

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PIANO STRUTTURALE

Sindaco

Dott. Giovanni Palomba

Assessore all'Urbanistica

Dott. Michele Borriello

Dirigente VIII Settore/R.U.P.

Ing. Generoso Serpico

Progettisti

Urbanistica/V.A.S.-V.I./RUEC

Arch. Guido Grosso

Ing. Giovanni Salerno

Arch. Stefano Spera

Geologia

Geol. Ugo Ugati

Agronomia

Agr. Antimo Maisto

Acustica

Ing. Alfredo Fiore

Ufficio di Piano

Pianificatore Andrea Costabile

Arch. Gina Elizabeth Borriello

Geologo Cristiano Longobardi

QUADRO STRATEGICO DI PIANO

*Linee di indirizzo per le
Norme Tecniche di
Attuazione*

QSP.4



Comune di
Torre del Greco
Città Metropolitana di Napoli

LINEE DI INDIRIZZO PER LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al PUC nella sua versione definitiva/operativa saranno allegate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che, in conformità alla L.R. n. 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione, integrano la disciplina urbanistica del Piano, definendo le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi di recupero, di trasformazione e di sostituzione edilizia, alle modalità di uso del territorio, di supporto delle attività produttive, di mantenimento e di sviluppo dell'attività agricola.

Le NTA si articoleranno in:

- disposizioni prescrittive, dettando regole in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite;
- direttive che vanno osservate nella attuazione componente operativa programmatica.
- indirizzi con i quali si orientano le scelte possibili in relazione alla specificità degli ambiti trattati.

Le modalità di attuazione degli interventi potranno essere:

- intervento diretto, in tutti i casi ove ciò risulti possibile sulla base di prescrizioni normative chiare e facilmente applicabili;
- intervento indiretto stabilendo ove occorra procedere preventivamente alla elaborazione di strumenti urbanistici di dettaglio, da utilizzare in tutta l'ampia casistica prevista dalle norme nazionali e regionali, demandando, ove possibile, la formazione e l'attuazione ai privati.

Al riguardo si ritiene che non ricorrano all'attualità le condizioni per realizzare le previsioni del PUC solo attraverso i fondi pubblici, rendendo necessarie forme di coinvolgimento dei privati nella realizzazione degli interventi. Questi possono svolgere un ruolo attivo, utilizzando in modo appropriato il ricorso alla perequazione, nel momento in cui le assunzioni di carattere teorico saranno supportate da una precisa e dettagliata specificazione normativa.

Per quanto concerne lo specifico delle Norme Tecniche di Attuazione, queste, in linea di massima, conterranno specifiche norme per le diverse zone con relative discipline d'intervento ed uso come di seguito sinteticamente riportato:

A) Insediamenti storici e singoli beni culturali. Comprendono la città ed i nuclei storici, gli edifici di particolare importanza storico culturale e documentario (quali le Ville Vesuviane). Per tali zone, si prevederà il recupero e la riqualificazione mediante la formazione di piani di recupero volti alla:

- conservazione e valorizzazione dell'impianto urbanistico, delle strade, delle piazze e degli slarghi;
- manutenzione, integrazione e riqualificazione della rete dei sottoservizi;
- conservazione e integrazione delle opere di abbellimento e arredo della città; integrazione delle aree per servizi pubblici.

Eventuali interventi di demolizione (con o senza ricostruzione in sito) saranno determinati solo dalla necessità di ricostituzione dei tracciati e dell'impianto urbanistico o per la ricomposizione degli isolati.

B) Zone edificate esistenti, di trasformazione controllata, coincidenti in larghissima parte con l'edilizia esistente, nelle quali saranno consentiti interventi di adeguamento degli edifici alle norme vigenti, oltre ovviamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria. In generale saranno tutelati

i giardini e le aree verdi private esistenti nelle quali potrebbero comunque essere previste, laddove compatibili con criteri di tutela agronomica e naturalistica, attività sportive e ludiche, senza interventi di nuova edificazione. Questa sarà ammessa solo nei casi indispensabili per diradare i tessuti edilizi degradati, migliorando le condizioni di vivibilità del tessuto urbano esistente.

D) Zone produttive, coincidenti con alcuni opifici isolati esistenti da verificare nella loro compatibilità ambientale, e di nuovo impianto, da collocare all'interno delle cave dismesse, per i quali si prevede un piano attuativo improntato alla rigenerazione dei suoli in un'ottica di sostenibilità ambientale.

Saranno pertanto previsti al suo interno aree di servizio ed ampi spazi rinaturalizzati, mentre per le attività più propriamente artigianali, si tenderà a riproporre il tema della casa bottega, benché dotabile di adeguati parcheggi e spazi di servizio.

L'attuazione di tali zone sarà fondata, in linea di principio, sui criteri della perequazione urbanistica che dovrebbe contemperare i costi a carico della pubblica amministrazione.

