Piano Urbanistico Comunale

PUC 2021

COMUNE DI
STRIANO

Modificata come da Delibera C.C. n. 44/2021 del 3 /12/2021

Modificata in ottemperanza alle osservazioni degli Enti

SINDACO
Antonio Del Giudice

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luciano Zimarra

UFFICIO DI PIANO
Responsabile Unico del Procedimento
ing. Rosa Fusco

Coordinatore Scientifico dell'UdP
arch. Salvatore Visone

Esperto in materia di Pianificazione Urbanistica
arch. Teresa Schiano

Esperto in redazione di Piani di Settore
arch. Tommaso Napolitano

Esperto in materia ambientale (acustica-Vas)
arch. Antonia Iride

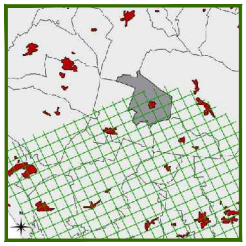
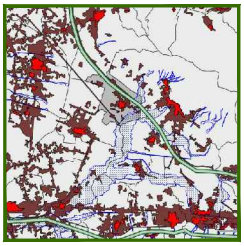
Redazione studio geologico del territorio
dott. Geologo Maurizio Conte

Redazione studio agronomico del territorio
dott. Agronomo Enrico Di Lascio

ROSA FUSCO
COMUNE DI
STRIANO
RESPONSABILE
SERVIZIO
URBANISTICA\,
AMBIENTE E
TER.
14.10.2022
10:18:04
GMT+01:00

Documento Strategico

Quadro Progettuale Strategico di Indirizzo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

QPS.4

SOMMARIO

TITOLO I - IL PIANO 3

Art.1. – Principi, natura giuridica, finalità e contenuti ... 3

Art. 2 – Trasformazione urbanistica ed edilizia ... 6

Art. 3 – Gli interventi costruttivi ... 6

Art. 4 – Tutela e Vincoli ... 7

Art. 5 Parametri urbanistici del PUC ... 8

Art. 6 –Destinazione D'Uso- Categorie Funzionali ... 9

Art. 7 Usi del territorio nei tessuti esistenti ... 12

Art. 8 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio ... 13

TITOLO II - *ATTUAZIONE DEL P.U.C* 13

Procedure e Adempimenti ... 13

Art. 9- Modalità di attuazione del Piano ... 13

Art. 10– Intervento Diretto semplice ... 13

Art. 11– Intervento Diretto convenzionato ... 14

Art. 12 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ... 15

Art. 13 – Comparti edificatori ... 17

Art. 14 - Ambiti della perequazione urbanistica ... 17

Art. 15 - Convenzioni dei Piani Attuativi e Comparti Edificatori ... 20

Art. 16 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie ... 21

TITOLO III- IL DISEGNO DI PIANO 22

Sistema e Ambiti ... 22

Art. 17 – Articolazione ed individuazione del Sistema Piano ... 23

Sistema Insediativo ... 24

Il Tessuto Storico ... 25

Art. 18 - TA: Zona del centro storico ... 25

Tessuti urbani di recente formazione ... 26

Art. 19 – T B1: Tessuto prevalentemente residenziale consolidato del tipo intensivo ... 27

Art. 20 – TB2: Tessuto prevalentemente residenziale a carattere incompiuto del tipo estensivo ... 29

Art. 21 – T B3: Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare ... 32

Ambiti soggetti a trasformazione del sistema insediativo ... 33

Art.22 –CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati ... 35

Art. 23 – CR: Recupero di ambiti urbani di particolare rilevanza pubblica ... 36

Sistema Produttivo ... 37

Art. 24 – T D1: Insediamenti produttivi esistenti in prossimità del fiume Sarno ... 37

Art. 25– T D2: Insediamenti produttivi esistenti ... 38

Art. 26– T D3: Tessuto produttivo del vigente P.I.P. ... 40

Art. 27 – T D4: Area ampliamento P.I.P. ... 40

~~Art. 28 – COMPARTO AP: Comparto servizi integrati artigianali produttivi~~ ... 40

