R. n.16/2004 e Regolamento di Attuazione n.5/2011)

QP.1.1 - INDIRIZZI NORMATIVI - Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con delibera di G.M. n° 67-12/04/2012

Adeguito alle osservazioni con delibera di G.M. n° 110- 01/08/2012

Adeguito alle prescrizioni degli Enti

sindaco

dr. Angelo Antonio Romano

ass. all'urbanistica

arch. Francesco Maione

resp. ufficio di piano

arch. Gaetano D'Amore

coordinatore scientifico L.U.P.T. univ.di napoli

prof.arch. Salvatore Visone

consulente giuridico

dr. Giustino Parisi

studi tematici:

arch. Guido Grosso

supporto progetto puc e vas

arch.Santina Calabrese

studio acustico

geol.Giovanni De Falco

studio geologico

ing. Antonio De Falco

studio idraulico

dr.Marco Bellucci

studio agronomico

arch. Tommaso Napolitano

elaborazioni programmatiche

geol. Giovanni Sposito

rilievo topografico



**SOMMARIO**

TITOLO I	3
NORME DI CARATTERE GENERALE	3
Art. 1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale	3
Art. 2. – Applicazione e finalità del piano	3
Art. 3 – Trasformazione urbanistica ed edilizia	6
Art. 4 – Deroghe	6
Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative	6
Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi	7
Art. 7 – Criteri generali relativi agli Usi del territorio	13
Art. 8 – Tipologia degli esercizi commerciali	13
Art. 9 – Categorie funzionali	13
Art. 10 Usi del territorio nei tessuti esistenti	15
Art. 11 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio	15
Art. 12 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee	17
TITOLO II	18
ATTUAZIONE DEL P.U.C. – Procedure e Adempimenti	18
Art. 13 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	18
Art. 14– Permesso di costruire	18
Art. 15 – Permesso convenzionato	18
Art. 16 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	18
Art. 17 – Contenuti dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)	19
Art. 18 – Comparti edificatori	20
Art. 19 - Ambiti della perequazione urbanistica	20
Art. 20 - Convenzioni dei Piani Attuativi - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)	22
Art. 21 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	22
TITOLO III	23
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	23
Art. 22 – Zone territoriali omogenee	23
Art. 23 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee	23
Art. 24 - Zona A1: Zona del nucleo antico centrale	24
Art. 25 - Zona A2: Zona centrale consolidata	25
Art. 26 - Zona A3: Siti e monumenti isolati	25
Art. 27 – Zone B1: Tessuto consolidato moderno	25
Art. 28 – Zone B2: tessuto residenziale di completamento	26
Art. 29– Zone B3: tessuto residenziale di completamento-convenzionato	27
Art. 30 – Zone B4: Tessuto urbanizzato spontaneo da riqualificare	28
Art. 30 bis – Zone B4: Tessuto urbanizzato spontaneo da riqualificare-(perimetrato con linea di colore bordeaux)	28
Art. 31 – Zone C: residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento	28
Art. 32– Piano di Zona esistente ed in itinere	29
Art. 33 – Zone CEH: Comparto Edificatorio Housing Sociale	29
Art. 34 – Zone C.E.: comparti edificatori di integrazione ed espansione di nuovo impianto. Norme generali	31
Art. 35 – Zone C.E.R.n: Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto	32
Art. 36 – Zone C.E.M.n: Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto	33
Art. 37 – Zone D: Aree destinate prevalentemente alle attività economiche - Definizione	34
Art. 38 – Zone D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione	34
Art. 39 – Zone D2: impianti industriali, artigianali esistenti interne o prossime al tessuto urbano, da delocalizzare	35
Art. 40 – Zone D3: aree industriali e artigianali di nuovo impianto	35
Art. 41 – Zone C.E.D.n: Comparto edificatorio dei servizi integrati	36
Art. 42 –Zone G1: Attrezzature turistiche ricettive esistenti	37
Art. 43 – Zone I :Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere	37

OPERATIVA **NTA**

Art. 44 – Zone E: zone a destinazione agricola - Norme generali.....	37
Art. 45– Zone E1: zone agricole ordinarie.....	38
Art. 46– Zone E2: zone agricole periurbane.....	39
Art. 47– Zone F: servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	40
Art. 48 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche.....	41
Art. 49 – Zone F2: attrezzature di interesse comune.....	41
Art. 50 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi.....	42
Art. 51 - Zone F4: parcheggi pubblici.....	42
Art. 52- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale.....	43
Art. 53 – Attrezzature di interesse generali/tecnologiche.....	43
TITOLO IV	43
DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI.....	43
Art. 54 - Fasce di rispetto.....	44
Art. 55 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	44
Art. 56 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico.....	44
Art. 57 – Distanza di rispetto elettrodotti.....	45
Art. 58 – Infrastrutture per la viabilità.....	45
Art. 59 - Indirizzi ambientali.....	45
Art. 59 bis- Manufatti d'interesse storico.....	46
Art. 59 ter- Disposizioni igienico sanitarie.....	46
TITOLO V	47
NORME FINALI E TRANSITORIE.....	47
Art. 60 - Edilizia abusiva.....	47
Art. 61 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.....	47
Art. 62 - Concessioni rilasciate.....	48
Art. 63 – Norme di salvaguardia.....	48
SCHEDE TECNICHE RELATIVE AI COMPARTI EDIFICATORI	49

***nota:** in grassetto sono evidenziate le modifica a seguito di accoglimento delle osservazioni accolte con delibera G.M. n. 110 del 01.08.2012

****nota:** in grassetto e corsivo sono evidenziate le integrazioni a seguito del recepimento delle prescrizioni di cui ai parerei degli enti

OPERATIVA **NTA****TITOLO I****NORME DI CARATTERE GENERALE****Art.1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale**

1. La Legge Regionale n. 16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

2. Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;

Art. 2. – Applicazione e finalità del piano

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell'art.43 bis della L.R. n.16/2004, così come introdotto dalla L.R. n.1/2011, disciplina, attraverso le presenti norme e le allegate tavole di piano, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio del Comune di Brusciano.

2. Il P.U.C. conformemente alla legge regionale n. 16 e successive modifiche ed integrazione è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. L'insieme delle due parti (PSC e POC) costituisce un unico strumento di governo del territorio.

La Componente Strutturale - Piano Strutturale Comunale (PSC) – è Strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche. E' valido a tempo indeterminato e interessa tutto il territorio comunale.

La Componente Operativa/Programmatica - Piano Operativo Comunale (POC) - individua i propri orientamenti all'interno del PSC e riguarda le zone da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali. Costituisce il fulcro delle scelte di trasformazioni da effettuare, definendone le condizioni e le prestazioni. In esso si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati dopo cinque

**OPERATIVA NTA**

anni; a tal fine il POC si coordina con il bilancio pluriennale del Comune e con il piano triennale delle opere pubbliche.

Il piano programmatico per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando:

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il PUC di Brusciano è costituito dai seguenti elaborati:

COMPONENTE STRUTTURALE**Quadro Conoscitivo Territoriale**

QCT.0.1–Inquadramento Territoriale scala 1:25.000

QCT 01.il sistema della pianificazione sovracomunale

QCT.1.1–Stalcio PTR L.R. n. 13 del 2008

QCT.1.2–Stalcio Proposta di PTCP:Tav.P06.4-Disciplina del territorio e del paesaggio scala 1:10.000

QCT 02.caratteri territoriali locali

sistema insediativo

QCT.2.1–Carta delle preesistenze storiche ed evoluzione dell'abitato scala 1:5.000

QCT.2.2–Ricognizione insediamenti abusivi scala 1:5.000

QCT.2.3–Mobilità e Perimetrazione centro storico e centro abitato scala 1:5.000

QCT.2.4–Dotazione del sistema delle reti tecnologiche scala 1:5.000

QCT 03.il sistema della pianificazione locale

sistema della pianificazione urbanistica

QCT.3.1–Pianoteca: il sistema di pianificazione intercomunale vigente scala 1:5.000

QCT.3.2–Sistema della pianificazione comunale vigente scala 1:5.000

QCT.3.3–Proposte di pianificazione antecedenti il PUC scala 1:5.000

Quadro Conoscitivo ambientale

uso del suolo

QCA.1.1–Relazione agronomica

QCA.1.2–Carta dell'uso agricolo del suolo scala 1:5.000

quadro geologico,sismico e idrogeologico

QCA.1.3–Relazione geologica

QCA.1.4–Indagini e Prove

QCA.1.5a– Indagini e Prove disponibili eseguite sotto la direzione dello scrivente

QCA.1.5b– Indagini e Prove disponibili eseguite sotto la direzione dello scrivente

QCA.1.5c– Indagini e Prove disponibili eseguite sotto la direzione dello scrivente

QCA.1.6– Indagini e Prove disponibili

QCA.1.7– Carta Geolitologica scala 1:5.000

QCA.1.8– Sezioni Litostratigrafiche scala 1:5.000

QCA.1.9– Carta Geomorfologica e della Stabilità scala 1:5.000

QCA.1.10–Carta Idrogeologica scala 1:5.000

**OPERATIVA NTA**

QCA.1.11–Carta della microzonazione sismica	scala 1:5.000
QCA.1.12–Carta ubicazione delle prove	scala 1:5.000

quadro idrogeologico ed idraulico

QCA.1.13 – Relazione descrittiva bacino idrografico e reti idrauliche	
QCA.1.14 – Relazione idrologica lagno della campagna	
QCA.1.15 – Relazione idraulica lagno della campagna	
QCA.1.16 – Relazione rete idrica comunale	
QCA.1.17 – Allegati di calcolo alla rete idrica	
QCA.1.18 – Relazione rete fognaria comunale	
QCA.1.19 – Inquadramento bacino idrografico	scala 1:2.000
QCA.1.20 – Carta Geomorfologica e della Stabilità	scala 1:5.000
QCA.1.21 – Corografia condotte regionali adduttrici	scala 1:25.000
QCA.1.22 – Planimetria tratti principali della rete idrica	scala 1:5.000
QCA.1.23 – Planimetria tratti principali della rete fognaria	scala 1:5.000

acustica

QCA.1.24–Relazione acustica	
QCA.1.25–Regolamento	
QCA.1.26–Zonizzazione acustica	scala 1:5.000

vincoli e criticità ambientali

QCA.1.27–Carta dei vincoli	scala 1:5.000
----------------------------	---------------

COMPONENTE OPERATIVA**Quadro Strategico**

QS.0.0–Relazione di Piano	
QS.1.1–Quadro Generale di Zonizzazione	scala 1:5.000
QS.1.2–Coerenza delle scelte	scala 1:5.000

Quadro Progettuale

QP.1.1–Indirizzi normativi – Norme Tecniche di Attuazione	
QP.1.2a–Quadro di Zonizzazione-(centro urbano)	scala 1:2.000
QP.1.2b–Quadro di Zonizzazione-(loc. Cimminola)	scala 1:2.000
QP.1.3–Standard urbanistici	scala 1:5.000

RAPPORTO AMBIENTALE**VAS**

RA.00-Relazione di sintesi del Rapporto Ambientale (art.47,comma4,L.R.16/2004)
RA.01-Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica(VAS)

3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Urbanistico Comunale, di cui posseggono la medesima efficacia prescrittiva. Per le zone omogenee rappresentate in tavole a scale diverse prevale, in caso di divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole grafiche e R.U.E.C. con quelle delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quelle contenute nelle N.T.A.

**OPERATIVA NTA**

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. 3 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività urbanistica comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere e' subordinata al rilascio, da parte del Dirigente ovvero del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del permesso di costruire, ai sensi della legislazione vigente.

2. Le previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione non si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo prescrizioni comunali.

Art. 4 – Deroghe

1. L'Amministrazione Comunale, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare permessi di costruire in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale solo nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968.

Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative

I tipi di intervento su singoli edifici in conformità con le singole prescrizioni di zona, sono quelli descritti dal RUEC di seguito elencati:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi d'adeguamento igienico tecnologico e funzionale
- Interventi di consolidamento
- Interventi di risanamento conservativo
- Interventi di restauro
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di cambio destinazione uso
- Interventi di ampliamento
- Interventi di demolizione di sbancamento e di scavo
- Interventi di ricostruzione
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di lottizzazione e di frazionamento
- Interventi di urbanizzazione
- Interventi relativi ad aree scoperte
- Interventi per manufatti provvisori

**OPERATIVA NTA**

Ogni istanza intesa ad ottenere provvedimento di assenso all'intervento deve fare sempre riferimento ad una , o più d'una, delle categorie di intervento definite dal presente articolo. Resta fermo che la qualificazione giuridica dell'intervento compete all'ufficio tecnico comunale e, qualora si discosti da quella indicata sull'istanza, deve essere motivata.

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione nel territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), del Regolamento Urbanistico ed Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali vigenti in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni a seguire:

1. St - Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie complessiva di una porzione di territorio a destinazione funzionale omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento preventivo, comunque non inferiore alla prescritta superficie minima di intervento, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali (P.U.C.) ed attuativi (P.U.A.) alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (esistenti e/o previste).

La Superficie territoriale è perimetrata nelle planimetrie del Piano Urbanistico Comunale, nelle quali lo stesso P.U.C. si attua mediante Piani Urbanistici Attuativi ,comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicate, caso per caso, nelle planimetrie del P.U.C., e/o nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal PUC o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

2. Sf - Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie reale dell'area, espressa in metri quadrati (mq), compresa in zone a destinazione omogenea, asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto, successivo meno all'intervento preventivo, misurata al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (Es: strade, spazi destinati al pubblico transito, attrezzature, servizi pubblici e verde).

Si divide in Superficie fondiaria (Sf) utilizzata ed in Superficie Fondiaria (Sf) libera.

3. Scomp - Superficie compensativa

E' la quota di superficie territoriale oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune.

4. Ssta – Superficie destinata agli standard

Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

OPERATIVA **NTA****5. SMI – Superficie Minima di Intervento**

Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione del tipo edilizio consentito nella zona cui appartiene l'area richiesta dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole del P.U.C. come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

6. It - Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie territoriale (St); $It = V_t/St$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale[mc]/[mq].

7. If - Indice di fabbricabilità fondiaria

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie fondiaria (S_f); $If = V_t/S_f$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

8. Sul - Superficie utile lorda

La Superficie Utile Lorda, misurata in mq, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso - misurata al lordo della muratura, ivi compreso le superfici dei bow-window e delle verande.

Sono escluse dal computo:

- le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenze fino a mt.4,00, le logge e i porticati anche ad uso privato;
- i torrioni scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, delle superfici destinate ad impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, cavedi, ecc.) od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (es. gas, luce, telefono, ecc.), i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani;
- le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso se aperti almeno su due lati, passerelle e ballatoi aperti, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.u.l., quando interni a singole unità immobiliari); in tal caso contabilizzati una sola volta per l'intera superficie di ingombro;
- i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2,35 e comunque di superficie netta non superiore a 16 mq;
- i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità, e che a tal fine presentano una altezza massima interna netta non superiore a mt. 2,35 ed altezza minima interna netta non superiore a mt.1,40 e che comunque non devono consentire alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, fatta eccezione per l'alloggiamento dei volumi tecnici;
- le strutture installate per la copertura dei campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, in eccedenza del valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;

OPERATIVA NTA

- le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

9. Sun - Superficie utile netta

La Superficie Utile Netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo dalla Superficie utile lorda (Sul), così come definita all'articolo 19, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 mt. e come tali sono dedotte dalle superfici utile netta; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

10. nr -Superficie non residenziale

E' la superficie, misurata in metri quadrati [mq], destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Costituiscono superfici non residenziali:

- cantinole, depositi e garage;
- balconi, ballatoi, e androni di ingresso se aperti almeno su due lati;
- porticati, logge e terrazzi nei limiti definiti dall'art. 39 del RUEC;
- tettoie e pensiline nei limiti definiti dall'art. 44 del RUEC;
- locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- locali accessori (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative nel limite del 15% della Sul totale consentita.
- Sono esclusi dal calcolo della superficie non residenziale i portici ad uso pubblico.

11. Sc - Superficie coperta

La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili, quali bow-window e sporti continui, logge e loggiati, tettoie, compresi i vani chiusi o semiaperti ed ascensori, dei porticati e di eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- - gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di ml.1,20 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale aperte e coperte, fermo restando l'aggetto massimo di ml 1,20 di tutti gli elementi costituenti la scala stessa.

In ogni caso, in assenza di indici, la Superficie Coperta non può eccedere i 2/3 della superficie del lotto, comprese le strutture provvisorie o temporanee.

La Superficie permeabile è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità. In ogni caso, in assenza di indici, la Superficie Permeabile nelle nuove costruzioni non può essere inferiore a un 1/4 della superficie del lotto.

12. Ss - Superficie destinata alla viabilità e servizi pubblici

E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde ed in genere ai servizi pubblici. E' di norma indicata per le aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista,

**OPERATIVA NTA**

risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

13. Rc - Rapporto di copertura

E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

14. %R - Percentuale residenziale

E' la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

15. Uf indice di utilizzazione fondiaria = Sul / Sf

La massima superficie utile Sul espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto

16. Piano di campagna

Si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

In caso di edificazione la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato, che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza, non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale aumentata di non oltre cm.20 per pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione.

In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada, calcolata in corrispondenza dell'accesso, è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ad una quota massima pari a quella del marciapiede di riferimento, maggiorata di non oltre il 5% per il dislivello delle acque piovane.

17. Corpo di fabbrica

Con tale termine si definiscono le parti (una o più) dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

18. Vt - Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio. Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze, per il piano seminterrato l'altezza va computata dal terreno sistemato e/o dal marciapiede di riferimento all'estradosso del solaio di copertura, ove la stessa supera mt. 1,50.

Per il piano più basso (terra e/o rialzato) l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di copertura è inferiore o eguale a mt. 1,50 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- il volume dei sottotetti non abitabili;
- 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.
- i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori);
- 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 50% di quella effettiva;

**OPERATIVA NTA**

- 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;
- i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori).

21. Volume tecnico

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area.

Si qualificano, pertanto, come volumi tecnici:

- gli impianti termici, idrici, per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare e tutti i relativi locali quali caldaie, cabine elettriche, serbatoi idrici, ecc.;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda o dalla copertura piana della costruzione, nonché le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono di norma essere compresi entro il 10% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

22. Hm - Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

Si assume come altezza massima del prospetto la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra il terreno sistemato e l'estradosso della copertura, inteso nel modo che segue:

- a) l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana;
- b) per falda con pendenza inferiore o uguale a 30%, la quota all'estradosso della linea di gronda;
- c) per falda con pendenza superiore a 30% o che presentano una differenza di quote superiore o uguale a mt 2,40 tra la quota in gronda e la quota in colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e quella al colmo;

Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e dei macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore massimo di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm., conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti;
- eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza massima di 1,50 mt;
- i pergolati di altezza non superiore a metri 3,00;

**OPERATIVA NTA**

- i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a mt 1,10.

L'altezza dei nuovi edifici all'interno del centro abitato, prospicienti su strade ad uso pubblico, aperte alla circolazione dei veicoli e dei pedoni non può superare la larghezza della strada su cui prospetta.

Lo scannafosso, inteso come intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.120 per tutta la sua estensione.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974, Legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

23. Distanze tra fabbricati

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt.1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

Fra le fronti finestrate e non finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto e fra quelle finestrate e non finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta e, comunque, non inferiore a metri 10.00.

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale, la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea.

Negli interventi di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per le nuove costruzioni tra pareti finestrate e non di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione, qualora venga modificata la sagoma dell'edificio originario.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada, ivi compresa la sede dei marciapiedi.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa (distanza = altezza massima).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni plano-volumetriche, compresi i piani di recupero.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974 e legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

24. Distanza dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato ed il confine di proprietà antistante, intendendo come confine anche il limite di zona omogenea.

**OPERATIVA NTA**

Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta fino ad un oggetto di mt.1,20 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi tecnici di modeste dimensioni, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interraste. Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a mt.5. È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:

- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art.874 Codice Civile e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 Codice Civile);
- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

25. Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dal R.U.E.C. e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole o da specifiche norme dello stesso P.U.C. può essere autorizzata, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore e/o inferiore, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti deve riferirsi alla costruzione più arretrata rispetto alla sede stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 7 – Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i Tessuti urbani ed extraurbani e per le Aree di Trasformazione, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

Art. 8 – Tipologia degli esercizi commerciali

Per le tipologie degli esercizi commerciali previste nel PUC si individuano i seguenti due settori merceologici:

- A: vendita di prodotti alimentari;
- EX: vendita di prodotti non alimentari.

Per l'uso U2/1 è sempre consentita la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Art. 9 – Categorie funzionali**1. Funzioni abitative**

- U1/1 Abitazioni residenziali
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

2. Funzioni terziarie

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX

**OPERATIVA NTA**

- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq, A e EX
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX
- U2/2.3 Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona,
- U2/5 Terziario: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- U2/8 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- U2/10 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
- U2/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali
- U2/12.1 Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore, A e EX
- U2/12.2 Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX
- U2/12.3 Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX.

3. Funzioni produttiveManifatturiere

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi e magazzini
- U3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.

Funzioni agricole

- U4/1 Abitazioni agricole
- U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari
- U4/4 Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali

- U5/1 Alberghi e motel
- U5/2 Centri congressuali

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del PUC.

E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purchè previsti dalle norme di zona.

OPERATIVA **NTA****Art. 10 Usi del territorio nei tessuti esistenti**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare, non superino i 40 mq per ogni unità immobiliare e non riguardino attività di commercio al dettaglio.
3. Per le strutture commerciali esistenti viene assegnata la tipologia di diritto sulla base della superficie di vendita sulla quale viene esercitata l'attività se ne è previsto il corrispondente uso nell'area sulla quale insiste; in caso contrario la struttura è confermata nelle attuali dimensioni.