E) Zone naturalistiche ed agricole di interesse primario. Vanno integralmente recepite quelle previste dai Piani del Parco del Vesuvio, sia come delimitazione delle aree, che come normativa. Per quelle esterne al perimetro del Parco ci si riferirà anche alle previsioni del PTC, fermo restando gli approfondimenti della Carta di Uso Agricolo del suolo, che fornisce più specifiche indicazioni circa le destinazioni da assegnare.

Esse potranno eventualmente essere articolate in sottozone, proprio in relazione alla specificità dei luoghi e delle colture praticate e/o degli obiettivi di tutela e valorizzazione sia della produzione agricola, anche se residuale o di nicchia, sia del sistema organizzativo e infrastrutturale che dei valori della cultura rurale.

In tali zone sarà ammessa, oltre alle colture in atto e quelle storiche locali e di nicchia:

- la lavorazione e la sistemazione, dei terreni direttamente collegate alla produzione agricola secondo le specificità delle aree agricole-ambientali e delle coltivazioni;
- la manutenzione, integrazione e realizzazione del sistema di irrigazione e del sistema della rete scolante, tutelando il disegno agrario storico della rete irrigua;
- la manutenzione ed il ripristino di strade rurali, vicinali e comunali, conservando, laddove possibile, la suddivisione agraria interpodere nonché la vegetazione arborea e arbustiva, anche non colturale, in fregio o di bordo;
- la realizzazione di reti allo stretto servizio delle strutture aziendali, ivi compreso la realizzazione di impianti locali di raccolta e smaltimento dei rifiuti della lavorazione dei prodotti organici agricoli;
- la realizzazione di serre in conformità alle leggi regionali;
- il recupero del sistema edilizio rurale storico (masserie, case coloniche, ville e borghi rurali, comodi ed annessi rurali, ...).

Sarà fatto assoluto divieto di:

- abbattere alberi ad alto fusto e piante monumentali di pregio e valore paesaggistico anche isolati, filari arborei lungo canali strade vicinali o comunali ed in genere esemplari arborei con età superiore a 50 anni e diametro del fusto (misurato all'altezza di 1 m dal piano di campagna) superiore a 60 cm;
- realizzare strutture edilizie e impianti per la produzione di beni e servizi non strettamente connessi all'attività agricola

- realizzare depositi, e centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli, macchine utensili, beni di consumo domestici, di materiali edili ed, in genere, di beni materiali di prodotti derivati dal petrolio;
- emungere acque dal sottosuolo senza le relative e preventive autorizzazioni della ATO di competenza;
- inquinare con reflui e prodotti chimici, anche per la coltivazione agricola, corpi idrici superficiali o nel sottosuolo, canali, alvei e vasche di accumulo ed espansione del sistema idraulico;
- creare discariche di rifiuti solidi urbani, sostanze pericolose, tossiche o radioattive.

F) Servizi e attrezzature. In tali zone, generalmente pubbliche, saranno ammessi gli interventi connessi alle esigenze della collettività insediata. Le nuove aree saranno reperite, per quanto ancora possibile, confermando le indicazioni della pianificazione vigente, adottando anche disposizioni rivolte a favorire l'impegno e la gestione con risorse private, secondo il criterio della perequazione urbanistica.

G) Aree ricettive e turistiche. Comprenderanno le attrezzature esistenti di tipo ricettivo e ristorativo, compatibili con le disposizioni dei Piani sovraordinati, ed i suoli a ridosso della fascia costiera, da sottoporre a specifico piano attuativo che ne qualifichi la compatibilità paesaggistica ed ambientale e nel rispetto di standard prestazionali improntati alla bio-architettura.

H) Zone di tutela e di salvaguardia. Comprenderanno le fasce di rispetto del sistema infrastrutturale, (autostrade, strade statali e regionali, ferrovie) del sistema idrografico, degli elettrodotti e del cimitero. In tali zone, in generale, sarà vietata qualsiasi nuova edificazione.

Per quanto concerne il metodo della Perequazione Urbanistica, con lo stesso si potrà consentire di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione.

La Perequazione Urbanistica governerà anche la possibilità di trasferimento di volumi impropri da ambiti urbani o dal territorio aperto verso aree più idonee ad ospitare tali volumi compatibili con le disposizioni del PUC, ed anche volumi dismessi non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali, al fine di alleggerire la densità edilizia, per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche e per migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche di suoli compromessi, attribuendo all'area di "atterraggio" delle superfici utili un indice perequativo tale da incentivare il trasferimento. Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano.

Nello specifico le modalità attuative di tale procedura, avverrà attraverso la stesura di "schede norma" in cui saranno precisate nel dettaglio le quantità e le modalità di attuazione degli interventi.