Il Sistema Naturale e Rurale ... 41

Art. 29 – T E1: Territorio agricolo produttivo 43
Art. 30 – T E2: Territorio agricolo ordinario 45
Art. 31 – T E3: Territorio agricolo periurbano 47
Art. 32– T E4: Territorio di tutela ambientale 49
Art. 33 – TEB4: aggregati edilizi isolati e case sparse 50
Art. 34 – Aree di filtro e verde privato 51
Il Sistema delle attrezzature e dei servizi 52
Art. 35 – Zona F: Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti 53
Art. 36– Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi 54
Art. 37 – Area stazione Vesuvio Est 55
Art. 38–C SGn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi 56
Art. 39 – Zona G1: aree per l'istruzione 57
Art. 40 – Zona G2: aree per attrezzature di interesse comune 57
Art. 41 – Zona G3: verde pubblico attrezzato 58
Art. 42 – Zona G4: verde sportivo 59
Art. 43 – Zona G5: verde ambientale 60
Art. 44 – Zona G6: aree per parcheggi 60
Art. 45– Attrezzature e servizi di interesse di progetto 60
Sistema della mobilità urbana e territoriale 61
Art. 46 – Viabilità 61
TITOLO IV **63**
Norme Finali e Transitorie 63
Art. 47– Disposizioni Generali 63
Art. 48 - Gli strumenti di pianificazione settoriale 63
Art. 49 - Sistema Informativo Territoriale Comunale 63
Art. 50 - Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti 64
Art. 51– Aree Attrezzate per Emergenza e Calamità Naturali 64
Art. 52– Aree ricadenti in ex SIN 64
Art. 53- Aggiornamento del piano 64
Art. 54 – Poteri di Deroga 65
Art. 55- Edilizia abusiva 65
Art. 56 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C. 65
Art. 57- Titoli edilizi rilasciati 65
Art. 58 – Trascrizioni in Mappa 66
Art. 59 – Norme di salvaguardia 66
Art. 60 – Prescrizione in materia Sanitaria 67
ALLEGATO A 69
SCHEDE DISCIPLINA DEI COMPARTI EDIFICATORI **70**

TITOLO I - IL PIANO

Art.1. – Principi, natura giuridica, finalità e contenuti

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, il miglioramento della vita delle comunità locale attraverso lo sviluppo economico, sociale e culturale in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati;

2. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011 e s.m.i., emanato ai sensi dell'art.43 bis della L.R. n.16/2004, così come introdotto dalla L.R. n.1/2011, e alla Legge regionale 2 agosto 2018, n. 26, stabilisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Città Metropolitana di Napoli e 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 Striano.

3. 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 definisce parametri edilizi e urbanistici, individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;

4. Il P.U.C. conformemente alla legge regionale della Campania n.16/2004 e successive modifiche ed integrazione è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche ed operative. L'insieme delle due parti costituisce un unico strumento di governo del territorio.

Il piano di Striano è suddiviso in:

Quadro Conoscitivo

costituisce la parte Strutturale del Piano, inteso come quadro delle scelte di lungo periodo, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda la salvaguardia e la valorizzazione delle invarianti strutturali del territorio. Individua in coerenza con il quadro delle conoscenze, le condizioni generali di sostenibilità a cui devono attenersi le previsioni programmatiche.

Quadro Strategico/Programmatico

è la parte Operativa del Piano Comunale - in coerenza con il quadro conoscitivo, rappresenta la dimensione operativa del piano, capace di adattarsi ai mutamenti della domanda sociale, ai vincoli di mercato e alle opportunità di investimento, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni. 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 anni; a tal fine si coordina con il bilancio pluriennale del Comune e con il piano triennale delle opere pubbliche.

Le disposizioni Programmatiche per la loro natura operativa, in conformità alla legge regionale n. 16/2004 e s.m.i., individuano per gli interventi previsti nel periodo di validità del piano programmatico:

a) destinazioni d'uso;

b) indici fondiari e territoriali;

c) parametri edilizi e urbanistici;

d) standard urbanistici;

e) attrezzature e servizi.

Gli elaborati che compongono il PUC sono di natura prescrittiva e non, e sono individuati nell'elenco che segue al comma 8.

5. La disciplina di PUC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata. 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.

6. 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, dalle strade, nonché 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.

7. 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.

8. L'adozione del PUC comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art.10 della Legge Regionale della Campania n.16/2004 e s.m.i.