Art. 11 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio

1. Funzioni abitative

Usi	Descrizione	P1 (Privati)	P2 (Pubblici)
U1/1	Abitazioni residenziali	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 4mq Su
U1/2	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 4 mq Su

2. Funzioni terziarie e commerciali

Usi	Descrizione	P1 (Privati)	P2 (Pubblici)
U2/1	Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 4mq Su
U2/2.1	Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su
U2/2.2	Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su
U2/2.3	Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su
U2/3	Pubblici esercizi	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2mq Su
U2/4	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su
U2/5.1	Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su

**OPERATIVA NTA**

U2/5.2	Artigianato di servizio all'auto, ecc.	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su
U2/6	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su
U2/7	Agenzie e sportelli bancari e uffici postali	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su
U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 4mq Su
U2/9.1	Attrezzature socio-sanitarie	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 2,5 mq Su
U2/9.2	Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere	1 mq / 3,5 mq Su	4 mq / 5 mq Su
U2/10	Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale	2 mq / 1 mq Su	4 mq / 5 mq Su
U2/11	Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali	1 mq / 3,5 mq Su	4 mq / 5 mq Su
U2/12.1	Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su
U2/12.2	Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su
U2/12.3	Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX	Criteri Regionali	1 mq / 2,5 mq Su

3. Funzioni produttive manifatturiere

Usi	Descrizione	P1 (Privati)	P2 (Pubblici)
U3/1	Artigianato produttivo e industria	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 10mq Su
U3/2	Depositi e magazzini	1 mq / 3,5 mq Su	1 mq / 10mq Su
U3/3	Impianti di distribuzione carburanti e relativi servizi accessori	/	/

4. Funzioni agricole

Usi	Descrizione	P1 (Privati)	P2 (Pubblici)
U4/1	Abitazioni agricole	1 mq / 3,5 mq Su	/
U4/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	/	/
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari	1 mq / 3,5 mq Su	/
U4/4	Impianti zootecnici intensivi	1 mq / 3,5 mq Su	/

5. Funzioni alberghiere e congressuali

Usi	Descrizione	P1 (Privati)	P2 (Pubblici)
U5/1	Alberghi e motel	1 mq / 3,5 mq Su	4 mq / 5 mq Su
U5/2	Centri congressuali	1 mq / 3,5 mq Su	4 mq / 5 mq Su

Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione della normativa regionale.

**OPERATIVA *NTA***

6. Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art. 12 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee

Qualora un'area risulti a cavallo di zone urbanisticamente omogenee, ma con diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità viene attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole zone.

Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, nonché dalle strade, con la nuova costruzione e con gli ampliamenti degli edifici principali esistenti, devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.

Per l'altezza delle costruzioni devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.



TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.U.C. – Procedure e Adempimenti

Art. 13 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

L'attuazione del Piano Urbanistico Comunale ha luogo mediante:

- a) Permesso di Costruire per interventi che non comportano trasformazioni urbanistiche;
- b) Permesso Convenzionato nei casi previsti dall'articolo 17 del D.P.R. 06.06.2001, n.380;
- c) Piani Urbanistici Attuativi;
- d) Comparti edificatori.

Art. 14– Permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve essere rilasciato nell'osservanza di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale, nei Piani Urbanistici Attuativi e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
2. Nelle zone in cui è prevista dal Piano Urbanistico Comunale la formazione di strumenti attuativi, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di questi ultimi.
3. Nelle aree sottoposte ai vincoli previsti dal D.Lgs.vo n.42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al nulla-osta degli Enti preposti alla tutela dei singoli vincoli.

Art. 15 – Permesso convenzionato

1. Il Permesso convenzionato si applica per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti.
2. Il Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380:
 - a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
 - b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le loro relative destinazioni d'uso;
 - c) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
 - d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Art. 16 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. Nelle zone per le quali il P.U.C. prevede la redazione di un piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto. I piani urbanistici di attuazione (P.U.A.), in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - a) piani di attuazione a fini generali ovvero piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, artt. 13 e 28;
 - b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/62;
 - c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, art. 27;

**OPERATIVA NTA**

- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17 e alle leggi regionali n. 3/1996 e n. 26/2002;
- e) i piani di recupero di cui alla legge n. 457/78;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/93, convertito in legge n. 493/93;
- g) programma urbano dei parcheggi, redatto ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122.

2. Fino all'approvazione dei piani di attuazione di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi non soggetti a permesso di costruire.

3. Ai fini della verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.U.C., l'Amministrazione provvede a:

- censire annualmente le autorizzazioni e le concessioni rilasciate, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata o concessa;
- fornire indirizzi ed aggiornare le indicazioni per i piani urbanistici esecutivi prescritti con le presenti Norme nelle diverse zone omogenee;
- individuare gli immobili, di cui all'art. 7 della L. 28 febbraio 1985 n.47, che è possibile acquisire al patrimonio del Comune e da destinare a pubblica utilità.

Art. 17 – Contenuti dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

1. I progetti dei piani di cui al primo comma del precedente articolo devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- 1) stralcio delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000, relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti (dimensioni minime cm. 21 x 29,7);
- 2) planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;
- 3) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in adeguata scala (1:200 ovvero 1:500) con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
 - le aree interessate al progetto con la quantificazione e distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - larghezza delle vie e delle piazze;
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati;
 - principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
 - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;
 - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
 - rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- 4) relazione tecnica descrittiva contenente:
 - i criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
 - i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti al P.U.C.;
 - i principali elementi costruttivi e funzionali degli edifici, le tipologie delle coperture, i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;
- 5) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- 6) la nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.

2. I progetti dei piani attuativi dei comparti edificatori di integrazione ed espansione, da redigere con le modalità di cui agli artt. 33 e 34 della legge regionale n. 16/2004, devono contenere anche:

- 1) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;
- 2) lo schema di convenzione;

**OPERATIVA NTA**

- 3) atto di obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, servizi e/o edilizia pubblica abitativa, secondo quanto previsto dal P.U.C.

Art. 18 – Comparti edificatori

1. Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.
4. Successivamente alla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 19 - Ambiti della perequazione urbanistica

1. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica, ovvero i Comparti edificatori residenziali e per i servizi integrati.
2. Dette zone sono articolate in comparti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti del territorio o di quartieri urbani secondo un progetto coordinato.
3. A ciascun ambito di perequazione urbanistica, individuato con apposita sigla negli elaborati del P.U.C., è dedicata una scheda progettuale nella quale sono indicati:
 - gli indici territoriali e fondiari e gli altri parametri edilizi assegnati alle aree comprese entro il perimetro definito nel P.U.C.;
 - lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altri servizi privati, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.
4. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano, di volta in volta, le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal P.U.C. Analogamente tutte le

OPERATIVA NTA

proprietà concorrono pro-quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal P.U.C., potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, ma sempre per un pari volume.

Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

5. La Superficie territoriale St di ogni comparto di carattere residenziale viene suddivisa in Superficie fondiaria edificabile (Sf) e Superficie compensativa (Scomp), a sua volta articolata in Superficie destinata a servizi pubblici (Ssta) ed alla viabilità (Ss).

Per Superficie edificabile (Sf) si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione privata e/o pubblica.

Per Superficie pubblica (Ssta) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard secondari.

Per Superficie viabilità (Ss) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard primari destinati alla viabilità, a verde di sistemazione stradale.

I rapporti tra la Superficie edificabile Sf e la Superficie compensativa (Ssta + Sv) sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione.

6. La modalità di attuazione del principio della perequazione scelto è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori (vedi figura A, esempio di comparto continuo): il proprietario che ha ceduto all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.

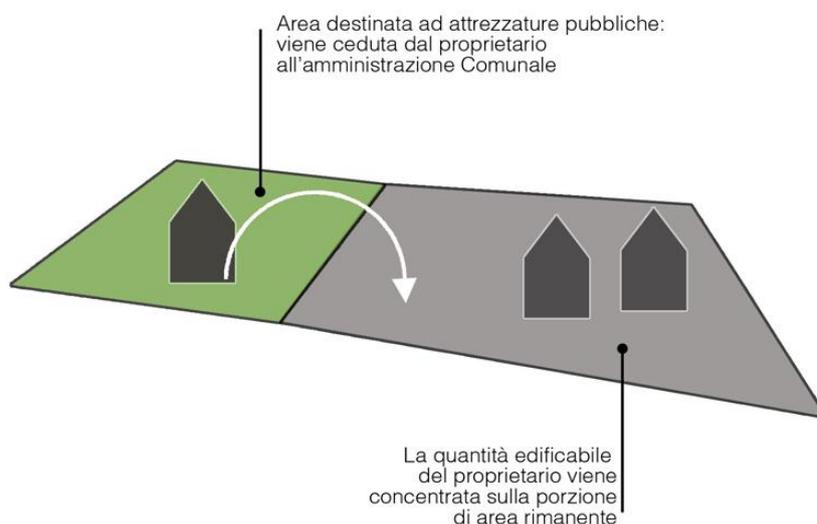


fig. A

7. Le schede metaprogettuali suggeriscono soluzioni non vincolanti per i proprietari interessati i quali potranno presentare soluzioni anche difformi agli schemi proposti nel P.U.C. purché adeguatamente studiate e dimostrate con appositi grafici planivolumetrici a firma di progettisti abilitati. L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi ed agli obiettivi del P.U.C..

8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con L'ufficio competente e sottoposto all'organo Giunta. Il

**OPERATIVA NTA**

perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

Art. 20 - Convenzioni dei Piani Attuativi - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)

1. I piani attuativi dei Comparti edificatori sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. In particolare, la convenzione deve indicare:

- a. le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici previsti;
- b. la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- c. le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
- d. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e. l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del piano;
- f. il periodo di validità del piano non è superiore a dieci anni;
- g. le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione delle garanzie può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali e dopo l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate;
- h. i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c. del presente articolo e l'atto di collaudo;
- i. 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.

3. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua..

Art. 21 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

1. Aree per urbanizzazioni primarie:

Sono le aree destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione, come previste in parte nelle tavole del P.U.C. e come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Nell'ambito degli strumenti di attuazione viene definita l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;

**OPERATIVA NTA**

- gli spazi verdi di arredo della viabilità.

2. Aree per urbanizzazioni secondarie:

Sono le aree destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione secondaria come previste in parte nelle tavole del P.U.C. e come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, con salvezza di quanto previsto dalla legislazione urbanistica in termini di redazione di P.U.A. di iniziativa privata, e da parte di altri enti sia direttamente oppure tramite convenzioni, attraverso i contributi pro - quota.

Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate dai privati sulla base di "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C." da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, con allegato schema di convenzione con il quale sia definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità delle stesse come di norma già consolidate.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- il verde attrezzato a parco di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

TITOLO III**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE****Art. 22 – Zone territoriali omogenee**

1. Il territorio comunale e' suddiviso in aree omogenee cui al D.M.. 2.4.1968 n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PUC redatte alla scala 1:2000 ed in scala 1:5000 per l'intero territorio.

2. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità e deve conformarsi ai criteri di azionamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RUEC.

3. E' fatto obbligo, per tutto il territorio comunale, alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 23 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee**1. Ambito Urbano Storico:**

Zona A1: Zona del nucleo antico centrale

Zona A2: Zona centrale consolidata

Zona A3: Siti e monumenti isolati

**OPERATIVA NTA****2. Ambito Urbano Consolidato:****Zone B1:** Tessuto consolidato moderno**Zone B2:** Tessuto Residenziale di completamento**Zone B3:** Tessuto Residenziale di completamento-convenzionato**Zone B4:** Tessuto Urbanizzato spontaneo da riqualificare**3. Ambito Urbano Urbanizzato:****Zone C:** zone residenziali di completamento in rispetto dei piani attuativi di riferimento**4. Ambito Urbano Urbanizzabile:****Zone C.E.R.:** Comparto Edificatorio Residenziale**Zone C.E.M.:** Comparto Edificatorio Misto**4. Zone destinate prevalentemente ad attività economiche****Zone D1:** aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione**Zone D2:** impianti industriali, artigianali esistenti, interne o prossime al tessuto urbano da delocalizzare**~~Zone D3: aree industriali, artigianali di nuovo impianto soggette a P.I.P.~~****Zone C.E.D.n:** Comparto Edificatorio dei servizi integrati**Zone G1:** Attrezzature turistiche ricettive**Zone I:** Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere.**5. Zone a destinazione agricola****Zone E1:** agricole ordinarie**Zone E2:** agricole periurbane**6. Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico****F1:** attrezzature prescolari e scolastiche**F2:** attrezzature di interesse comune**F3:** verde pubblico e impianti sportivi**F4:** parcheggi pubblici**F5:** attrezzature di livello sovra comunale**7. Attrezzature di interesse generali/tecnologiche****8. Fasce di rispetto****Art. 24 - Zona A1: Zona del nucleo antico centrale**

1. L'ambito costituisce l'antico insediamento accentrato di Brusciano, dove il PUC prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonica, morfologica e funzionale.

Gli interventi nella zona A1, ad eccezione degli immobili sottoposti a tutela, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- prevedere per gli edifici ed i locali senza utilizzazione la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali e commerciali, residenze secondo le tipologie originarie;
- mantenere l'aspetto edilizio, murario e degli arredi urbani di ogni tipo o restaurarli là dove hanno subito trasformazioni in contrasto con il carattere specifico dell'architettura e dell'ambiente della zona.

2. In tale zona il P.U.C. si può attuare mediante piano particolareggiato di esecuzione o piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata. In sede di redazione dei piani di recupero, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della Su fino ad un massimo del 10% per ogni singola unità immobiliare, sempre che non alterino i caratteri dell'edificio e rispettino le norme sulle distanze ed i diritti verso terzi.

**OPERATIVA NTA**

3. In tale zona, in assenza dei piani attuativi, sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- soppalchi, così come previsti nell'allegato Ruec;
- attrezzatura del territorio;
- variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona;

4. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. della Campania n. 15/2000;

5. I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali che comunque non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico.

6. Per tutti gli interventi edilizi sopra elencati deve essere comunque depositato presso l'amministrazione Comunale, il progetto relativo allo scopo di verificare nell'interesse generale il rispetto da parte di ognuno dell'impiego dei materiali e dei criteri di lavorazione di cui al R.U.E.C., trattandosi comunque di interventi che hanno come oggetto il centro storico, la cui conservazione e valorizzazione può essere solo unitaria e totale.

5. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4, U2/5.1, U2/6, U3/2,

Art. 25 - Zona A2: Zona centrale consolidata

1. L'ambito è costituito da una struttura edilizia consolidata comprendente quelle parti urbane omogenee per quanto riguarda i caratteri del sistema insediativi, quelli tipo-morfologici e quelli funzionali.

Per questo ambito il PUC sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

2. In tale zona sono consentiti oltre agli interventi di cui all'art.24 anche la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei fili e delle altezze esistenti. E' consentita la demolizione e la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti stradali, nei limiti dei volumi, delle superficie utile lorda e delle altezze massime, fatta eccezione dei progetti redatti in attuazione della legge 219/81 e successive modifiche e integrazioni, già approvati.

E' comunque ammessa la ricostruzione di volumetrie crollate previa documentazione della consistenza della stessa.

3. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. della Campania n. 15/2000.

4 Per tutti gli interventi edilizi sopra elencati deve essere comunque depositato presso l'amministrazione Comunale, il progetto relativo allo scopo di verificare il suo inserimento nel contesto generale, trattandosi comunque di interventi che hanno come oggetto il centro storico, la cui conservazione e valorizzazione può essere solo unitaria e totale.

5. Usi previsti: Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4, U2/5.1, U2/6, U3/2,

Art. 26 - Zona A3: Siti e monumenti isolati

In tale zona per gli edifici non vincolati, sono consentiti gli interventi e gli usi previsti di cui all'art.25).

Art. 27 – Zone B1: Tessuto consolidato moderno

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale ed in larga parte già edificate nelle quali il P.U.C. si attua per intervento diretto. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

2. Le politiche da perseguire per la città consolidata sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Per la città consolidata il P.U.C. sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti residui esistenti.

**OPERATIVA NTA**

3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, nel rispetto del volume e della superficie utile preesistenti.

Sul patrimonio edilizio sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia. In questo ultimo caso, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e la distanza dagli edifici non inferiore a metri 10,00. L'altezza massima è fissata in metri 10,60.

4. Nelle zone omogenee di tipo B1 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

5. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, aventi superficie superiore minima di mq. 500 è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

Parametri zona B1:

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,80 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*
- *altezza massima consentita di 10,60 mt.*

6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

7. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

8. Sui lotti liberi inferiori a mq 500 è possibile realizzare manufatti con destinazione diversa dalla residenza e previsti dal seguente comma 9, utilizzando i parametri specificati nel comma 5 del medesimo articolo. Gli immobili così realizzati non potranno mai essere interessati da cambio di destinazione d'uso destinati alla residenza.

Inoltre è altresì possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

10. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 28 – Zone B2: tessuto residenziale di completamento

1. La zona "B2" comprende aree interne ed esterne al perimetro del centro edificato, che risultano almeno parzialmente edificate, con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo.

2. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

3. Nelle zone Omogenee di tipo B2 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

4. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

Parametri zona B2:

- *indice fondiario non superiore al valore di 0,85 mc/mq;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore a 0,35 mq/mq;*

**OPERATIVA NTA**

- *altezza massima consentita di 10,60 mt.*

5. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

6. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

7. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

Art. 29– Zona B3: tessuto residenziale di completamento-convenzionato

1. La zona "B3" comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato. Sono aree libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planovolumetrico convenzionato.

2. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia ambiti di intervento all'interno dei quali le previsioni dello strumento urbanistico si attuano attraverso progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di convenzione che prevede la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo in essi proposti.

3. Parametri della zona B3:

- *St= 100% superficie ambito;*
- *Sf= 70% St;*
- *Scomp= 30% St;*
- *Indice territoriale (It)= 0,90 mc/mq;*
- *altezza massima consentita di mt 10,60;*
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
- *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf*

La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

4. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;

- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;

- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento

Edilizio come previsto nelle tavole del PUC.

Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dall'Amministrazione in tutti i casi in cui il P.U.C. preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità, ecc.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

**OPERATIVA NTA**

5. Qualora l'area compresa entro il perimetro appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un progetto unitario e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni previsti dal permesso di costruire convenzionato.

6. Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contributo, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo predisposto sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

8. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

Art. 30 – Zone B4: Tessuto urbanizzato spontaneo da riqualificare

1. Comprendono aree a destinazione prevalentemente residenziale segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone sono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e servizi connessi.

2. Gli interventi di nuova edificazione in tale zone sono ammessi nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima.

Parametri zona B4:

- indice fondiario non superiore al valore di 0,75 mc/mq;
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt
- rapporto di copertura non superiore a 0,40 mq/mq;
- altezza massima consentita di 8,00 mt.

3. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

4. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

5. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

Art. 30 bis – Zone B4: Tessuto urbanizzato spontaneo da riqualificare-(perimetrato con linea di colore bordeaux)

Per tale aree si confermano i comma da 1 a 4 dell'art 30 mentre per il comma 5 si confermano tutti gli usi previsti ad eccezione U1/1, U1/2 in conformità alla prescrizione della Provincia di Napoli.

Art. 31 – Zone C: residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento

1. Sono così classificate dal P.U.C. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate nei rispetti di un Piano attuativo vigente o scaduto. Per questa zona valgono i P d L vigenti o in itinere esistenti alla data di approvazione del PUC, rispettando i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali cui debbono uniformarsi gli interventi edilizi e urbani relativi da essi previsti. Per i piani attuativi scaduti e realizzati nelle parti delle infrastrutture i cui lotti fondiari residui non superano il 30% della lottizzazione originaria, possono essere completati nel rispetto degli indici e parametri dell'originale piano approvato.

2. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici indicati dai rispettivi piani attuativi originari, ancorché scaduti, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

**OPERATIVA NTA**

3. L'eventuale aumento di Su o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento della quantità delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.
4. Per le lottizzazioni decadute per decorrenza del tempo di validità che non rientrano nei casi di cui al comma 1), l'intervento potrà essere completato con ricorso a nuova lottizzazione, con riconferma della perimetrazione dell'area, dell'indice di fabbricabilità territoriale del piano precedente e delle quote di dotazioni standards relative.
5. Per i piani di lottizzazione convenzionata da realizzare, sono regolamentati dal relativo piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei relativi confini. La costruzione dei nuovi edifici è regolata dai piani particolareggiati esecutivi di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) già approvati, ai cui provvedimenti di approvazione si fa riferimento.

Art. 32– Piano di Zona esistente ed in itinere

1. E' la parte di territorio comunale interessata dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, queste zone svolgono prevalentemente una funzione residenziale pubblica che nel piano viene confermata. Si tratta di zone edificate in funzione delle esigenze di programmi settoriali per far fronte alla domanda di alloggi pubblici, che comunque, necessitano di maggior integrazione con la restante parte del tessuto edificato.
2. Al fine della densificazione, tali ambiti, sono da assoggettare a Programmi di Recupero Urbano o altri piani simili, per la realizzazione di attività integrative della residenza in grado di assegnare nuova centralità agli spazi degli ambiti in questione. Sono in ogni caso consentiti interventi su singoli edifici di recupero e riqualificazione, anche con la demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente.
3. E' consentito il completamento delle aree residenziali nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Zona in itinere.
4. Sono ammesse attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici, nel rispetto della normativa specifica di riferimento.

Art. 33 – Zone CEH: Comparto Edificatorio Housing Sociale

1. Per housing sociale si intende quegli alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione. Nel recente panorama legislativo nazionale il D.M. 22.04.2008 riporta la seguente definizione: *“è definito «alloggio sociale» l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*.
2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A. e deve perseguire uno dei fondamenti della strategia regionale che è la “concertazione” con tutti i soggetti coinvolti nel processo di formazione e attuazione del nuovo programma; che il soggetto pubblico deve assumere un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in una logica integrata e con un sistema di partenariato tra i soggetti pubblici e tra pubblico e privato;
3. Oltre ai requisiti obbligatori previsti dall'art. 9 del D.P.C.M. del 16/07/2009 per l'attuazione dell'intervento di housing sociale bisogna attenersi alla *“Deliberazione della Giunta della Regione Campania n. 572 del 22 luglio 2010 – Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale”* si individuano i seguenti criteri di selezione di cui agli avvisi a farsi:
 - Gli interventi di cui al citato avviso potranno essere articolati secondo 2 tipologie di seguito indicate:
 - a) Alloggi sociali;

**OPERATIVA NTA**

b) Alloggi di ERP ai sensi della L.R. 18/97 da cedere al Comune;

- Gli interventi devono essere coerenti con le linee guida, di cui alla delibera di G.R. n. 572 del 22.07.2010, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- Sono ammessi a presentare le proposte di housing sociale di cui al presente Avviso i seguenti soggetti, in forma singola o associata:
 - a) Comuni;
 - b) Soggetti privati.

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA).

5. Parametri della zona *Housing Sociale*:

- $St = 100\%$ superficie comparto;
- $Sf = 50\% St$;
- $Scomp = 50\% St$;
- *Indice territoriale (It)* = 1,0 mc/mq;
- *Indice territoriale residenziale (Itr)* = 0,70 mc/mq;
- *Indice territoriale servizi (Its)* = 0,30 mc/mq
- *altezza massima consentita di mt* 8,00;
- *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti* 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt
- *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf*;

6. Questo comparto è costituito da una *superficie fondiaria (Sf)*, area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 50% della superficie territoriale e da una superficie compensativa destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

7. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

9. Parco Urbano:

Questa zona è destinata alla realizzazione di un parco pubblico previsto dal P.U.C., all'interno del comparto Housing Sociale. L'intervento è subordinato alla redazione di apposito progetto tecnico esecutivo, quale intervento dipendente e collegato al P.U.C., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico", il quale definirà l'assetto e le modalità di uso giustificando l'intervento di dettaglio come dipendente dallo Standard Urbanistico di cui alla lett c. dell'art. 3, del D.M. 1444/68.

In detta zona l'intervento di cui al "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico" potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico" dovrà essere allegato schema di convenzione con il quale sia definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità come di norma già consolidate. In tali zone è vietato qualsiasi costruzione, salvo piccoli chioschi per bar, servizi igienici ed altre minute attrezzature di servizio, nel rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiario:* 0,05 mc. /mq.;
- *Altezza massima delle costruzioni:* mt. 4,50.

10. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1

OPERATIVA **NTA****Art. 34 – Zone C.E.: comparti edificatori di integrazione ed espansione di nuovo impianto. Norme generali**

1. I comparti edificatori comprendono quelle parti urbane di nuovo impianto nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. Per tutti i comparti edificatori individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.U.C. definisce le regole della *perequazione urbanistica* e in particolare garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione. Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto

3. I comparti edificatori sono articolati in ambiti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato mirando a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritario le esigenze di carattere pubblico.

4. A ciascun ambito di perequazione urbanistica, individuato con apposita numerazione negli elaborati del P.U.C., è dedicata una scheda progettuale. Ogni scheda riporta una soluzione progettuale generale, suggerita al fine di esemplificare la possibile attuazione, e una tabella dei parametri urbanistici ed eventuali prescrizioni vincolanti e non vincolanti quali allineamenti, accessi veicolari, tessuto edilizio, collocazione degli edifici e dei parcheggi, ecc..

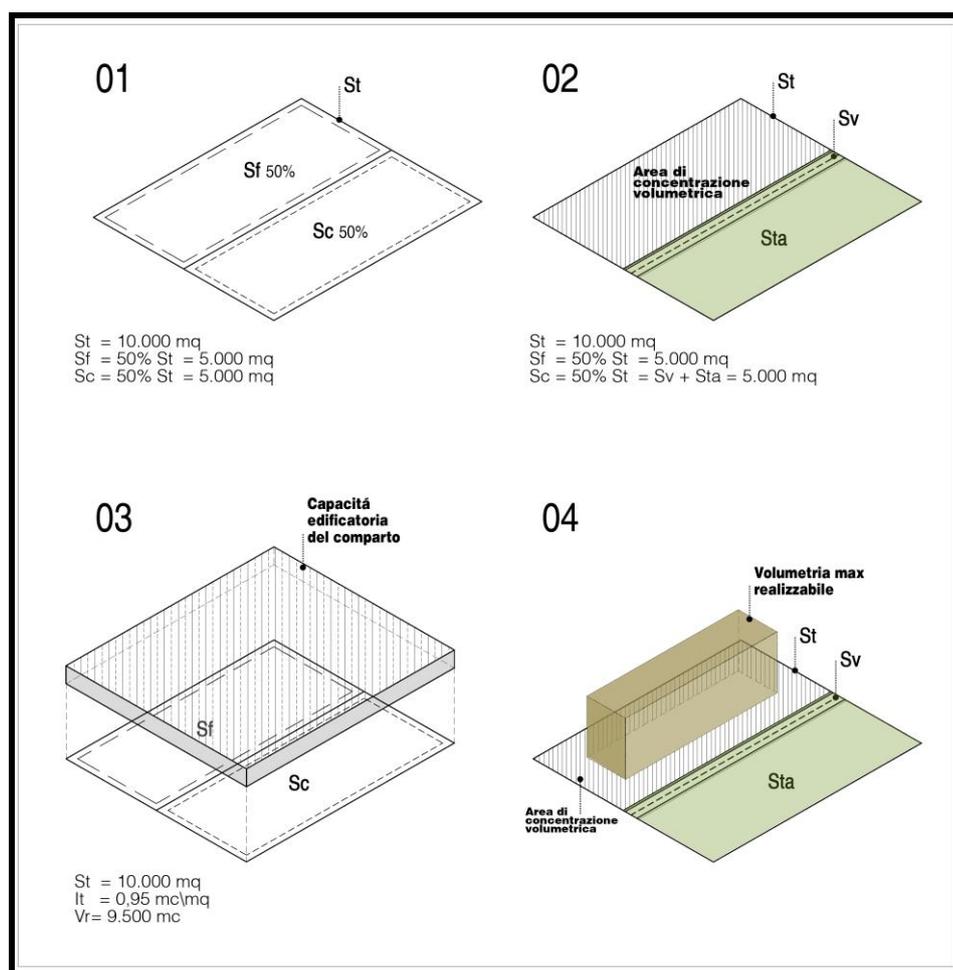
5. I comparti, appositamente individuati in cartografia, si articolano in tre classi, *comparto edificatorio del tipo CERn, CEMn ed CEDn*, ai quali è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It).

Ad ogni tipo di comparto è allegata una scheda norma:

- le schede norma " CERn " riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- le schede norma " CEMn " riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista con prevalenza di servizi;
- le schede norma " CEDn " riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione di servizi integrati;

6. La progettazione dei comparti edificatori dovrà garantire una buona qualità urbana ed ecologica-ambientale. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria* (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta una parte della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa* (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.

7. Schema esemplificativo di un comparto edificatorio del tipo CERn destinato a configurare un nuovo complesso insediativo ad uso residenziale con superficie territoriale pari a 1 ha.

OPERATIVA **NTA****Art. 35 – Zone C.E.R.n: Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto**

1. Tali zone, perimetrata nelle planimetrie di P.U.C., comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali che sono collocati all'interno ed ai margini del tessuto edificato ed almeno parzialmente urbanizzate. L'obiettivo è quello di perseguire l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico in conformità con il dimensionamento del piano urbanistico comunale.

2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A. e relativi Comparti edificatori.

3. I comparti edificatori residenziali individuati sulle cartografie di piano sono:

- CER1 Comparto residenziale via Michelangelo Buonarroti;
- CER2 Comparto residenziale via Guido de Ruggiero ;
- CER3 Comparto residenziale via Cimitero;
- CER4 Comparto residenziale via Biagio Caccia;
- CER5 Comparto residenziale via Guglielmo Marconi;
- CER6 Comparto residenziale via Padula;
- CER7 Comparto residenziale via Filippo Turati;
- CER8 Comparto residenziale via Filippo Turati
- CER9. Comparto residenziale via Camillo Cucca

4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA).

5. Parametri della zona CERn:

**OPERATIVA NTA**

- $St = 100\%$ superficie comparto;
 - $Sf = 65\%$ St ;
 - $Scomp = 35\%$ St ;
 - *Indice territoriale (It) = 1,03 mc/mq;*
 - *altezza massima consentita di mt 10,60;*
 - *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
 - *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;*
6. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria* (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 65% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa* (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
7. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.
9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1

Art. 36 – Zone C.E.M.n: Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto

1. Costituiscono aree libere al margine degli insediamenti già esistenti nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione capaci di realizzare una riqualificazione – ricucitura urbana attraverso insediamenti misti, residenziali, commerciali e terziari.
2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A. e relativi Comparti edificatori.
3. I comparti edificatori misti individuati sulle cartografie di piano sono:
- CEM1 Comparto Misto Stazione De Ruggiero ;
 - CEM2 Comparto misto via Fonseca/ via Padula;
 - CEM3. Comparto misto via Caprarelle
4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede di individuazione e disciplina dei Comparti edificatori, allegate alle presenti Norme (Allegato alle NTA).
5. Parametri della zona CEMn:
- $St = 100\%$ superficie comparto;
 - $Sf = 60\%$ St ;
 - $Scomp = 40\%$ St ;
 - *Indice territoriale (It) = 1,0 mc/mq;*
 - *Indice territoriale residenziale (Itr) = 0,35 mc/mq;*
 - *Indice territoriale misto (Itm) = 0,65 mc/mq;*
 - *altezza massima consentita di mt 10,60;*
 - *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
 - *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;*
6. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria* (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 60% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa* (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

**OPERATIVA NTA**

7. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2,

Art. 37 – Zone D: Aree destinate prevalentemente alle attività economiche - Definizione

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi. Tali zone si distinguono in:

- **Zone D1:** Aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione;
- **Zone D2:** Impianti industriali, artigianali esistenti interne o prossime al tessuto urbano, da delocalizzare;
- **Zone D3:** Aree industriali e artigianali di nuovo impianto soggette a P.I.P.
- **Zone C.E.D.n:** Comparto edificatorio dei servizi integrati
- **Zone G1:** Attrezzature turistiche ricettive esistenti
- **Zone I:** Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere.

2. Nelle aree produttive della Zone D2 e C.E.D.n., è fatto divieto assoluto di insediamento delle industrie insalubri presenti nell'elenco allegato al D.M. sanità del 5 settembre 1994, di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie. Tale divieto è esteso anche alle aziende che intendono utilizzare edifici derivanti da attività dismesse o da riconversione industriale.

3. Tutte le aree libere da fabbricati delle zone D2.1, D2.2 e D3 di nuova realizzazione o nel caso di ristrutturazione di tutte le zone D esistenti, qualora destinate a percorsi pedonali e aree di sosta, devono essere dotate di pavimentazioni semipermeabili che consentano il drenaggio naturale delle acque meteoriche.

4. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 38 – Zone D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione

1. Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti isolate e la zona assoggettata a Piano di Insediamento Produttivo vigente.

2. L'area del P.I.P. è regolamentata dal relativo piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo confine.

3. Per le singole aree non incluse nel P.I.P., il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti eventuali ampliamenti nei limiti consentiti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite di un rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq.

Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con attività produttiva, quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, nei limiti del 40% della superficie utile totale e comunque non eccedente i 250 metri quadrati; servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n. 1 alloggio per ogni azienda insediata, di superficie non superiore a mq 85 di Su, destinata al proprietario e/o al personale addetto alla sorveglianza.

4. In caso di nuova costruzione in lotti liberi o nel caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:

**OPERATIVA NTA**

- Rapporto di copertura massimo = 50% Sf;;
- Distanza minima dai confini del lotto = m. 5, se $h > 10m$ la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro $d_{confine} = h/2$;
- Superfici pubbliche e di uso pubblico (parcheggi) = 10% dell'area;
- Distanza tra edifici minimo 10m, se l'altezza dell'edificio risulta maggiore di 10 m si dovrà rispettare il parametro $d=h$
- Indice di piantumazione fondiario = 100 alberi/ha.

5. L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e del ridisegno di queste aree, potrà in qualsiasi momento procedere alla formazione di un piano di riqualificazione delle aree nel rispetto delle indicazioni prima fornite. Nel caso di adozione del piano di riqualificazione si esclude la possibilità di procedere attraverso interventi diretti, a meno degli ordinari interventi di ristrutturazione.

6. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 39 – Zone D2: impianti industriali, artigianali esistenti interne o prossime al tessuto urbano, da delocalizzare

1. Il PUC individua gli insediamenti produttivi non coerenti con il contesto ambientale ed urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli aspetti che possono provocare sul sistema antropico.

2. Per evitare di ostacolare l'eventuale delocalizzazione dell'impianto, oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.

3. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, o viceversa, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissioni di fumi, vapori, polveri, rumori.

4. In caso di cessazione dell'attività produttiva o artigianale in atto, o eventuale delocalizzazione nelle nuove aree individuate dal PUC, l'immobile (legittimamente realizzato) e la sua area di sedime potranno, su delibera del Consiglio Comunale:

- essere acquisite dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 30% della volumetria esistente, previa cessione gratuita in favore del Comune mediante stipula di apposita convenzione di una quota della superficie del lotto, comprensiva eventualmente anche di parti edificate non inferiore a 1/4 del totale.

5. Nel caso di delocalizzazione di un attività produttiva che insiste all'interno di un immobile a natura mista (altre destinazioni d'uso) il volume industriali (legittimamente realizzato) potrà essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, terziarie su delibera della Giunta Municipale.

6. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 40 – Zone D3: aree industriali e artigianali di nuovo impianto

ABROGATO in recepimento della prescrizione dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale

OPERATIVA **NTA****Art. 41 – Zone C.E.D.n: Comparto edificatorio dei servizi integrati**

1. Il PUC individua queste aree, a ridosso della Variante 7/Bis e lungo Via Caprarelle a confine con il territorio comunale di Castello di Cisterna, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, turistiche, ricettive e commerciali ed una quota delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per la creazione di un polo di servizi integrati, di riferimento anche per l'ambito sovracomunale.
2. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.U.C., si attuano mediante P.U.A. e relativo Comparto edificatorio ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 16/04.
3. I comparti edificatori ad uso commerciale, terziario, direzionale e servizi integrati individuati sulle cartografie di piano sono:
 - CED1;
 - CED2;
 - CED3;
 - CED4
 - CED5
 - CED6
4. Il P.U.A. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nella scheda allegata alle presenti Norme.
5. Parametri della zona CEDn:
 - $St = 100\%$ superficie comparto;
 - $Sf = 70\%$ St;
 - $Scomp = 30\%$ St;
 - *Indice territoriale (It) = 1,5 mc/mq;*
 - *rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;*
 - *altezza massima consentita di mt 11,00;*
 - *distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt*
6. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni della citata scheda per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, salvo quanto previsto al successivo punto 7.
7. Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria (Sf)*, area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 70% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa (Scomp)*, nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
8. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella scheda allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
9. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.
10. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di elevato pregio e qualità. Analogo criterio dovrà essere esteso alla progettazione degli edifici, per la cui realizzazione saranno da prevedere finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 3 metri di profondità, che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.

**OPERATIVA NTA**

11. Usi previsti: U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2, U5/1, U5/2.

Art. 42 – Zone G1: Attrezzature turistiche ricettive esistenti

La Zona G1 comprende aree in parte già destinate ad attrezzature turistiche ricettive.

Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2000.

In tale zona, sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le **categorie di cui al DPR.380/2011 e smi**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia e **l'ampliamento degli edifici esistenti: i suddetti interventi non devono comportare il frazionamento delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo di destinazione d'uso di cui alla L.R. n.16/2000.**
- **Per gli interventi di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme di edificazione:**
- **indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;**
- **altezza dei fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati con un massimo di 15 ml;**
- **altezza minima dalle strade : 10 ml;**
- **distanza minima dai confini: 5 ml.**
- **Sono consentite minori distanze tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di un PUA di iniziativa privata a livello edilizio, ovvero quando le opere richieste comportino una migliore distribuzione e rapporto tra i volumi ed una più valida provata possibilità di utilizzazione delle aree scoperte.**
- **Gli standards edilizi relativi ai parcheggi, calcolati secondo normativa, possono essere ricavati all'interno o all'esterno dei fabbricati."**

Art. 43 – Zone I :Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti ed in itinere

1. I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.

2. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.

3. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.

4. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 44 – Zone E: zone a destinazione agricola - Norme generali

1. Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:

**OPERATIVA NTA**

- **Zone E1:** zone agricole ordinarie;
- **Zone E2:** zone agricole periurbane.

Art. 45– Zone E1: zone agricole ordinarie

1. Tali zone individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola che restano destinati all'attività agricola, orticola e/o florovivaistica.
2. In tali zone il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole;
 - la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
 - il ruolo di aree di mediazione tra le aree prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
 - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono:
 - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
 - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
 - la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
4. Si ritengono ammissibili:
 - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
 - la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e non. Le recinzioni possono avere altezze non superiori a 1,50 m ed essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.
 - la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale per un incremento massimo del 10% della Sul;
 - la realizzazione di nuova edilizia rurale e edifici di servizio connessi con la conduzione dei fondi sulla base di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo a norma del PTR da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo a titolo principale e non meramente professionale e nel rispetto dei seguenti parametri:

per le abitazioni:

- If 0,03 mc/mq.
- H max 7,50 mt.
- Distanze: 7,50 mt. dai confini di proprietà e di zona;
- Distanza tra edifici . 15 mt

per gli edifici di servizio:

- If 0,07 mc/mq;
- H max 7,50 mt esclusi i volumi tecnici;
- Distanze: 7,50 mt dai confini di proprietà e di zona;
- Distanza tra edifici . 15 mt.

**OPERATIVA NTA**

fatto salvo il diritto di prevenzione secondo quanto disposto dagli artt.873, 874,875,877 C.C.; in conformità con quanto già disciplinato dall'art.31 del RUEC vigente.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso.

6. Sono ammessi gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania ai sensi della L.R. 06.11.2008, n.15, e successive modifiche ed integrazione.

7. In tali zone sono consentiti inoltre:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- realizzazione di strutture adibite a custodia dei cani secondo i seguenti parametri:
 - **indice di permeabilità Sp/St > 0,50; lf. = 0,07 mq/mq;**
 - H.M. = 3,5 ml;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

8. Costruzioni isolate esterne ai nuclei individuati negli articoli precedenti:

Il presente comma disciplina gli interventi sulle singole costruzioni spontanee isolate in zona agricola (o realizzate in data antecedente il 1967) le quali, in quanto non costituenti nuclei, non sono suscettibili della perimetrazione. Gli edifici esistenti in zona agricola ordinaria, legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria, possono essere assoggettati agli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

9. E' consentito la realizzazione di depositi rurali anche a proprietari non coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli, non superiore a mc 100, in tal caso il rilascio del P.d.C. è a titolo oneroso.

Art. 46– Zone E2: zone agricole periurbane

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola.

2. In tali zone, il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
- la prevalente assenza di edificazione.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie a scopo abitativo.

4. Sulle aree agricole periurbane sono ammissibili i seguenti interventi:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e non. Le recinzioni possono avere altezze non superiori a 1,50 m ed essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in

**OPERATIVA NTA**

ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.

- **la realizzazione di nuova edilizia rurale e edifici di servizio connessi con la conduzione dei fondi sulla base di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo a norma del PTR da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo a titolo principale e non meramente professionale e nel rispetto dei seguenti parametri:**

per le abitazioni:

- **If 0,03 mc/mq.**
- **H max 7,50 mt.**
- **Distanze: 7,50 mt. dai confini di proprietà e di zona;**
- **Distanza tra edifici . 15 mt**

per gli edifici di servizio:

- **If 0,07 mc/mq;**
- **H max 7,50 mt esclusi i volumi tecnici;**
- **Distanze: 7,50 mt dai confini di proprietà e di zona;**
- **Distanza tra edifici . 15 mt.**

fatto salvo il diritto di prevenzione secondo quanto disposto dagli artt.873, 874,875,877 C.C.; in conformità con quanto già disciplinato dall'art.31 del RUEC vigente.

5. Costruzioni isolate esterne ai nuclei individuati negli articoli precedenti:

Il presente comma disciplina gli interventi sulle singole costruzioni spontanee isolate in zona agricola (o realizzate in data antecedente il 1967) le quali, in quanto non costituenti nuclei, non sono suscettibili della perimetrazione. Gli edifici esistenti in zona agricola periurbana, legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria, possono essere assoggettati agli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

6. E' consentito la realizzazione di depositi rurali anche a proprietari non coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli , non superiore a mc 100, in tal caso il rilascio del P.d.C. è a titolo oneroso.

Art. 47– Zone F: servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee F del D.M. 1444/68, attualmente occupate da servizi di carattere territoriale, comunale, urbano e di quartiere, ovvero destinate nel PUC alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive coperte e scoperte, di parcheggi pubblici in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del PUC e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi di intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale. Esse hanno quindi lo scopo di garantire agli abitanti la necessaria infrastrutturazione soddisfacendo gli standard di legge e di qualificare al tempo stesso l'ambiente urbano. Sono acquisite attraverso l'esproprio diretto o la cessione da parte dei proprietari inclusi nei Comparti edificatori. Sia la urbanizzazione che la edificazione di aree libere destinate a standard e' subordinata all'approvazione di piani attuativi o di programmi generali di intervento estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di nuova urbanizzazione i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la quantità e la posizione delle aree stesse, secondo le prescrizioni ed i vincoli del PUC.