Il PUC di Striano è composto dai seguenti elaborati:

PARTE STRUTTURALE

QC.1–Inquadramento Territoriale	scala 1:25.00
Quadro del sistema della pianificazione	
QC.2–Stralcio PTR L.R. n.13 del 2008	
QC.3–Stralcio Proposta di PTC: Tav.P06.6: Disciplina del Territorio	scala 1:5.000
QC.4–Il Piano Regolatore Vigente e Programmi in atto	scala 1:5.000
Quadro di Rilievo della Struttura Fisica e Funzionale del Territorio	
QC.5–Aggiornamento cartografico: Rilievo del territorio	scala 1:5.000
Quadro Conoscitivo Ambientale	
QC.6–Carta dei vincoli	scala 1:5.000
Studio Acustico	
QC.7 a–Relazione Acustica	
QC.7 b–Regolamento acustico	
QC.8–Carta della Zonizzazione acustica del territorio comunale	scala 1:5.000
Studio Agronomico	
QC.09–Relazione uso agricolo dei suoli	
QC.10–Carta dell'uso agricolo dei suoli	scala 1:5.000
QC.11–Relazione pedologica	scala 1:5.000
QC.12–Carta pedologica	scala 1:5.000
Studio Geologico Sismico	
QC.13–Relazione studio geologico sismico	
QC.14–Carta geolitica	scala 1:5.000
QC.15–Carta idrogeologica	scala 1:5.000
QC.16-Vulnerabilità del territorio	scala 1:5.000
QC.17–Carta della micronizzazione sismica	scala 1:5.000
QC.18–Carta geomorfologica e della stabilità	scala 1:5.000
QC.19- Ubicazione delle indagini	scala 1:5.000
QC.20- Carta del Rischio Atteso	

DOCUMENTO STRATEGICO

Quadro Progettuale Strategico di Indirizzo

QPS. 1–Relazione illustrativa
QPS. 2– Quadro della zonizzazione del territorio comunale (ZTO) scala 1:5.000
QPS.3– Quadro della zonizzazione del territorio comunale (ZTO)- Centro scala 1:2.000
QPS.4–Norme di Attuazione e Schede di disciplina dei comparti edificatori
QPS.5–Sistema della mobilità e Perimetrazione del centro abitato ed edificato scala 1:5.000
QPS. 6–Funzioni e servizi esistenti e di progetto scala 1:3.000

LE REGOLE

Quadro delle Regole

RE.01–Atti di programmazione degli interventi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RP.01- Sintesi non Tecnica
RP.02- Rapporto Ambientale (VAS)

Art. 2 – 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 è 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. 3 – Gli interventi costruttivi

Le opere sottoposte alla disciplina delle presenti NTA sono costituite dagli interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi:

1. per interventi costruttivi, le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, e che riguardino costruzioni aggiuntive o sostitutive, rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;

2. per trasformazioni, le azioni costruttive funzionali alla realizzazione della nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente;

3. per riqualificazione, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti

Art. 4 – Tutela e Vincoli

L'attuazione del Progetto di piano è sempre subordinata alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate e specificamente individuate nel **R .U.E.C**.

Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente:

1. 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). Si precisa che le informazioni fornite dagli elaborati del PUC hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono né la catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 42/2004 nè la verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004;

2. 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;

3. le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.

4. per tutte le opere, 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 e s.m.i..

5. FASCE DI RISPETTO

Sono le aree, che a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, la loro utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa.

Inedificabilità assoluta

Sono le aree, in cui è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m 50 al di sotto di detta quota ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 e smi.

In tali 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.

Inedificabilità relativa

Sono le aree lungo i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 smi, in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

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.

Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di edificabilità cui sono soggette tali aree.

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

Art. 5 Parametri urbanistici del PUC

Definizioni preliminari

Centro abitato è il perimetro risultante delimitato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), anche ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal PUC, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n. 17/82. Coincide con il centro edificato di cui all'art. 18 della Legge n. 865/71 n.865.

Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un'unità normativa cartografica identificata e codificata;
- da una zona o insieme di zone;
- da un ambito;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Zona è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessante, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che, ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.

Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Ambito è una porzione di territorio, individuata dal Piano, che costituisce il campo di applicazione di una norma determinata dal Piano stesso o da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati. Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".

Comparto è la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, ed all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione. Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario, è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, o altre attrezzature di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

Le strade di piano sono quelle definite dal Piano come viabilità di progetto, le cui superfici, destinate prioritariamente all'esproprio, possono essere cedute all'Amministrazione entro la pianificazione degli ambiti di intervento coordinato. La viabilità pubblica di comparto comprende le strade ed i percorsi per i quali le caratteristiche fondamentali definite dai Progetti Guida sono obbligatorie entro il disegno urbanistico degli ambiti di intervento convenzionati e dei comparti.