2. I servizi previsti nei punti successivi possono essere realizzati, previa convenzione con il Comune, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio,

**OPERATIVA NTA**

rispettandone il fine sociali. La gestione del servizio è concessa garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico potendosi concordare un parziale uso dei locali o degli impianti da parte del Comune.

3. Esse si distinguono nelle seguenti zone:

- F1: attrezzature prescolari e scolastiche dell'obbligo;
- F2: attrezzature di interesse comune;
- F3: verde pubblico e impianti sportivi;
- F4: parcheggi pubblici;
- F5: attrezzature di livello sovracomunale;

Art. 48 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche

1. Comprendono le aree occupate da scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.

2. Nelle zone F1 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50;
- Rapporto di copertura massimo = 0,35;
- Altezza massima degli edifici = mt. 11,00;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2mc/mq.;
- Distanza minima dai confini del lotto = mt. 5;
- Spazi ed aree per parcheggi = 1mq/10mc;
- Aree a verde \geq 20% Sf.

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq., e non possono essere pavimentati per più del 40%.

Nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

3. Le aree eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variazione urbanistica in attrezzature d'interesse comune.

Art. 49 – Zone F2: attrezzature di interesse comune

1. Sono le zone occupate da attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere, esistenti o di progetto. Comprendono **asili-nido**, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali o museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese ed edifici parrocchiali, ecc.

Il P.U.C. nella maggior parte dei casi non indica per ciascuna zona una specifica destinazione: sarà la programmazione attuativa comunale a individuare per ciascuna area l'utilizzazione più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune, garantendo il rispetto dello standard per attrezzature religiose (F2*) di cui alla L.R. n.9/2001.

2. Nelle zone F2 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50;
- Rapporto di copertura massimo = 0,40;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2mc/mq.;
- Altezza massima degli edifici = mt. 10,60;
- Distanza minima dai confini del lotto = mt. 5;
- Spazi ed aree per parcheggi = 1mq/10mc;
- Aree a verde \geq 20% Sf.

**OPERATIVA NTA**

3. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico saranno dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, con incremento dei minimi indicati, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.

4. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 50 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi o impianti sportivi pubblici, esistenti o di progetto.

2. Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale di 1/2. I blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- If = 0,30 mc/mq;
- H. max = 4,5 m.

3. E' ammessa la realizzazione di palestre anche in seminterrato in aree destinate a verde pubblico. E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici mediante affidamento a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di verde e/o parco.

4. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 51 - Zone F4: parcheggi pubblici

1. Sono le aree occupate da parcheggi pubblici esistenti o di progetto.

2. Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree dovranno essere opportunamente sistemate, valutando l'opportunità di utilizzare pavimentazioni in prefabbricati forati per favorire l'inerbimento, e piantumate con essenze locali a fogliame permanente caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e che non risultino attrattive per gli uccelli.

Le aree a verde impegneranno almeno il 20% della Sf; la messa a dimora di essenze avverrà preferibilmente sul fondo o sui lati degli stalli di sosta.

3. E' consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri. E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati e/o pubblici. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

4. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

OPERATIVA **NTA****Art. 52- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale**

1. Comprendono le aree destinate a servizi di interesse generale e sovracomunale di progetto. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto assimilabili, di cui agli articoli precedenti, ovvero delle norme di settore se ricorrenti.

Comprendono:

- Uffici pubblici **e-privati** di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attività commerciali **al-dettaglio** e all'ingrosso, mercati **riionali**, zionali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;

2. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 53 – Attrezzature di interesse generali/tecnologiche

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale individuate sulle relative tavole del P.U.C..

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione.

2. Il P.U.C. individua le seguenti attrezzature esistenti:

- stazioni della Circumvesuviana;
- cabine elettriche;
- impianti di sollevamento;
- area cimiteriale;
- isola ecologica

TITOLO IV**DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI**

OPERATIVA **NTA****Art. 54 - Fasce di rispetto**

1. Sono le aree, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, nelle quali l'utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità ai sensi delle norme vigenti.

2. Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali e agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale, a norma del D.M. 1404/68, del D.L. 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.04.92 n. 495 e s. m. i., è consentita, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante. E' consentita inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

3. Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di edificabilità cui sono soggette le infrastrutture di seguito riportate:

a) lungo le autostrade	mt. 60,00 (fuori del centro abitato)
b) lungo la via Fonseca	mt. 10,00
c) lungo il viadotto della ferrovia Circumvesuviana	mt. 30,00
d) lungo gli alvei	mt. 150,00
e) lungo gli elettrodotti:	
bassa tensione	mt. 10,00
media tensione	mt. 18,00
alta tensione	mt. 28,00
f) nell'area cimiteriale	raggio di mt. 100

4. Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

Art. 55 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

1. L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- le disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata, come meglio specificato nel successivo art. 8;
- per tutte le opere pubbliche, le disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163.

Art. 56 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'**Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania** - approvati con DD.P.C.M. del 12.12.06 (GU del 28.05.07, n.122).

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Le aree libere che conseguentemente alla pianificazione dell'Autorità di Bacino, come innanzi richiamata, sono interessate dalle diverse classi di rischio/attenzione possono essere destinate esclusivamente a verde privato, giardini ed orti fino ad eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino.

Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione.

**OPERATIVA NTA**

Dovranno, comunque, essere sempre rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio ex L.R. n.9/83 allegato al Piano Urbanistico Comunale, nonché quelle legate al rischio idrogeologico come contenute e disciplinate nella pianificazione dell'Autorità di Bacino.

E' obbligatoria la valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisichee geotecniche, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva di ogni progetto, pertanto ogni intervento, anche di minore entità, ricadente in aree identificata come S2 dovrà essere preceduta dalle citate valutazioni.

Inoltre dovranno comunque essere rispettate, in fase di realizzazione dei nuovi insediamenti, gli "Indirizzi per la compatibilità della progettazione delle opere idrauliche" di cui all'Allegato I delle norme del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche AdB Nord Occidentale della Campania.

Art. 57 – Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - S.O. n. 160.

Art. 58 – Infrastrutture per la viabilità

1. Comprendono le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

2. Nelle tavole di azionamento, oltre alla realizzazione di nuove strade, sono individuati con specifico segno grafico le viabilità soggette a riqualificazione.

Tali interventi si attuano tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione comunale relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Art. 59 - Indirizzi ambientali

1. Le norme di attuazione del Piano contengono elementi finalizzati all'uso razionale delle risorse idriche attraverso la riduzione dei consumi ed il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche e delle acque grigie.

2. In particolare le norme di attuazione prevedono:

- l'obbligatorietà di adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici al fine di ridurre i consumi idrici. Le cassette dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno

OPERATIVA NTA

- due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applicherà nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- la predisposizione, per i nuovi insediamenti, di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili quali l'annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali, il lavaggio delle aree pavimentate, l'alimentazione delle reti antincendio, di climatizzazione e delle cassette di scarico dei W.C.;
 - la riduzione delle aree impermeabilizzate attraverso la creazione di fondi calpestabili-carrabili inerbati in alternativa a lavori di cementazione e asfaltatura. In particolare, i nuovi insediamenti dovranno prevedere, obbligatoriamente, la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

3. In particolare per la realizzazione delle nuove opere:

- **il progetto della rete idrica e della rete fognaria del nuovo insediamento abitativo e/o produttivo dovrà essere sottoposto alla preliminare istruttoria del Gestore del SII dell'ATO 3 per la verifica di fattibilità plano/altimetrica ed idraulica;**
- **per ciascun nuovo insediamento dovrà essere indicata la portata idrica, media e di punta giornaliera, distinta per usi nonché le corrispondenti portate allo scarico, distinte in relazione alle acque di drenaggio superficiale, alle acque reflue e delle acque del ciclo produttivo, indicandone i parametri allo scarico in pubblica fognatura ex Tabella 3 in allegato 5 alla parte III del D.lgs 152/2006;**
- **gli oneri derivanti dall'adeguamento e/o estendimento di reti del SII dell'ATO 3 da adeguare in ragione delle maggiori esigenze connesse al nuovo insediamento saranno a carico dei soggetti proponenti..**
- **la realizzazione delle nuove opere è subordinata alla verifica della compatibilità al sistema fognario così come individuato nella relazione sulle reti idrauliche (QCA.1.13).**

Art. 59 bis- Manufatti d'interesse storico

Per gli edifici di epoca costruttiva antecedente al 1942, ricompresi in tutte le zone omogenee, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo e di Manutenzione ordinaria, senza aumenti di volumetria. Per gli stessi deve essere predisposto, nei successivi piani di recupero a redigersi, un piano delle vetrine e delle insegne per gli esercizi commerciali che preveda l'installazione della vetrina all'interno dei vani architettonici e l'apposizione di insegne frontali o a bandiera, ancorché illuminate, ma non in materiale plastico

Art. 59 ter- Disposizioni igienico sanitarie

Devono essere garantite preventivamente le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in conformità alla Normativa vigente, in modo tale che qualsivoglia intervento di trasformazione del territorio sia preceduto dalla realizzazione di un coerente sistema infrastrutturale, che permetta di garantire la complessiva sostenibilità;

Deve essere previsto un sistema di raccolta e di smaltimento dei rifiuti e deve essere previsto un idoneo allontanamento dei reflui industriali e civili, secondo il D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.; Devono essere escluse dalle zone destinate a Residenza le attività artigianali ed industriali di I e II Classe ai sensi del D.M. 5-9-94; le attività artigianali ed industriali di I e II classe, ai sensi del D.M. 5-9-94, esistenti nelle aree destinate ad uso Residenziale devono essere delocalizzate nelle aree industriali;

**OPERATIVA NTA**

Devono essere escluse dalle zone destinate ad attività industriali ed artigianali le residenze (ad eccezione dell'alloggio da adibire alla custodia dell'opificio), le attività terziarie, commerciali, ricettive e di ristorazione, del tempo libero (quali sale per lo spettacolo e convegno, ludoteche e centri di documentazione), e le strutture sanitarie;

Devono essere applicate tutte le regole della compatibilità acustica degli insediamenti, con particolare riferimento sia alla remotizzazione delle sorgenti (come ad esempio gli insediamenti residenziali lontani dalla viabilità principale), sia alla progettazione funzionale dei quartieri, curando una disposizione acusticamente compatibile degli edifici e delle sorgenti, con interposizione di elementi naturali, come le aree verdi, tra sorgenti e ricettori;

Devono essere rispettate le fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, ferrovie, impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti, depuratori, corsi d'acqua e stradali, allevamenti zootecnici secondo la Normativa vigente in materia;

A tutela della salute pubblica, gli elettrodotti e gli impianti di telefonia mobile devono rispettare i criteri localizzativi e gli standard urbanistici relativi alle fasce di rispetto, in cui non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico e sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore, in armonia con i principi espressi dalla Normativa vigente in materia;

I locali destinati ad abitazione devono essere salubri e rispettare i requisiti minimi, previsti dal DM 05/07/1975;

Deve essere previsto l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 3 del nove gennaio 1989;

I percorsi automobilistici ed i parcheggi devono essere pavimentati con opportuno sistema di impermeabilizzazione e di drenaggio con pozzetti d'ispezione e griglie di raccolta delle acque meteoriche che non devono percolare nel terreno e/o nelle aiuole, come previsto dalla Normativa vigente.

TITOLO V***NORME FINALI E TRANSITORIE*****Art. 60 - Edilizia abusiva**

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal P.U.C..
2. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e successive integrazioni e modificazioni, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Art. 61 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.

Gli edifici esistenti e riportati nella cartografia di base del presente P.U.C., in contrasto con le destinazioni previste dallo stesso, ove non sia previsto l'intervento mediante piano esecutivo o l'esproprio, sono soggetti a misure coattive che saranno definite dal Responsabile dell'U.T.C. in applicazione delle leggi vigenti.

OPERATIVA *NTA***Art. 62 - Concessioni rilasciate**

1. L'adozione del P.U.C. e delle presenti Norme comporta la decadenza dei Permessi di Costruire ed Autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

2. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti norme; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

Art. 63 – Norme di salvaguardia

Ai sensi dell'art.3 comma 1 del regolamento n.5 del 2011 a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale scattano le norme di salvaguardia.

Pertanto fino all'entrata in vigore del P.U.C., e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sotto ordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.

Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n.19/2009, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.



OPERATIVA **NTA**

SCHEDE TECNICHE RELATIVE AI COMPARTI EDIFICATORI

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.1

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

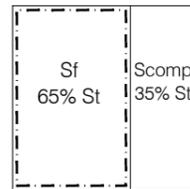
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 If= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=9.350mq;
 Sf=6.078 mq;
 Scomp=3.273 mq;
 Vr=9.631 mc;
 Ssta=3.273 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n) - $F3*.1 = 3.273 mq$
 Parcheggi pubblici.....(F4n)
 Ss=0

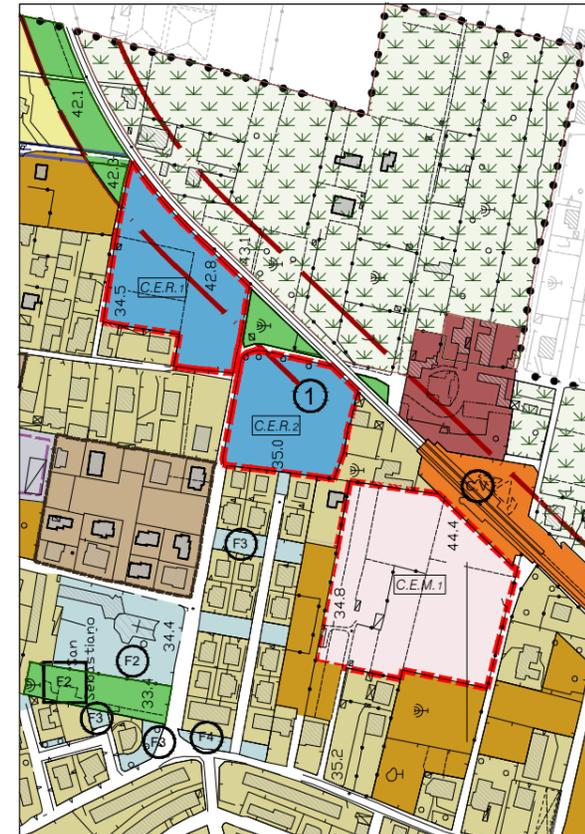
DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

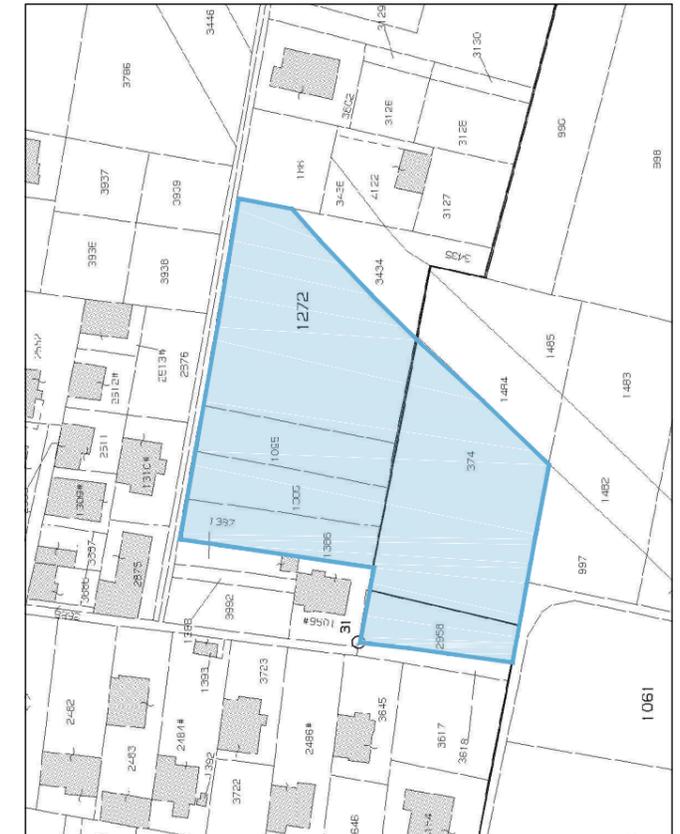


Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

-  Perimetro Comparto
-  Superficie fondiaria (Sf)
-  Area per standard (Ssta)
-  Area concentrazione volumetrica
-  Direzione giacitura degli edifici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Filari alberati
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità da sistemare
-  Circumvesuviana



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.2

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

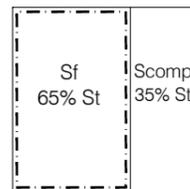
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 If= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=7.600 mq;
 Sf=4.940 mq;
 Scomp=2.660 mq;
 Vr=7.828 mc;

Ssta=2.660 mq;

di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n) - $F3 \cdot 2 = 2.660 \text{ mq}$
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

Ss=0

DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

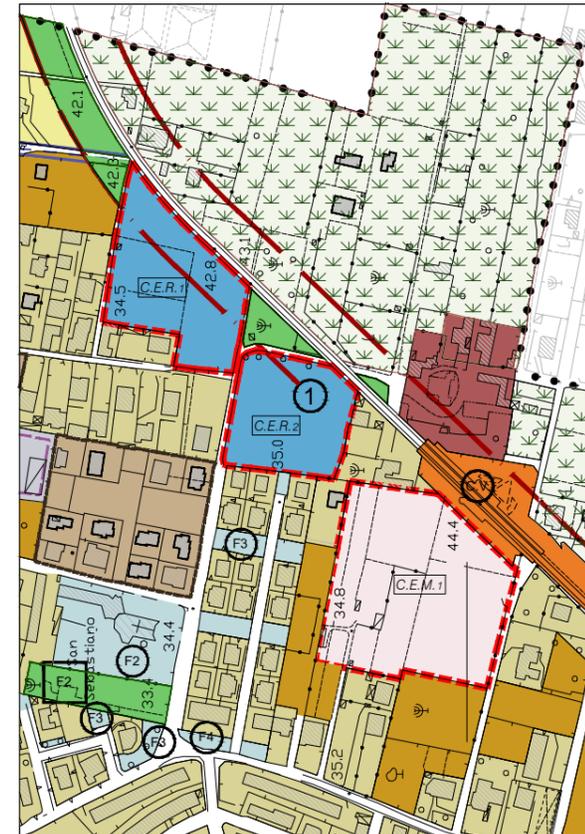


Foto aerea

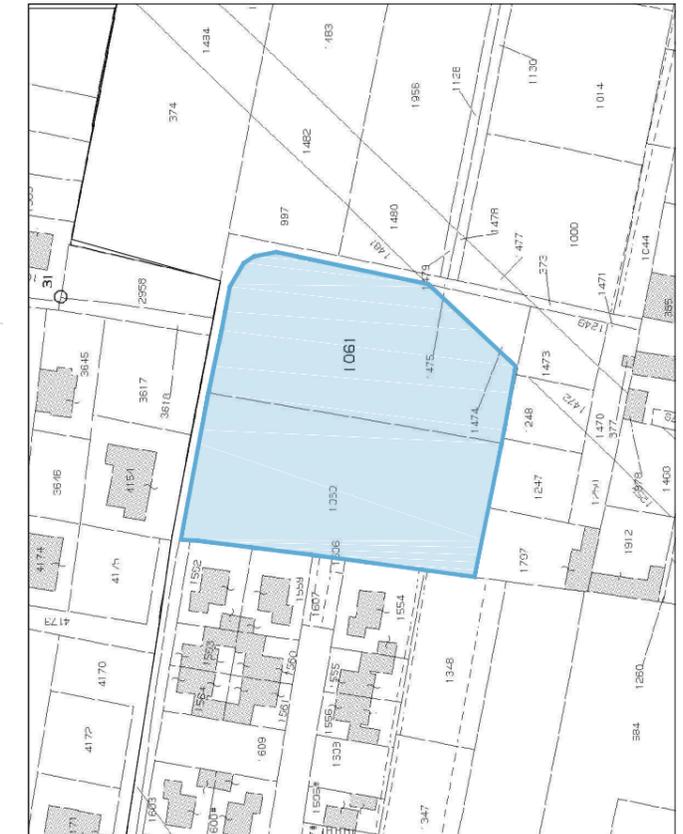
Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare
- Circumvesuviana



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.3

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

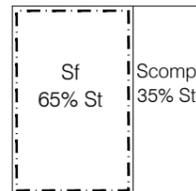
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=15.700 mq;
 Sf=10.205 mq;
 Scomp=5.495 mq;
 Vr=16.171 mc;

Ssta=5.495 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n) - $F3 \cdot 3 = 5.495 \text{ mq}$
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

Ss=0

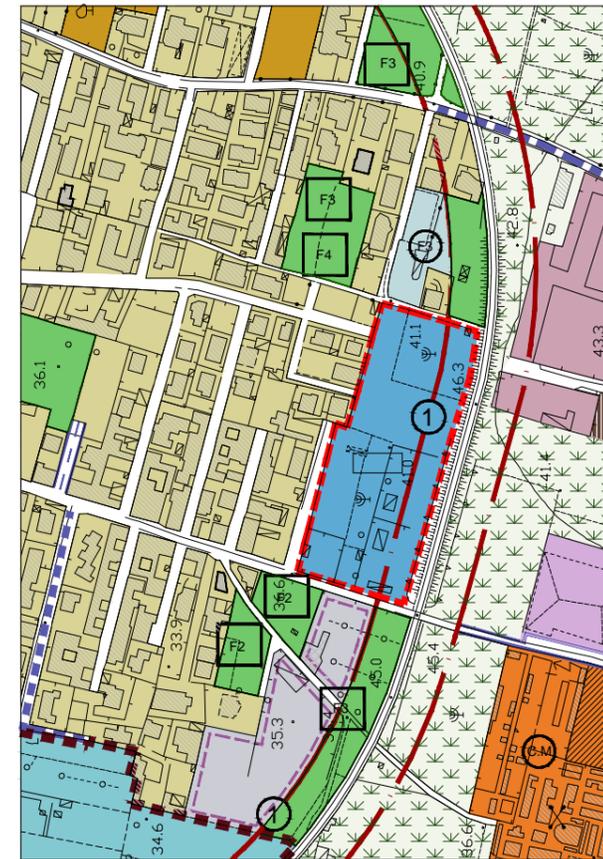
DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

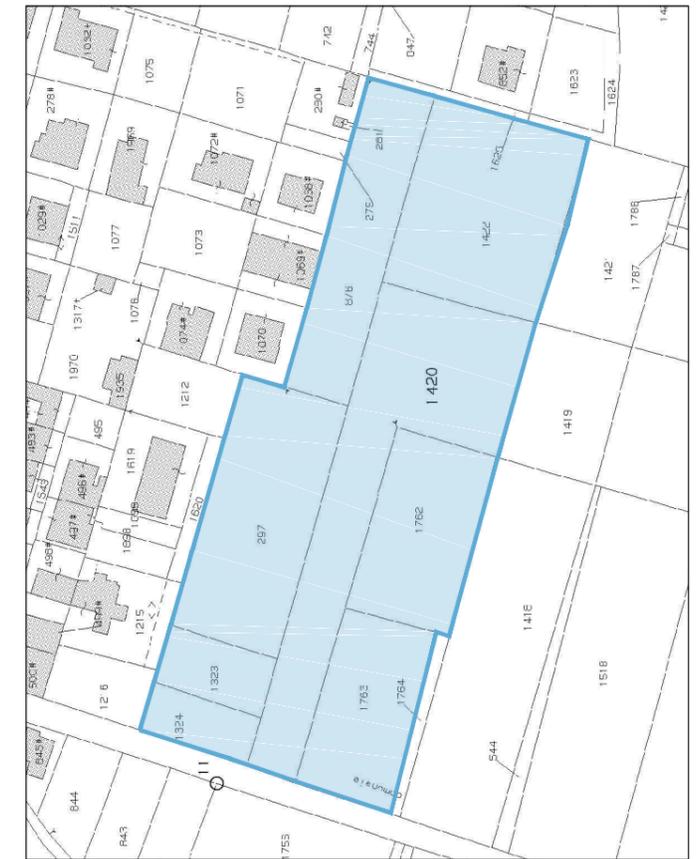


Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.