Art. 6 –Destinazione D'Uso- Categorie Funzionali

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni di zona. 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 seguenti raggruppamenti di categorie funzionali.

Attività residenziali (R)

- R1 abitazioni residenziali
- R2 residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

Attrezzature pubbliche (AP)

- AP1 abitazioni residenziali sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative
- AP2 sedi e attrezzature scolastiche dell'obbligo
- AP3 sedi e attrezzature scolastiche superiori e sedi universitarie
- AP4 servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istituzione)
- AP5 verde pubblico attrezzato ed attrezzature sportive
- AP6 edifici per il culto
- AP7 musei, biblioteche, sale da concerto ed altre istituzioni culturali

Attività commerciali (C)

- C1 piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq)
- C2 medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq)
- C3 medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali
- C4 strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari anche in forma centri commerciali

Attività di servizi (S)

- S1 pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e similari)
- S2 servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone e similari)
- S3 direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali)
- S4 servizi alla persona (parrucchiere, centro benessere, massaggi e similari)
- S5 attrezzature collettive private (sport, spettacolo, cultura, attività congressuali)

Attività artigianali (AR)

- AR1 attività artigianali, secondo le definizioni di legge (numero addetti non superiore a 15)
- AR2 stoccaggio e ricovero dei materiali
- AR3 vendita al dettaglio dei prodotti lavorati nell'azienda
- AR4 fabbricati ed aree per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.)
- AR5 uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- AR6 depositi a cielo aperto, sia spazi destinati a deposito di materiale e manufatti (edilizi, ferrosi, ecc.), sia quelli destinati ad esposizioni di merci con o senza vendita (es. autoveicoli

nuovi o usati, roulotte, ecc.), sono compresi i fabbricati di servizio (uffici, guardiole, servizi igienici, ecc.)

Attività artigianali di servizio (ARS)

- ARS1 attività artigianali destinate non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, compreso l'artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauti, e similari)
- ARS2 laboratori di servizio quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili
- ARS3 uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- ARS4 spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e gli spazi tecnici
- ARS5 residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 SLP

Attività turistico-ricettive (T)

- T1 attrezzature ricettive quali alberghi, pensioni, locande, residence, motel, case di riposo, case albergo, costituiti sia dalle parti ricettive di soggiorno e di ritrovo, sia dalle parti di servizio (cucine, lavanderie, depositi spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, ecc.)
- T2 pubblici esercizi quali bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, ecc., compresi spazi di servizio e di supporto
- T3 attrezzature per lo svago quali sale per divertimento, sale da ballo, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc.

Attività produttive (P)

- P1 Artigianato produttivo e industria secondo le definizioni di legge (numero addetti superiore a 15), compreso aree per, lo stoccaggio e ricovero dei materiali, vendita al dettaglio dei prodotti lavorati in azienda, fabbricati per l'esposizione dei prodotti, uffici amministrativi connessi alle attività produttive. Nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività industriali, è compresa la residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 SLP

Mobilità e funzioni per la logistica (ML)

- ML1 stazioni di servizio e di distribuzione carburante, comprese le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.
- ML2 autostazioni ed autorimesse
- ML3 parcheggi a raso non pertinenziali, spazi di manovra e piazzali

Attrezzature tecnologiche di interesse generali (TC)

- TC1 attrezzature cimiteriali e connesse attrezzature religiose, spazi tecnici e servizi necessari alla gestione delle attrezzature e per il pubblico. E' consentita la presenza di chioschi destinati alla vendita di fiori al pubblico
- TC2 impianti tecnologici vari compresi quelli di depurazione
- TC3 impianti per la telefonia mobile

Attività agricole (AG)

- AG1 abitazioni agricole
- AG2 agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001
- AG3 impianti e attrezzature per la produzione agricola come definite dalla L.R. 14/82 (le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero – caseari)
- AG4 impianti produttivi agro-alimentari
- AG5 impianti zootecnici intensivi

2. Ove si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle 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.

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

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

Art. 7 Usi del territorio nei tessuti esistenti

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire 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. 8 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio

1. Tutti gli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali e nella misura prescritta dalle norme regionali e nazionali vigenti in relazione alle destinazioni d'uso in particolare dovranno essere rispettate:

L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 e smi;

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 in relazione alle diverse zone omogenee.

Legge Regionale n.1/ 2014 e smi, "NUOVA DISCIPLINA IN MATERIA DI DISTRIBUZIONE COMMERCIALE"

TITOLO II - *ATTUAZIONE DEL P.U.C*

Procedure e Adempimenti

Art. 9- Modalità di attuazione del Piano

Il PUC si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, ha luogo mediante:

a) Intervento diretto, Semplice o Convenzionato per edificazioni che non comportano trasformazioni urbanistiche;

c) Piani Urbanistici Attuativi;

d) Comparti Edificatori.

Art. 10– Intervento Diretto semplice

Per tale intervento si fa riferimento alle vigenti disposizioni di cui al D.P.R. n.380/01e smi.

Gli interventi diretti sono:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
- Permesso di costruire (P.d.c.)

Nelle zone nelle quali è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita, sulla base del rilascio del Permesso di costruire/SCIA, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

Gli asservimenti di aree ai fini dell'edificazione, le eventuali cessioni gratuite di aree e la eventuale esecuzione adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del richiedente, sono disciplinati da apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del Permesso di costruire.

La Convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, deve essere redatta in forma di atto pubblico.

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.

Art. 11– Intervento Diretto convenzionato

L'intervento 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 smi:

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. 12 - 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;

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 /SCIA in sostituzione del P.d.c.

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.

5. I progetti dei piani di cui al primo comma devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- 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);
- planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;

- 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;

relazione tecnica descrittiva contenente:

- i criteri informatori 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;
- relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- i nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.

6. 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:

il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;

lo schema di convenzione;

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. 13 – Comparti edificatori

1. 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.

2. 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. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

3. 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 dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

4. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, definisce 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. 14 - Ambiti della perequazione urbanistica

1. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica, ovvero i Comparti Edificatori residenziali, misti e per i servizi.

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 Progetto Guida 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 progettuale 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 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.

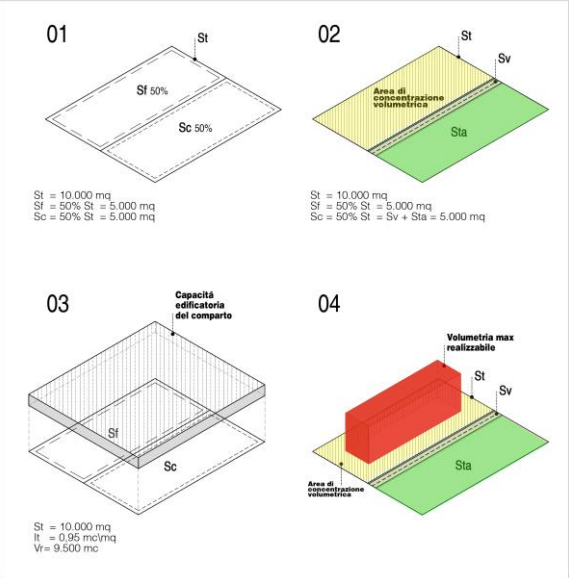
Per Superficie viabilità (Ss) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard primari destinati alla viabilità, a verde e di sistemazione stradale.

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: il proprietario che ha ceduto/realizzato all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo



Schema esemplificativo di un comparto edificatorio destinato a configurare un nuovo complesso insediativo con superficie territoriale

7. Le schede di Progetto Guida suggeriscono soluzioni che possono anche non essere 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 con **delibera di giunta** valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi ed agli obiettivi del P.U.C.

Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta plano-volumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'ufficio competente e sottoposto **all'organo Giuntale**. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

9. Gli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi quindi possono essere attuati in maniera:

- **indiretta** attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dall'art.12 e dovrà riguardare tutte le aree tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

- **diretta** con permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni plano volumetriche riportate nelle schede di Progetto Guida riguardare tutte le aree tutte le aree ricadenti nel Comparto

In particolare costituiscono elementi vincolanti per l'attuazione attraverso Permesso di costruire convenzionato le seguenti prescrizioni plano volumetriche:

a) il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;

b) il posizionamento della viabilità pubblica;

c) l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.

Art. 15 - Convenzioni dei Piani Attuativi e Comparti Edificatori

Cessione / realizzazione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)

1. I Piani attuativi e 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 realizzazione e 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 termini entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c. del presente articolo e l'atto di collaudo;

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. 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/Comparti.