Stralcio P.U.C. - scala 1:500



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare
- Circumvesuviana



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.4

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

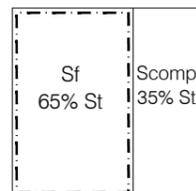
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=10.580 mq;
 Sf=6.877 mq;
 Scomp=3.703 mq;
 Vr=10.859 mc;

Ssta=3.703 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n) - F2*.1 = 3.703 mq
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

Ss=1.400 mq

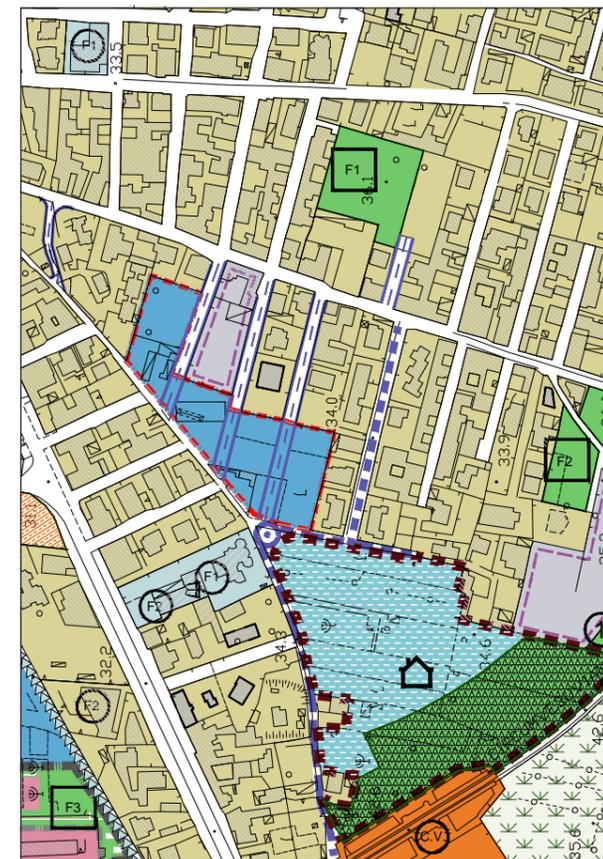
DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;



Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.



Stralcio P.U.C. - scala 1:500



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

-  Perimetro Comparto
-  Superficie fondiaria (Sf)
-  Area per standard (Ssta)
-  Area concentrazione volumetrica
-  Direzione giacitura degli edifici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Filari alberati
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.5

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

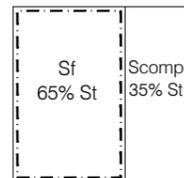
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 If= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=16.000 mq;
 Sf=10.400 mq;
 Scomp=5.600 mq;
 Vr=16.480 mc;

Ssta=5.600 mq;

di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n) - $F2 \cdot 2 = 3.500 \text{ mq}$
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4 \cdot 1 = 2.100 \text{ mq}$

Ss=0

DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

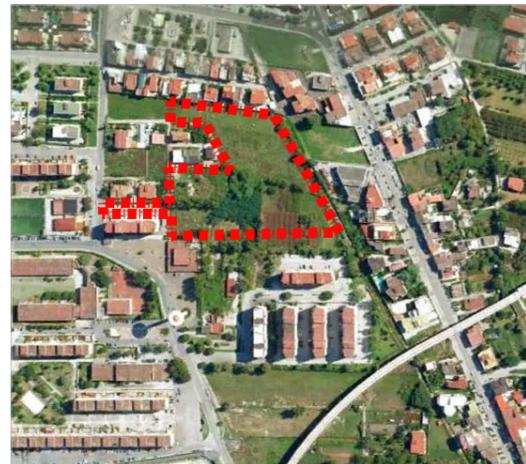
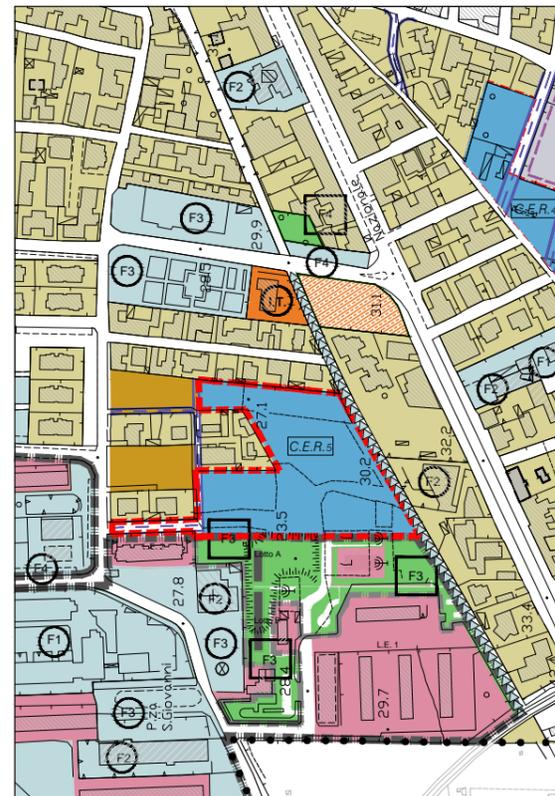
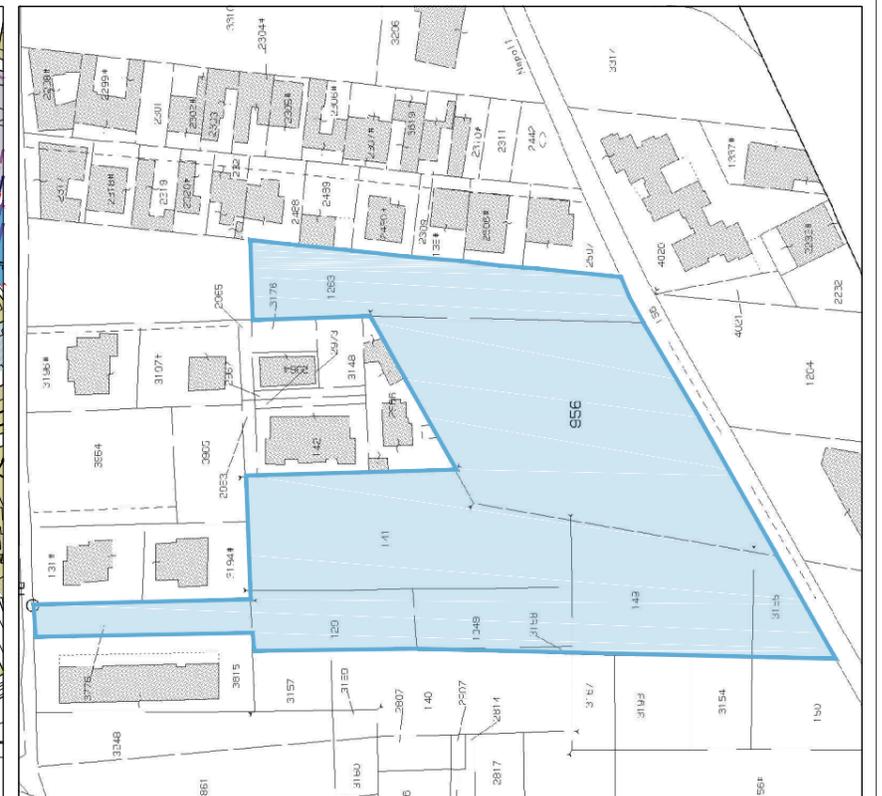


Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.6

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

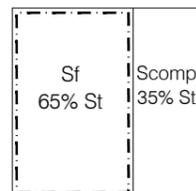
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=8.600 mq;
 Sf=5.590 mq;
 Scomp=3.010 mq;
 Vr=8.858 mc;

Ssta=3.010 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4^*.2 = 3.010 \text{ mq}$

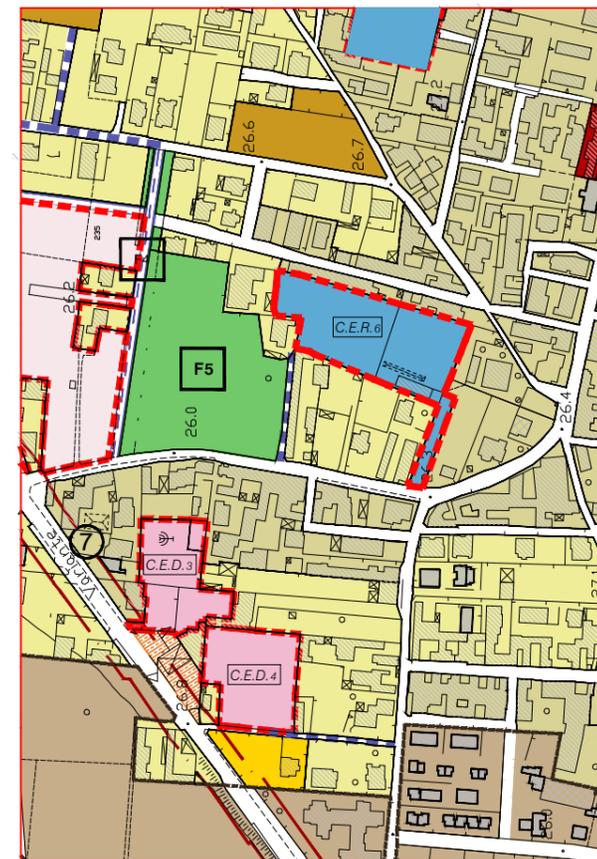
Ss=1.200 mq

DESTINAZIONE

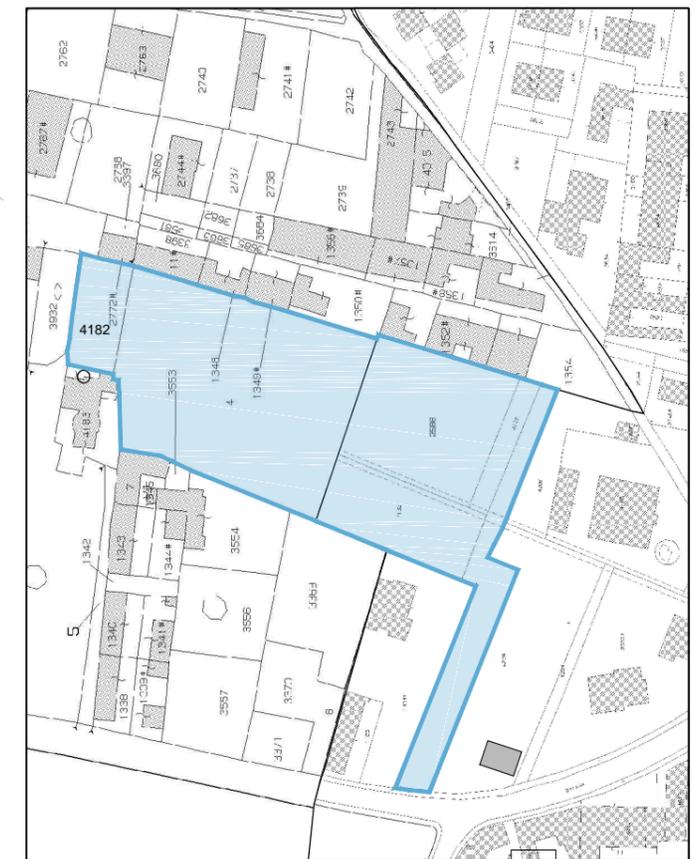
U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000

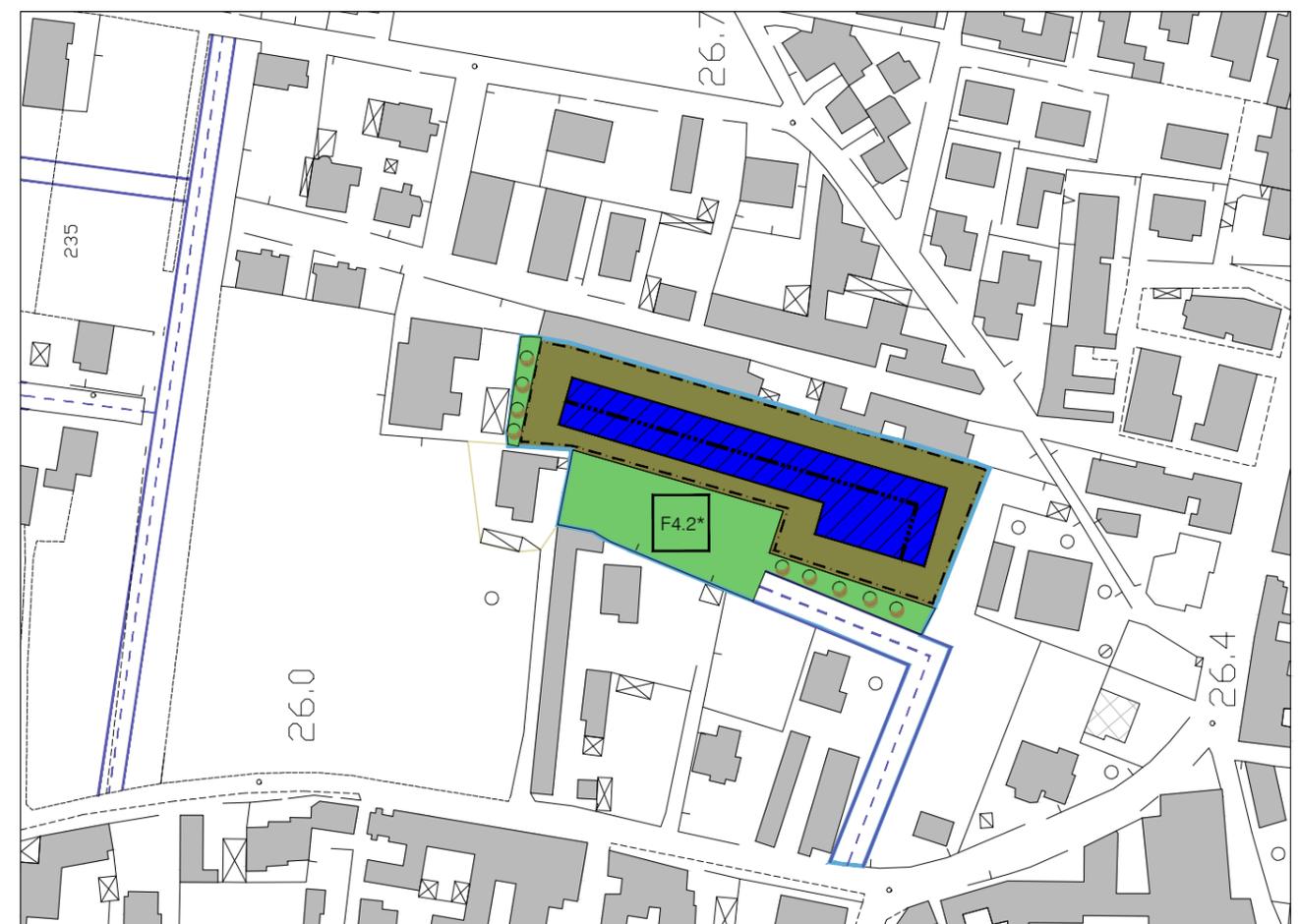


Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.7

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

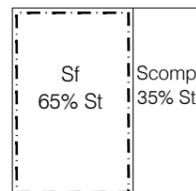
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=8.190mq;
 Sf=5.324 mq;
 Scomp=2.867 mq;
 Vr=8.436 mc;

Ssta=2.867 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n) - $F2.3^* = 2.867 \text{ mq}$
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

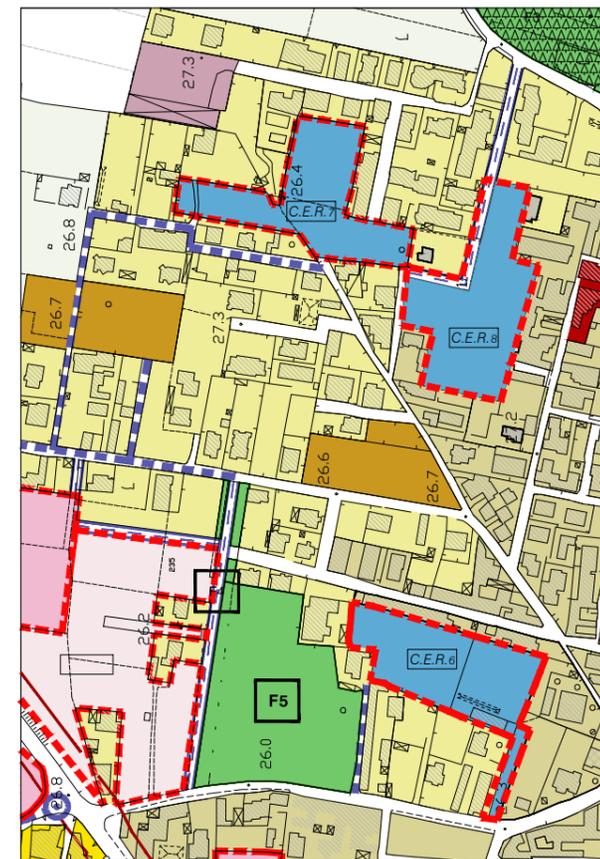
Ss=0 mq

DESTINAZIONE

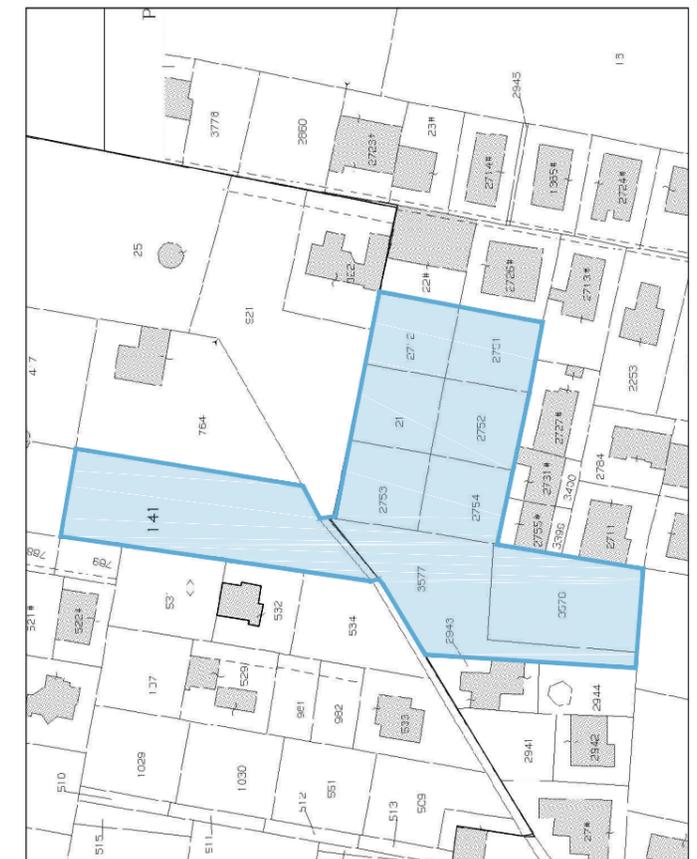
U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.8

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

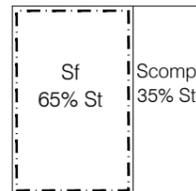
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