Art. 16 - 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;
- 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- IL DISEGNO DI PIANO

Sistema e Ambiti

I Sistemi Territoriali definiti negli elaborati del PUC, sono intesi quali parti del territorio aventi caratteristiche omogenee sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettante specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che li interessano.

Il PUC, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di direttive, indirizzi e tutela.

I Sistemi Territoriali sono articolati in **"Sistema Insediativo"**, **"Sistema Produttivo"**, **"Sistema Naturale e Rurale"**, **"Sistema delle Attrezzature e dei Servizi"**, ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive della pianificazione sovraordinata.

I sistemi che caratterizzano il territorio comunale sono suddivisi in Ambiti Territoriali, corrispondenti in maniera generale alle aree omogenee, di 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.

La disciplina urbanistica è inquadrata nelle tre classi della conservazione, qualificazione, trasformazione, ed in specifiche sottoclassi corrispondenti alle caratteristiche oggettive dei singole porzioni elementari ed agli obbiettivi di piano.

Ogni ambito o comparto è compiutamente identificato, sia nella specifica serie di tavole del PUC, che nelle presenti norme e nell'allegato Schede Norma.

Art. 17 – Articolazione ed individuazione del Sistema Piano

Il PUC, attraverso le disposizioni strutturali disciplina il territorio Comunale articolato nei seguenti sistemi e relative zone omogenee:

SISTEMA INSEDIATIVO- TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Tessuto storico

TA: Centro storico

Tessuto urbano consolidato e da consolidare

T B1: Tessuto prevalentemente residenziale consolidato del tipo intensivo

T B2: Tessuto prevalentemente residenziale a carattere incompiuto del tipo estensivo

T B3: Tessuto di Riconnessione urbana a bassa densità edilizia

Ambiti soggetti a trasformazione (Comparti edificatori del sistema insediativo)

CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati

CRUn: Recupero di ambiti urbani di particolare rilevanza pubblica

SISTEMA PRODUTTIVO TERRITORIO PRODUTTIVO

T D1: Insediamenti Produttivi Esistenti in Prossimità del fiume Sarno

TD2: Insediamenti Produttivi Esistenti

T D3: Tessuto produttivo del vigente P.I.P.

T D4: Area ampliamento P.I.P.

CAPn: Comparto servizi integrati artigianali produttivi

SISTEMA NATURALE E RURALE TERRITORIO EXSTRAURBANO

Parti del territorio destinato alla tutela e salvaguardia del sistema naturale e rurale

T E1: Territorio agricolo produttivo

T E2: Territorio agricolo ordinario

T E3: Zone agricole periurbane

T E4: Ambito di tutela ambientale

T EB4: Aggregati edilizi isolati e case sparse

Zona Vp: Verde privato

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI TERRITORIO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI

Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti (DM 1444/68)

Zona F1: Aree per l'istruzione

Zona F2: Aree per attrezzature di interesse comune
Zona F3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
Zona F4: Aree per parcheggi
Aree per Servizi ed Attrezzature di interesse generale
Zona F5: Aree per impianti tecnologici di supporto ad infrastrutture
Zona F6: Area cimiteriale
Zona AT_CM: Area per l'ampliamento del cimitero
Zona AT_ME: Nuova area mercatale
Zona AT_RE: Attrezzature di interesse religioso
Distributori di carburanti
Area stazione Vesuvio Est
CSGn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi
Zona G1: Aree per l'istruzione
Zona G2: Aree per attrezzature di interesse comune
Zona G3: Verde pubblico attrezzato
Zona G4: Verde sportivo
Zona G5: Verde ambientale
Zona G6: Aree per parcheggi

SISTEMA DELLA MOBILITA' URBANA E TERRITORIALE RETE INFRASTRUTTURE
Aree destinate alla viabilità
Viabilità esistente
Viabilità di progetto
Spazi complementari alla viabilità
Fasce di rispetto
Autostradale
Ferroviarie
Cimiteriale
Elettrodotti

Sistema Insediativo

Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o quelle nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di attività economico-produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.
Sono riconoscibili una città compatta ed una città diffusa. Nella città compatta si registra la presenza di aree, edificate o meno, che accolgono una serie di funzioni anche improprie o incongrue, per le quali il PUC promuove la riconversione a funzioni urbane.
Il tessuto urbano viene classificato in base alle caratteristiche storiche, morfologiche e funzionali in:

tessuto storico

tessuto urbano di recente formazione.

Il Tessuto Storico

1. Il tessuto storico coincide con gli ambiti, assimilati a zona omogenea A di cui al D.M. 1444/68, che il piano intende conservare nelle proprie regole insediative, ovvero ripristinare ove esse siano state alterate. Comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione. Esso pertanto include anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.

2. Di tali ambiti il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici degli edifici e dell'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze.

3. Gli obbiettivi prioritari sono rappresentati dalla valorizzazione ed il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale, dalla riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, dalla realizzazione di spazi pubblici di relazione e dalla messa in sicurezza degli abitati.

Art. 18 - TA: Zona del centro storico

1. L'ambito Urbano storico rappresenta la parte dell'agglomerato urbano che conserva i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni costituendo patrimonio significativo della cultura locale, nonché memoria collettiva da salvaguardare. Esso è costituito dall'antico insediamento di Striano così come perimetrato dal Piano di Recupero.

2. In tale zona, si applicano le norme del vigente Piano di Recupero.

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

4. 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.

5. In caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente, secondo la normativa nazionale vigente.

6. In caso di scavi o interventi di qualsiasi genere nelle fondazioni degli edifici gli interventi previsti (pubblici o privati) saranno preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, per l'esercizio dei poteri di vigilanza, da parte della citata Soprintendenza, ai fini della tutela dei valori archeologici potenziali.

7. Usi previsti: sono quelli specificati dal piano di recupero,

Tessuti urbani di recente formazione

1. I tessuti urbani di recente formazione, conformi alle disposizioni del DM n. 1444 del 2 aprile 1968, comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, sviluppatisi prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso con funzioni e tipologie non agricole.

2. Gli obiettivi del PUC al fine di accrescere la qualità e la vivibilità degli insediamenti sono:

- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree, prevalentemente non edificate, con nuove attrezzature;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. Ai fini dell'attuazione degli interventi mirati al miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici ed architettonici dei tessuti urbani oggi caratterizzati da elementi e forme di criticità e/o degrado edilizio e/o urbanistico, il PUC individua in tali tessuti attraverso la componente programmatico-operativa le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica con l'obiettivo:

- di incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale (attività industriali e artigianali) in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- di riconvertire le aree e/o i contenitori dimessi, privilegiando la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero degli standards, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata;
- di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e ad uso pubblico e pertinenziali, di percorsi e di aree pedonali, nonché gli adeguamenti o l'integrazione della rete stradale.
- di integrare il sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi;

- di incrementare le aree di verde attrezzato e di salvaguardare le aree verdi private ancora presenti.

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

Art. 19 – T B1: Tessuto prevalentemente residenziale consolidato del tipo intensivo

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale ed in larga parte già edificate che presentano un impianto urbanistico compiuto ed un utilizzo fondiario completo. L'impianto è costituito da isolati di piccola-media dimensione in cui si localizzano blocchi edilizi aggregati ed isolati nel lotto di pertinenza, dallo sviluppo verticale medio e basso. Le aree libere dei lotti sono in genere sistemate a giardino e parcheggio pertinenziale. L'infrastrutturazione primaria esistente è sufficiente al funzionamento degli insediamenti. Queste parti urbane sono poste sia nelle aree di corona del nucleo storico centrale che in alcune delle aree della più recente espansione.

2. Queste zone sono da **considerarsi sature**.

3. 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.

4. Sono consentite, mediante intervento edilizio diretto sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche.

5. Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati, di epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando e l'altezza precedente, l'area di sedime può variare se motivata da necessità di interesse collettivo. ~~Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di~~

~~verde urbano nella misura del massima del 20% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi esistenti.~~

6. Sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica, previa redazione di apposito PUA di iniziativa pubblica e/o privata (o mediante permesso di costruire convenzionato laddove le caratteristiche dimensionali dell'aera lo permettano), finalizzati a migliorare la sistemazione degli spazi pubblici percorribili, il rapporto fra spazi privati e pubblici e l'assenza di servizi anche privati con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo anche ad eventuali premialità volumetriche nella misura del massima del 20% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti del numero di alloggi preesistenti.