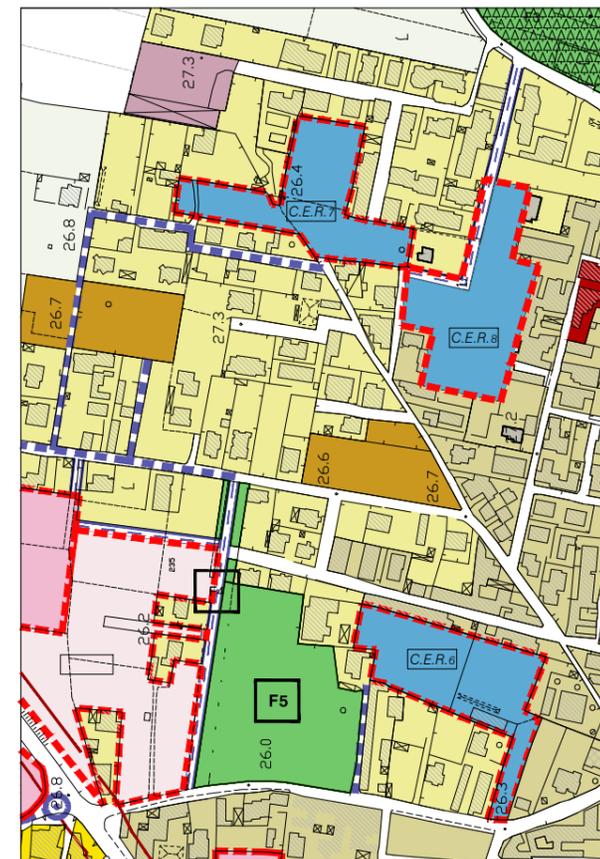
St=8.600 mq;
 Sf=5.590 mq;
 Scomp=3.010 mq;
 Vr=8.858 mc;
 Ssta=3.010 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)- $F3.6^* = 1.810 \text{ mq}$
 Parcheggi pubblici.....(F4n)- $F4.7^* = 1.200 \text{ mq}$
 Ss=0 mq

DESTINAZIONE

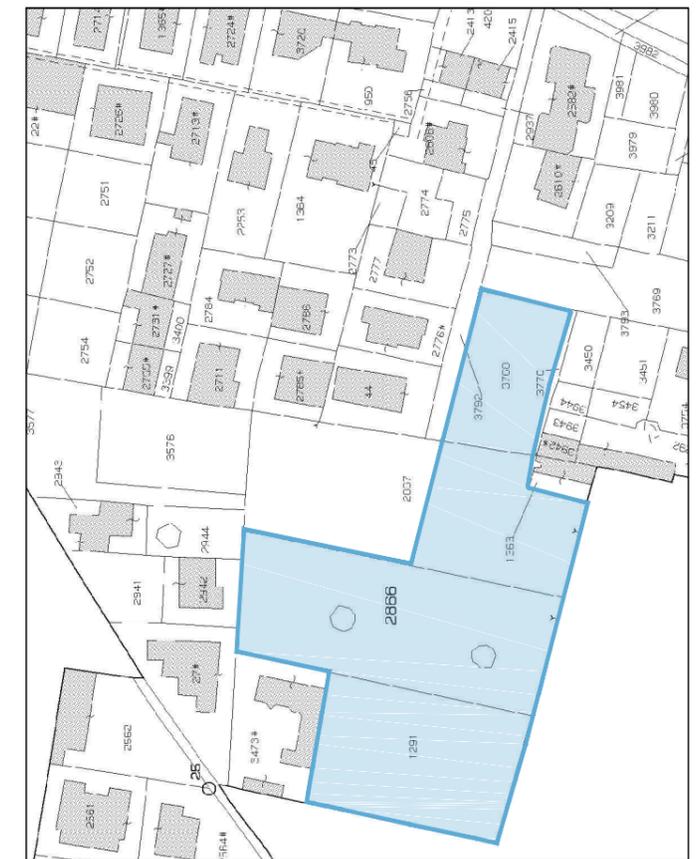
U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000

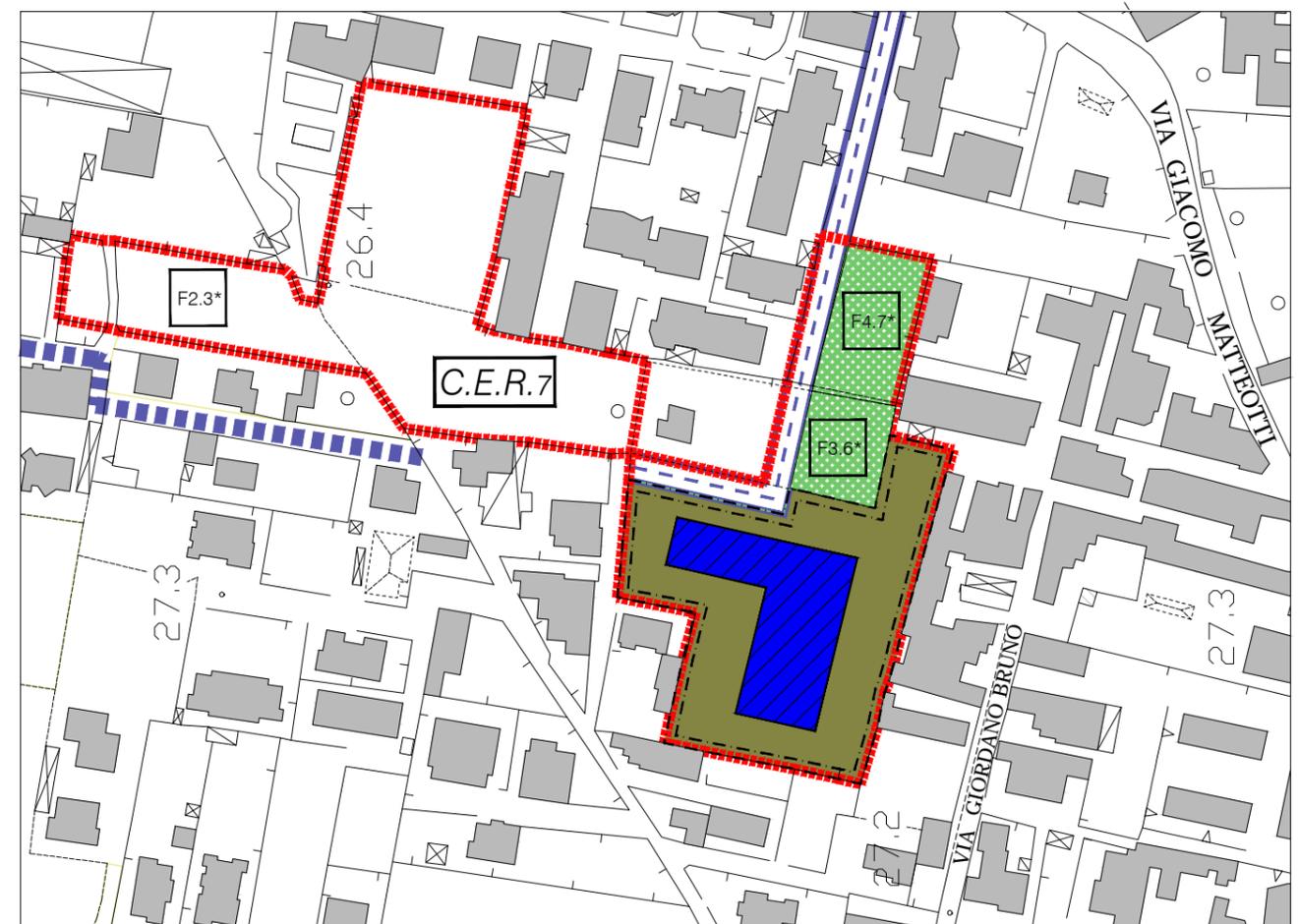


Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

-  Perimetro Comparto
-  Superficie fondiaria (Sf)
-  Area per standard (Ssta)
-  Area concentrazione volumetrica
-  Direzione giacitura degli edifici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Filari alberati
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Residenziale: C.E.R.9

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

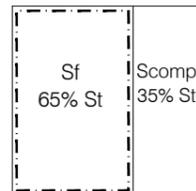
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35 - NTA: Zone CERn - Comparti edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,03 mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 lf= 1,58 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;



Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.

DATI DIMENSIONALI

St=15.230 mq;
 Sf=9.900 mq;
 Scomp=5.331 mq;
 Vr=15.687 mc;

Ssta=5.331 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n) - $F1.1^* = 4.000 \text{ mq}$
 Interesse comune.....(F2n) - $F2.4^* = 1.331 \text{ mq}$
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

Ss=0 mq

DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

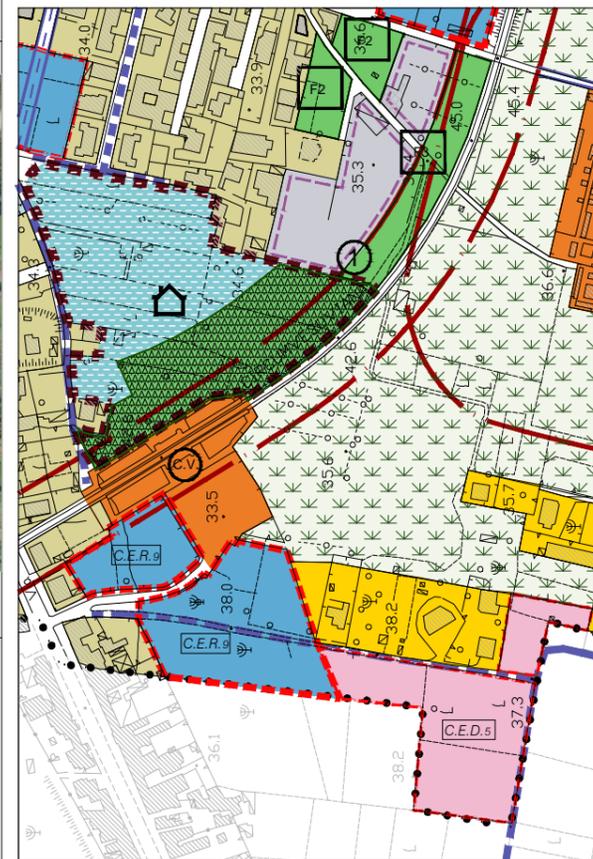


Foto aerea

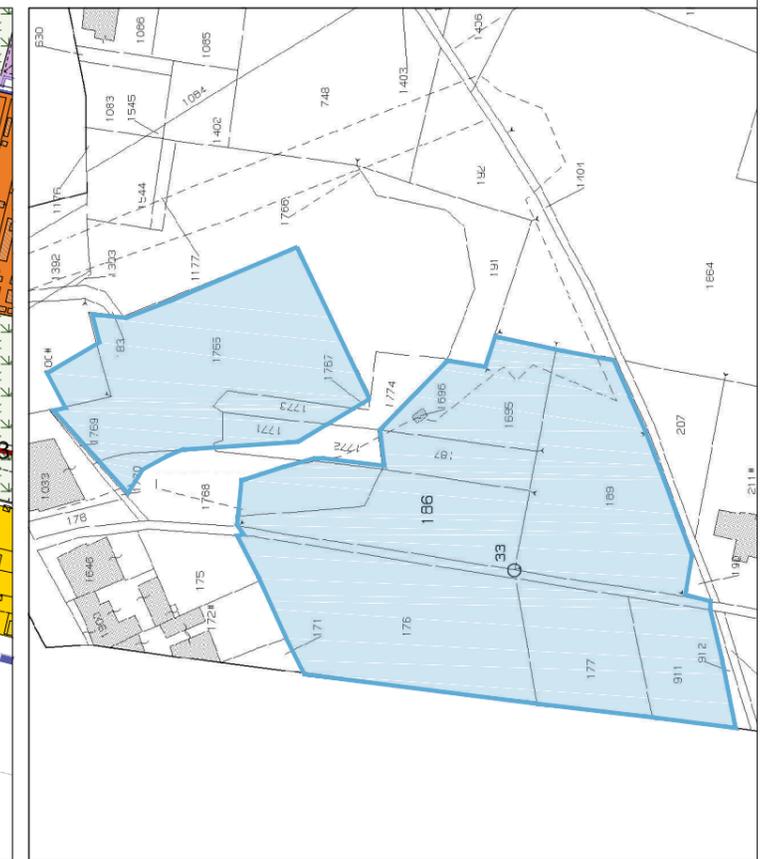
Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

-  Perimetro Comparto
-  Superficie fondiaria (Sf)
-  Area per standard (Ssta)
-  Area concentrazione volumetrica
-  Direzione giacitura degli edifici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Filari alberati
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità da sistemare



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

SCHEDA DI RIEPILOGO		COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI "C.E.R.n"						
a) Superfici e Volumetrie								
Comparto	Superficie territoriale St (mq)	Indice territoriale It (mc/mq)	Superficie fondiaria St (mq)	Superficie compensativa Scomp (mq)	Indice fondiario If (mc/mq)	Vol. residenziale totale max realizzabile (mc)		
CER 1	9.350	1,03	6.078	3.273	1,58	9.631	-	-
CER 2	7.600	1,03	4.940	2.660	1,58	7.828	-	-
CER 3	15.700	1,03	10.205	5.495	1,58	16.171	-	-
CER 4	10.580	1,03	6.877	3.703	1,58	10.897	-	-
CER 5	16.000	1,03	10.400	5.600	1,58	16.480	-	-
CER 6	8.600	1,03	5.590	3.010	1,58	8.858	-	-
CER 7	8.190	1,03	5.324	2.867	1,58	8.436	-	-
CER 8	8.600	1,03	5.590	3.010	1,58	8.858	-	-
CER 9	15.230	1,03	9.900	5.331	1,58	15.687	-	-
TOTALE	99.850		64.903	34.948		102.846	-	-
b) Standard urbanistici								
Lotti	Superficie territoriale St (mq)	Superficie compensativa Scomp (mq)	Superficie totale Aree a standard Ss (mq) così suddivisa:	Aree per l'istruzione (mq)	Interesse comune (mq)	Verde attrezzato (mq)	Parcheggi (mq)	Viabilità pubblica Ss (mq)
CER 1	9.350	3.273	3.273	-	-	3.273	-	-
CER 2	7.600	2.660	2.660	-	-	2.660	-	-
CER 3	15.700	5.495	5.495	-	-	5.495	-	-
CER 4	10.580	3.703	3.703	-	3.703	-	-	1.400
CER 5	16.000	5.600	5.600	-	3.500	-	2.100	-
CER 6	8.600	3.010	3.010	-	-	-	3.010	1.200
CER 7	8.190	2.867	2.867	-	2.867	-	-	-
CER 8	8.600	3.010	3.010	-	-	1.810	1.200	-
CER 9	15.230	5.331	5.331	4.000	1.331	-	-	-
TOTALE	99.850	34.948	34.949	4.000	11.401	13.238	6.310	2.600

Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.1

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.

It= 1,5 mc/mq;
 H max= 11,00 mt;
 Sf= 70% St;
 Scomp= 30% St;
 If= 2,14 mc/mq;
 Rc= max 60% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=17.000 mq;
 Sf=11.900 mq;
 Scomp=5.100 mq;
 Vtot=25.500 mc;
 Ssta=3.900 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)
 Interesse generale.....(F5n) - $F5.1^* = 3.900 \text{ mq}$

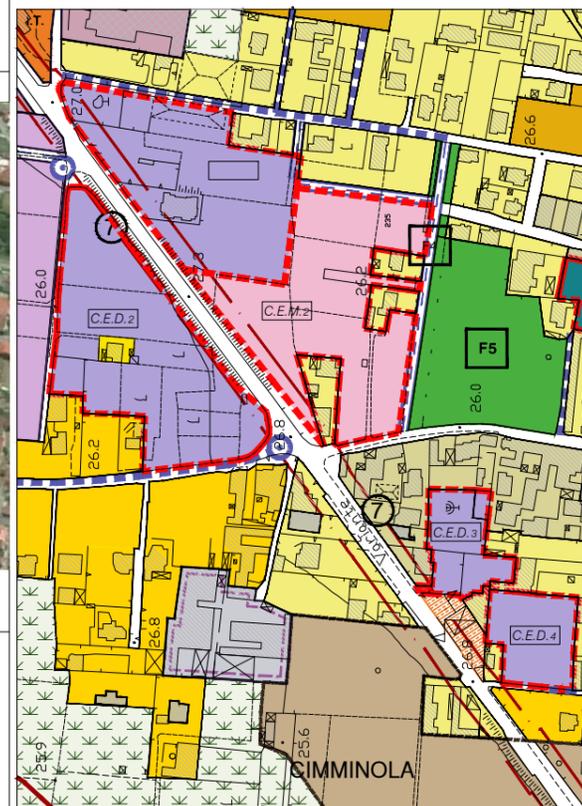
Sv=1.200 mq

DESTINAZIONE

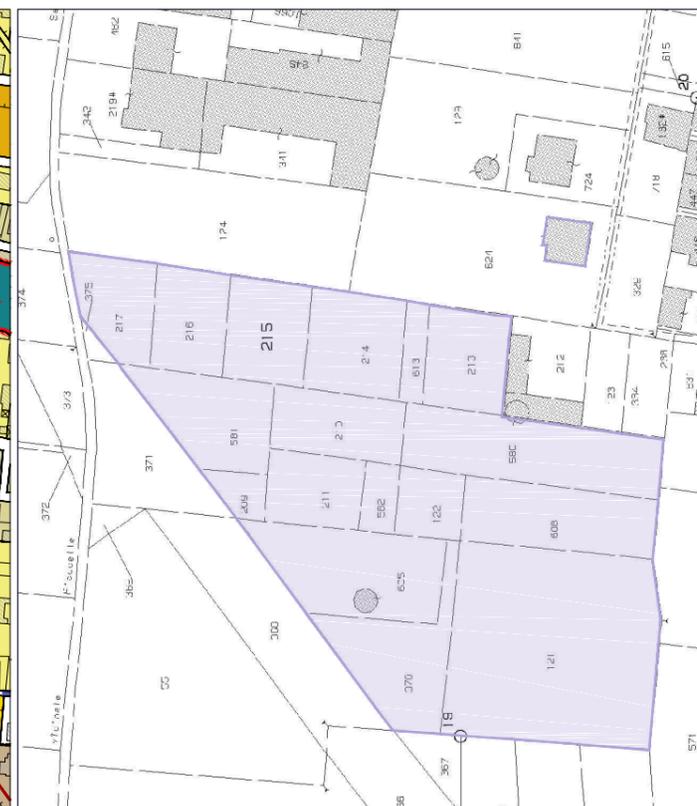
U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.2

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

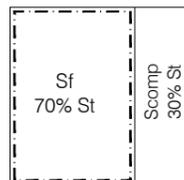
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.

It= 1,5 mc/mq;
 H max= 11,00 mt;
 Sf= 70% St;
 Scomp= 30% St;
 If= 2,14 mc/mq;
 Rc= max 60% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=20.000 mq;
 Sf=14.000 mq;
 Scomp=6.000 mq;
 Vtot=30.000 mc;
 Ssta=3.800 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)
 Interesse generale.....(F5n) - $F5.2^* = 3.800 \text{ mq}$

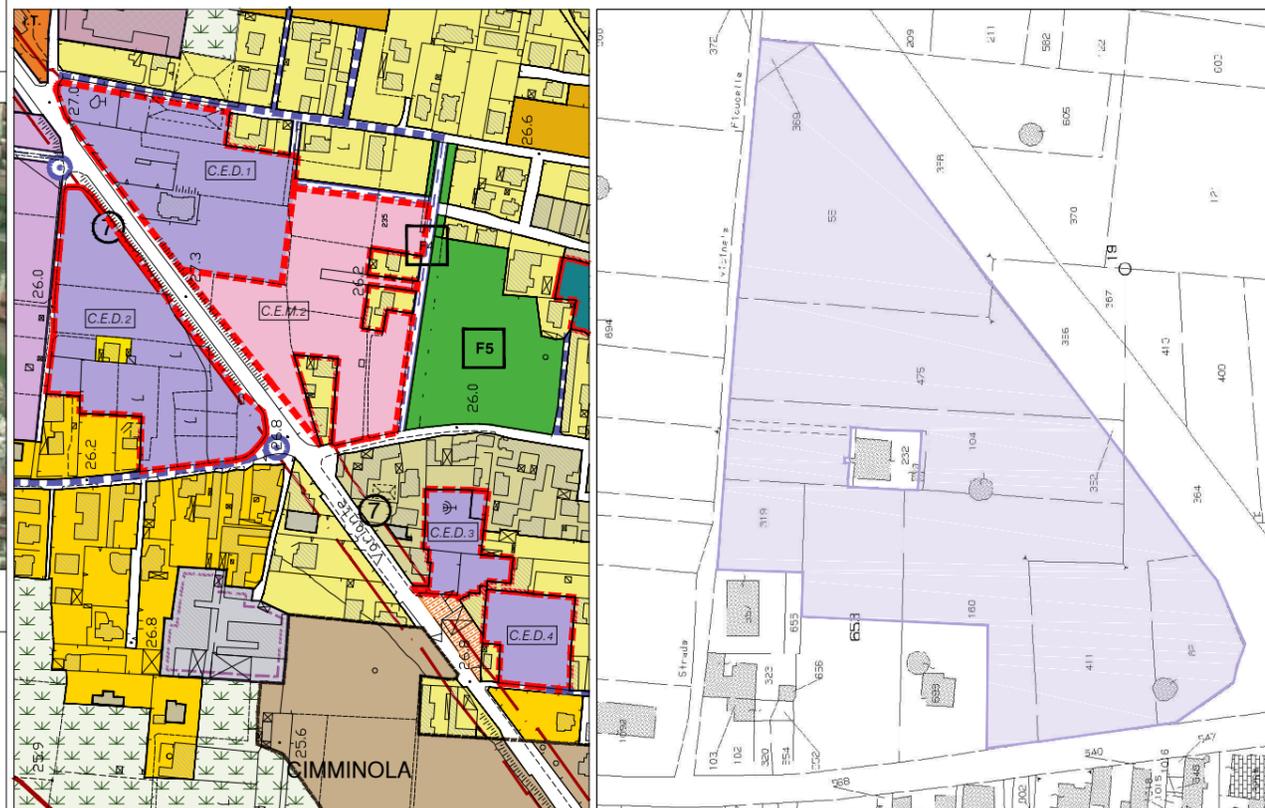
Sv=2.200 mq

DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000

Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.3 e C.E.D.4

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

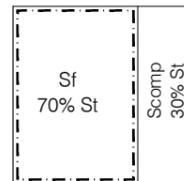
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.

It= 1,5 mc/mq;
 H max= 11,00 mt;
 Sf= 70% St;
 Scomp= 30% St;
 If= 2,14 mc/mq;
 Rc= max 60% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI C.E.D.3

St=4.100 mq;
 Sf=2.870 mq;
 Scomp=1.230 mq;
 Vtot=6.150 mc;
 Ssta=1.100 mq;
 di cui:
 Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4.3^* = 1.100 \text{ mq}$

Sv=130 mq

DATI DIMENSIONALI C.E.D.4

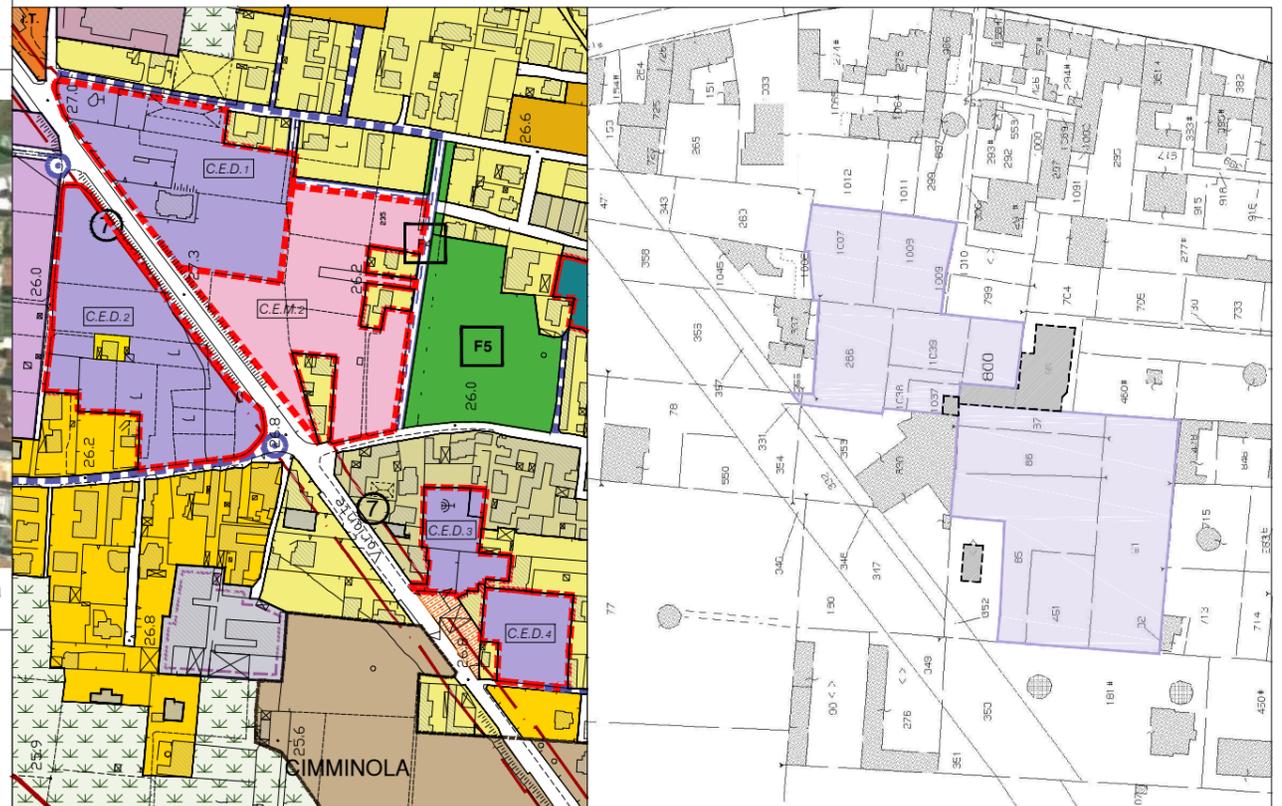
St=4.614 mq;
 Sf=3.220 mq;
 Scomp=1.384 mq;
 Vtot=6.921 mc;
 Ssta=1.200 mq;
 di cui:
 Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4.4^* = 1.200 \text{ mq}$

DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000

Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.5

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

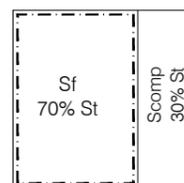
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.

It= 1,5 mc/mq;
 H max= 11,00 mt;
 Sf= 70% St;
 Scomp= 30% St;
 If= 2,14 mc/mq;
 Rc= max 60% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=12.500 mq;
 Sf=8.750 mq;
 Scomp=3.750 mq;
 Vtot=18.750 mc;
 Ssta=3.750 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n) - $F3.5^* = 2.000 \text{ mq}$
 Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4.5^* = 1.750 \text{ mq}$
 Interesse generale.....(F5n)

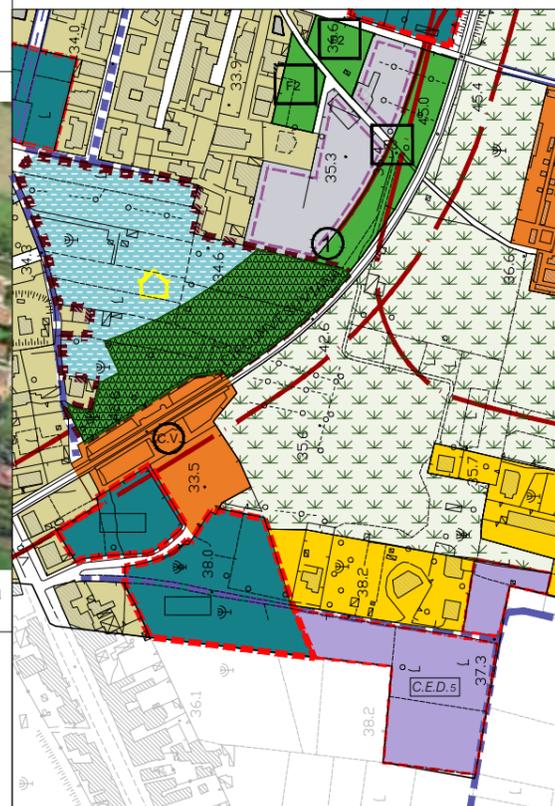
Sv=0

DESTINAZIONE

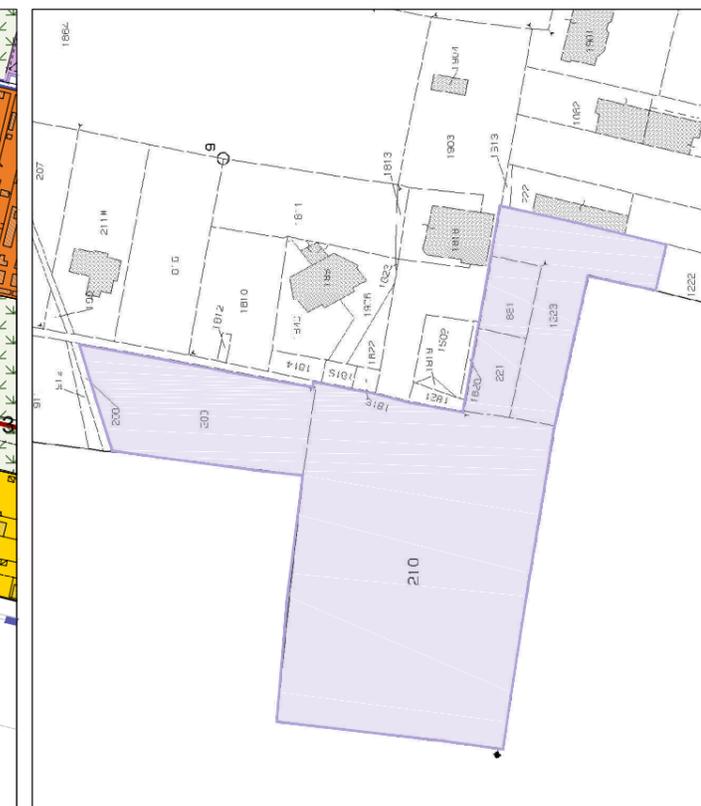
U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.



Foto aerea



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Scheda Comparto Edificatore Servizi Integrati: C.E.D.6

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

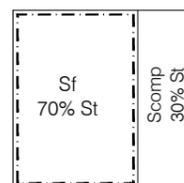
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 41 - NTA: Zone CEDn - Comparti edificatori di servizi integrati.

It= 1,5 mc/mq;
 H max= 11,00 mt;
 Sf= 70% St;
 Scomp= 30% St;
 If= 2,14 mc/mq;
 Rc= max 60% Sf;
 Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=15.500 mq;
 Sf=10.850 mq;
 Scomp=4.650 mq;
 Vtot=23.250 mc;
 Ssta=4.650 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n)
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)
 Interesse generale.....(F5n)- F5.3* = 4.650 mq

Sv=0

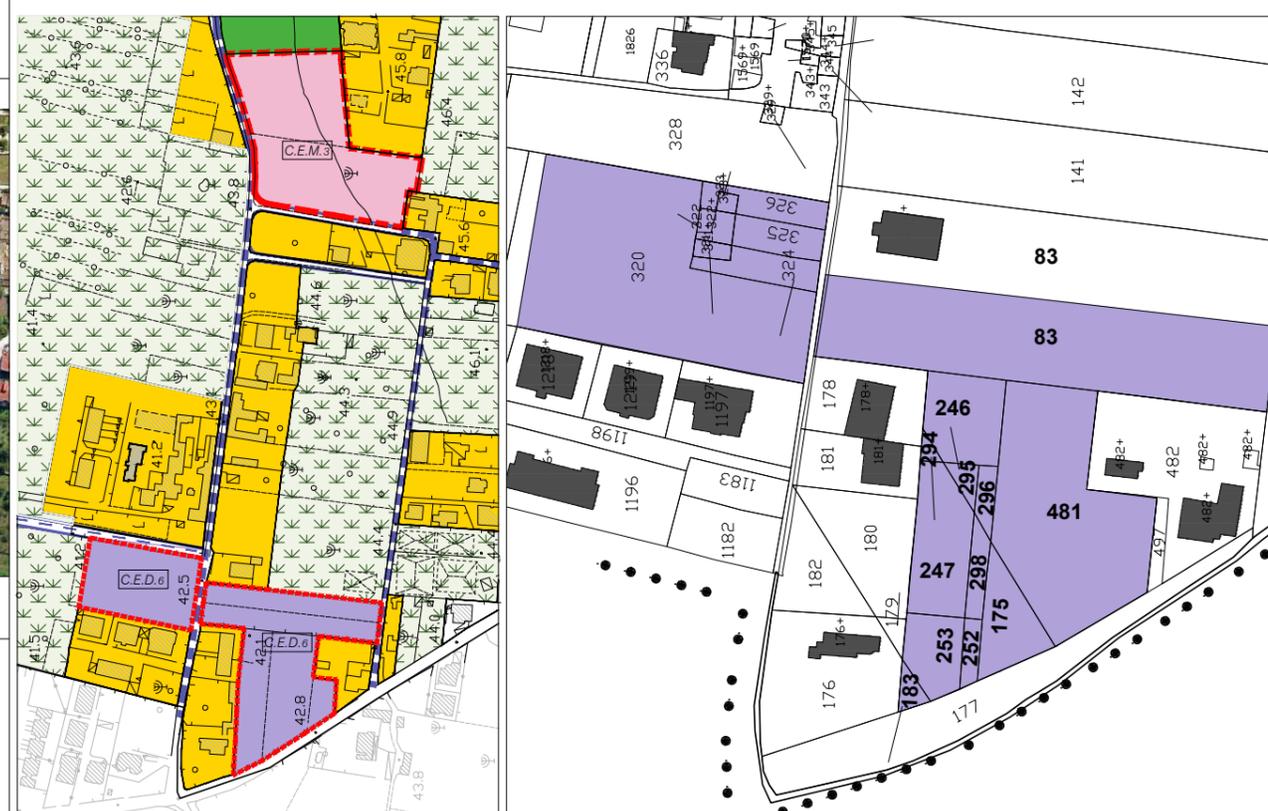
DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.



Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000

Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



SCHEDA DI RIEPILOGO		COMPARTI EDIFICATORI SERVIZI INTEGRATI "C.E.D.n"							
a) Superfici e Volumetrie									
<i>Comparto</i>	<i>Superficie territoriale St (mq)</i>	<i>Indice territoriale It (mc/mq)</i>	<i>Superficie fondiaria Sf (mq)</i>	<i>Superficie compensativa Scomp (mq)</i>	<i>Indice fondiario If (mc/mq)</i>	<i>Volume totale max realizzabile (mc)</i>			
CED 1	17.000	1,50	11.900	5.100	2,14	25.500			
CED 2	20.000	1,50	14.000	6.000	2,14	30.000			
CED 3	4.100	1,50	2.870	1.230	2,14	6.150			
CED 4	4.614	1,50	3.230	1.384	2,14	6.921			
CED 5	12.500	1,50	18.750	3.750	2,14	18.750			
CED 6	15.500	1,50	10.850	4.650	2,14	23.250			
TOTALE	73.714		61.600	22.114		110.571			
b) Standard urbanistici									
<i>Lotti</i>	<i>Superficie territoriale St (mq)</i>	<i>Superficie compensativa Scomp (mq)</i>	<i>Superficie totale Aree a standard Ss (mq) così suddivisa:</i>	<i>Aree per l'istruzione (mq)</i>	<i>Interesse comune (mq)</i>	<i>Verde attrezzato (mq)</i>	<i>Parcheggi (mq)</i>	<i>Attrezzature Interesse Sovracomunale (mq)</i>	<i>Viabilità pubblica Ss (mq)</i>
CED 1	17.000	5.100	3.900	-	-	-	-	3.900	1.200
CED 2	20.000	6.000	3.800	-	-	-	-	3.800	2.200
CED 3	4.100	1.230	1.100	-	-	-	1.100	-	130
CED 4	4.614	1.384	1.200	-	-	-	1.200	-	184
CED 5	12.500	3.750	3.750	-	-	2.000	1.750	-	-
CED 6	15.500	4.650	4.650	-	-	-	-	4.650	-
TOTALE	73.714	22.114	18.400	-	-	2.000	4.050	12.350	3.714

Scheda Comparto Edificatore Misto: C.E.M.2

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

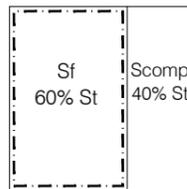
ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 36 - NTA: Zone CEMn - Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

- It= 1,0 mc/mq;
- ltr= 0,35mc/mq;
- ltn= 0,65mc/mq;
- H max= 10,60 mt;
- N° max piani= 3;
- Sf= 65% St;
- Scomp= 35% St;
- lf= 1,66 mc/mq;
- Rc= max 50% Sf;



Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.

DATI DIMENSIONALI

- St=19.750 mq;
- Sf=11.850 mq;
- Scomp=7.900 mq;
- Vtot=19.750 mc;
- Vr=6.913 mc;
- Vm=12.838 mc;
- Ssta=6400 mq;
- di cui:
- Aree per l'istruzione.....(F1n)
- Interesse comune.....(F2n)
- Verde attrezzato e sport.....(F3n) - $F3.4^* = 4.400 \text{ mq}$
- Parcheggi pubblici.....(F4n) - $F4.6^* = 2.000 \text{ mq}$

Ss=1.500 mq

DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.

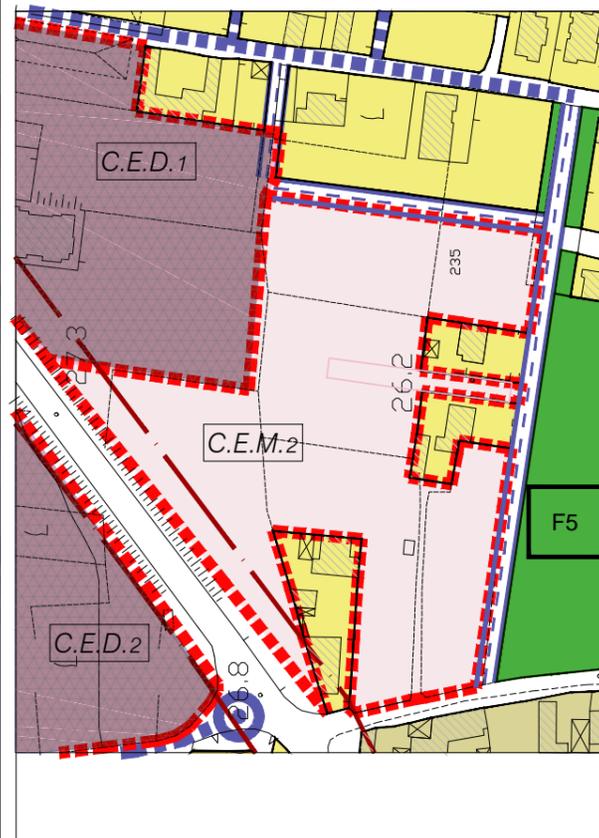


Foto aerea

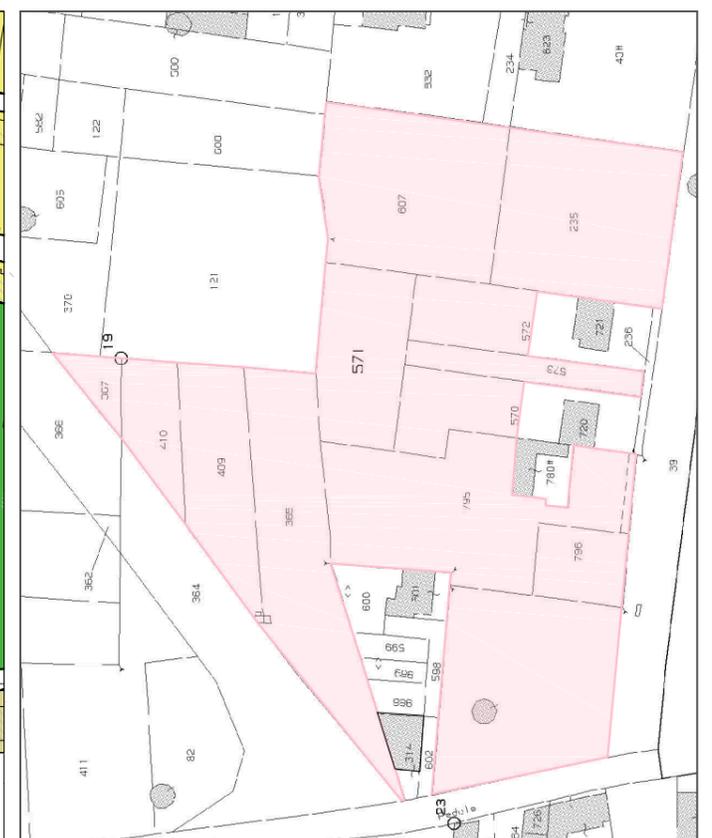
Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

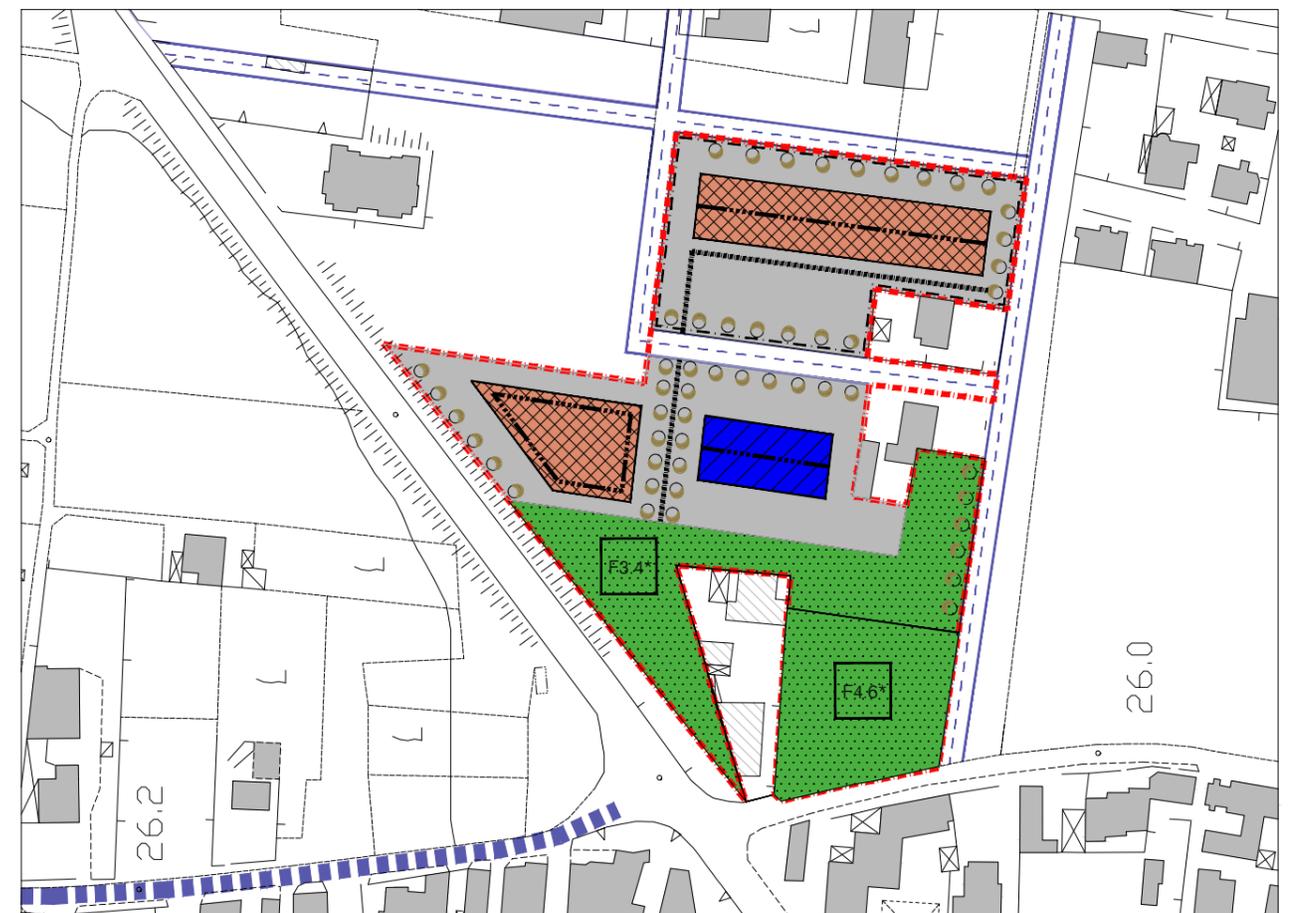
- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetria residenziale
- Area concentrazione volumetria non residenziale
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

Scheda Comparto Edificatore Misto: C.E.M.3

DEFINIZIONE

Il comparto è un'area perimetrata nel piano urbanistico, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi. Nel perimetro del comparto si prevedono interventi differenziati per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo.

ATTUAZIONE

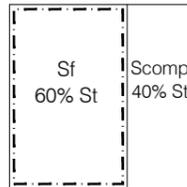
Gli interventi si realizzano mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dalla l.r. 16/04 artt. 33 e 34, con successiva stipula di una convenzione fra l'amministrazione comunale ed il proprietario o i proprietari dell'area del comparto.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 36 - NTA: Zone CEMn - Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto.

It= 1,0 mc/mq;
 Itr= 0,35mc/mq;
 Itm= 0,65mc/mq;
 H max= 10,60 mt;
 N° max piani= 3;
 Sf= 65% St;
 Scomp= 35% St;
 If= 1,66 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;

Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=12.860 mq;
 Sf=7.716 mq;
 Scomp=5.144 mq;
 Vtot=12.860 mc;
 Vr=0.000 mc; come da prescrizione della Provincia di Napoli
 Vm=12.860 mc;
 Ssta=5.144 mq;
 di cui:
 Aree per l'istruzione.....(F1n) - $F1.3^* = 4.144 \text{ mq}$
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)
 Parcheggi pubblici.....(F4n)

Ss=1.000 mq

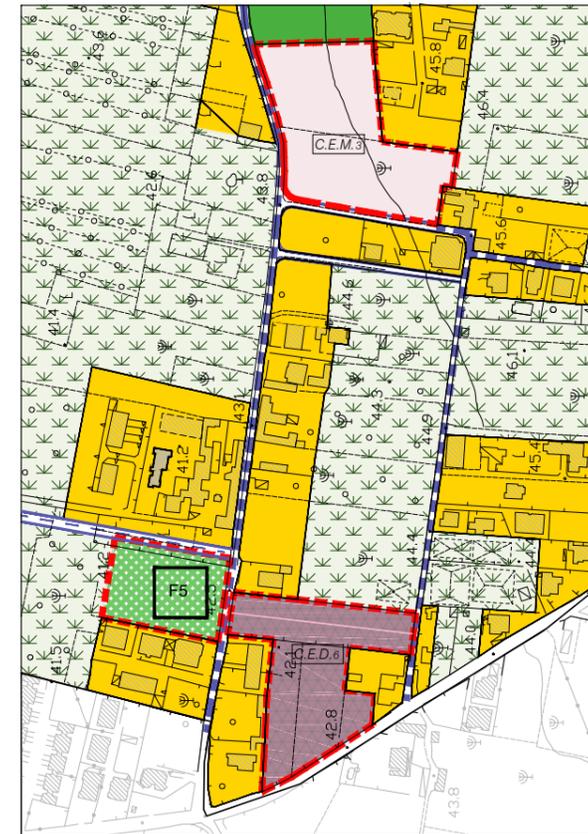
DESTINAZIONE

U2/1; U2/3; U2/4; U2/5; U2/5.1; U2/5.2; U2/6; U2/7; U2/8;
 U2/9.1; U2/9.2; U2/11; U3/2.

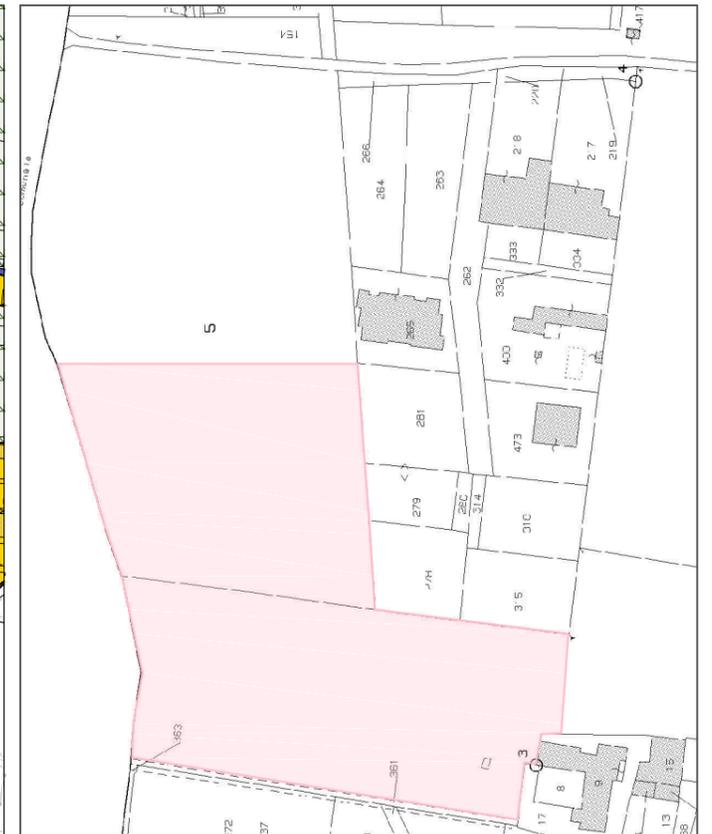


Foto aerea

Il piano attuativo nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicura la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto e diritti edificatori acquisiti.

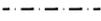


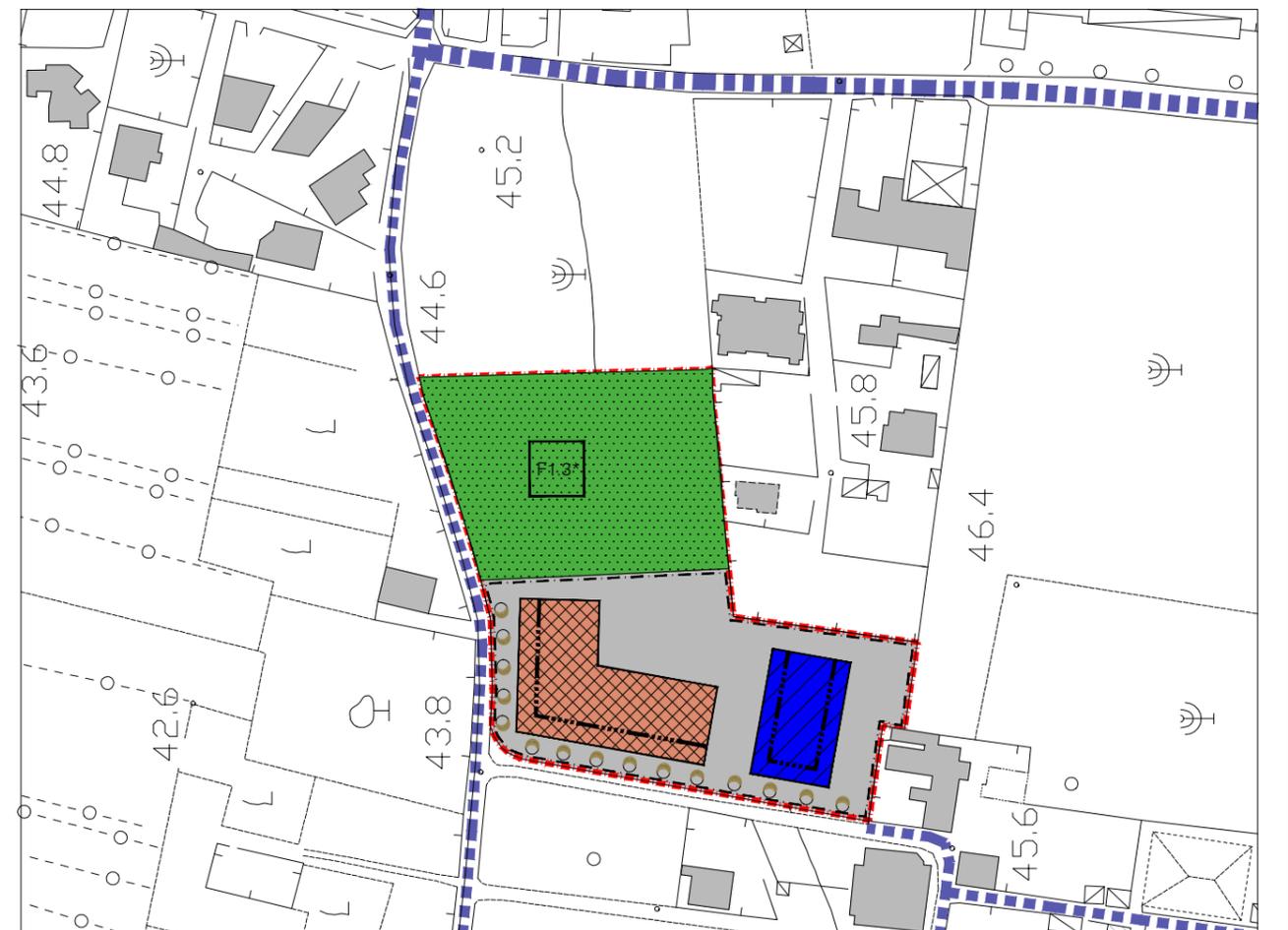
Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

-  Perimetro Comparto
-  Superficie fondiaria (Sf)
-  Area per standard (Ssta)
-  Area concentrazione volumetria residenziale
-  Area concentrazione volumetria non residenziale
-  Direzione giacitura degli edifici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Filari alberati
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità da sistemare



Schema progettuale PUA - scala 1:2000

SCHEDA DI RIEPILOGO		COMPARTI EDIFICATORI MISTI "C.E.M.n"								
a) Superfici e Volumetrie										
Comparto	Superficie territoriale St (mq)	Indice territoriale It (mc/mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Superficie compensativa Scomp (mq)	Indice fondiario If (mc/mq)	Volume totale -Vt- max realizzabile (mc)	di cui: Volume residenziale -Vr- max realizzabile (mc)	di cui: Volume misto -Vm- max realizzabile (mc)		
CEM 1	17.360	1,00	10.416	6.944	1,66	17.360	6.076	11.284		
CEM 2	19.750	1,00	11.850	7.900	1,66	19.750	6.913	12.838		
CEM 3	12.860	1,00	7.716	5.144	1,66	12.860	-	12.860		
TOTALE	49.970		29.982	19.988		49.970	12.989	36.982		
b) Standard urbanistici										
Lotti	Superficie territoriale St (mq)	Superficie compensativa Scomp (mq)	Superficie totale Aree a standard Ss (mq) così suddivisa:	Aree per l'istruzione (mq)	Interesse comune (mq)	Verde attrezzato (mq)	Parcheggi (mq)	Viabilità pubblica Ss (mq)		
CEM 1	17.360	6.944	5.444	5.444	-	-	-	1.500		
CEM 2	19.750	7.900	6.400	-	-	4.400	2.000	1.500		
CEM 3	12.860	5.144	4.144	4.144	-	-	-	1.000		
TOTALE	49.970	19.988	15.988	9.588	-	4.400	2.000	4.000		

Scheda Comparto HOUSING SOCIALE

DEFINIZIONE

Per housing sociale si intende quegli alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata cercando di rafforzare la loro condizione.

ATTUAZIONE

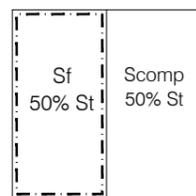
Si attua attraverso lo strumento dei P.U.A., oltre ai requisiti obbligatori previsti dall'art. 9 del D.P.C.M. del 16/07/2009 per l'attuazione dell'intervento di housing sociale bisogna attenersi alla "Deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale"

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 33 - NTA: Zone CEH - Comparti edificatori housing sociale

It= 1,0 mc/mq;
 Itr= 0,70mc/mq;
 Its= 0,30mc/mq;
 H max= 7,50 mt;
 N° max piani= 2;
 Sf= 50% St;
 Scomp= 50% St;
 If= 2,0 mc/mq;
 Rc= max 50% Sf;

Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti, 10,0 mt; distanze dal confine 5,0 mt.



DATI DIMENSIONALI

St=29.000 mq;
 Sf=14.500 mq;
 Scomp=14.500mq;
 Vtotale=29.000 mc;
 Vresidenziale=20.300 mc;
 Vservizi=8.700 mc;

Ssta=13.300 mq;
 di cui:

Aree per l'istruzione.....(F1n) - $F1.4^* = 1.300 \text{ mq}$
 Interesse comune.....(F2n)
 Verde attrezzato e sport.....(F3n)- $F3.7^* = 12.000 \text{ mq}$
 Parcheggi pubblici.....(F4n)
 Ss=1.200 mq

DESTINAZIONE

U1/1; U1/2; U2/1; U2/3; U2/4; U2/6; U2/7; U2/9.1; U2/9.2;

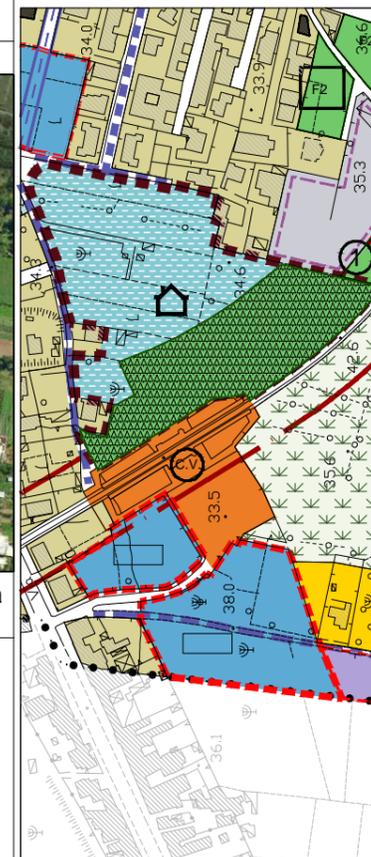


Foto aerea

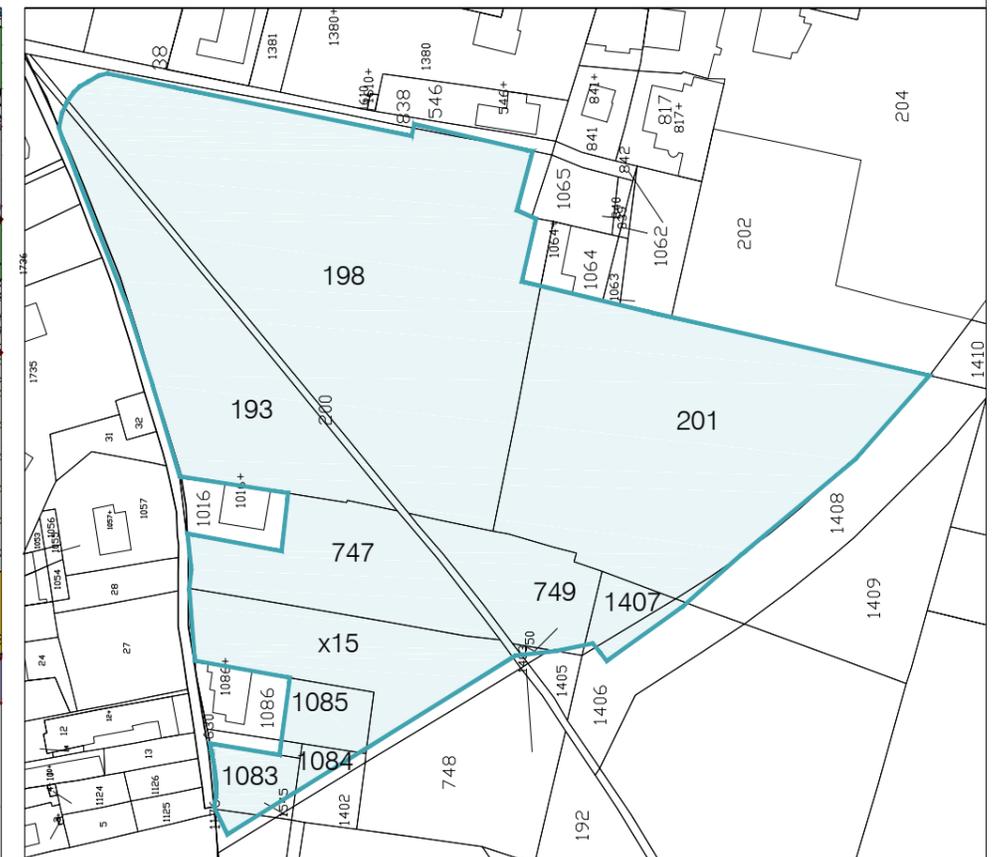
L'obiettivo deve essere lo sviluppo sostenibile da raggiungere attraverso una progettazione ecologica e bioclimatica. Il progetto urbano deve creare una interazione tra la città esistente prevedendo un'integrazione funzionale di percorsi (pedonali e carrabili), spazi collettivi e funzioni non residenziali.

Indicazioni morfologiche di progetto (Planimetria scala 1:2000)

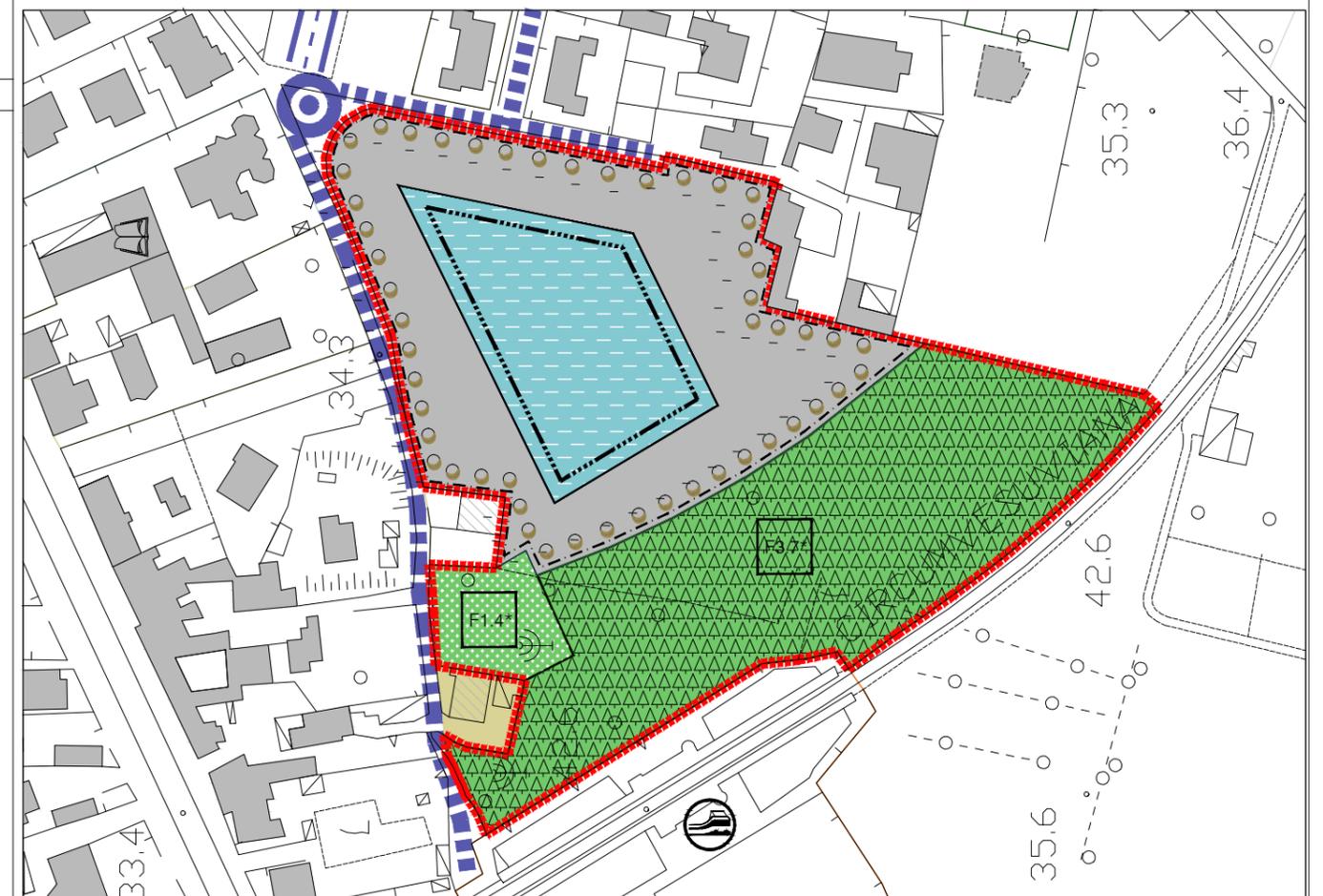
- Perimetro Comparto
- Superficie fondiaria (Sf)
- Area per standard (Ssta)
- Area concentrazione volumetrica
- Direzione giacitura degli edifici
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari alberati
- Viabilità di progetto
- Viabilità da sistemare



Stralcio P.U.C. - scala 1:5000



Stralcio Catastale - scala 1:2000



Schema progettuale PUA - scala 1:2000