7. Per i singoli lotti liberi ricadenti in tale zona, interclusi nel tessuto edificato, il PUC prescrive la conservazione e l'incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, nonché delle alberature esistenti. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a m 1,50.

8. Per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con modifica di sagoma dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- distanza dai confini di proprietà: mt 5. È ammessa l'edificazione a confine in caso di lotti confinanti inedificati, con divieto di realizzazione di aperture (inclusi i lumi ingredienti) nelle pareti prospicienti l'altrui proprietà;
- distanza minima tra gli edifici prospicienti: mt 10. È ammessa l'edificazione in aderenza;
- distanza dalle strade (pubbliche o di interesse pubblico): è consentito conservare la distanza preesistente, anche in caso di soprelevazione. In caso di accertamento, con Delibera di Giunta Comunale, di un'esigenza pubblica connessa alla necessità di allargamento stradale o di realizzazione/ampliamento del marciapiede può essere prescritto un opportuno arretramento dalla strada.
- **Le altezze non potranno superare la media degli edifici circostanti**

9. In caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti una maggiore dotazione di area da destinare a parcheggi in base alla normativa vigente, è consentita la monetizzazione delle relative superfici se dimostrata la adeguata disponibilità di parcheggi di uso pubblico nelle vicinanze (in un raggio di 300 m).

10. ~~E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000e smi.testo usi.pdf~~

11. Usi previsti: R1 – R2 – C1 – S – ARS2 – T1 – T2, *licca qui*

nonché attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Art. 20 – TB2: Tessuto prevalentemente residenziale a carattere incompiuto del tipo estensivo

1. La zona "TB2" comprende aree interne al perimetro del centro edificato, che risultano almeno parzialmente edificate, con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo. E' presente un impianto urbanistico incompiuto ed in alcune parti disordinato, composto da locali addensamenti misti di edilizia residenziale, artigianale e commerciale ed aree ancora libere. Per la gran parte queste aree si sviluppano lungo gli allineamenti stradali principali, ma in alcuni casi la maglia stradale è ricalcata sulle preesistenze agricole. La dotazione delle attrezzature e dei servizi pubblici è presente in minima quantità, in molti casi totalmente assente.

2. Queste zone sono da considerarsi sature sotto il profilo abitativo.

3. Il piano mira a realizzare un equilibrato rapporto tra funzioni abitativa, attrezzature pubbliche e piccole attività terziarie e commerciali private, la verifica per gli impianti produttivi esistenti della compatibilità con i tessuti residenziali, la realizzazione o l'incremento di parcheggi, di percorsi e di aree pedonali. Il riuso di aree ed edifici dismessi volto all'insediamento, oltre che di attrezzature pubbliche anche di attività terziarie private al fine di incrementare la complessità funzionale dei tessuti urbani carenti.

4. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, 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. n.380/01 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, inoltre è possibile la costruzione in aderenza nel caso in cui il lotto adiacente sia edificato sul confine, previa autorizzazione del confinante.

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

6. Per gli immobili esistenti, legittimamente costruiti o condonati, dove si svolgono attività produttive, commerciali ed artigianali, il PUC, al fine di attuare il miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici, ambientali e di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di cui al comma precedente, incentiva:

- la compresenza di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l'incremento di attrezzature e servizi connessi;
- la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto circostante in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- la riconversione delle aree e/o dei contenitori dimessi in attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- il potenziamento del sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica delle aree artigianali ed industriali, anche al fine di mitigarne l'inserimento nel contesto circostante;
- il raggiungimento di un'adeguata permeabilità delle superfici.

7. Sono ammesse, sugli edifici dove si svolgono attività produttive, commerciali ed artigianali legittimamente costruiti o condonati, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento dei prospetti e ristrutturazione edilizia, ivi comprese la variazione di destinazione d'uso, nell'ambito degli usi consentiti riportati nei commi successivi, e la demolizione e ricostruzione conservando gli indici preesistenti e secondo i seguenti parametri:

Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00. Non è consentita l'edificazione in aderenza;
Dc (distanze dai confini) ≥ all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 5,00. Non è consentita l'edificazione sul confine ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'ente gestore;
Ds (distanza dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) ≥ m 5,00;
Rc (rapporto di copertura) ≤ 50% della superficie del lotto;
Hm (altezza massima) ≤ m 10,00;
Sp (superficie permeabile) ≥ 30% della superficie del lotto;
Sv (superficie sistemata a verde) ≥ 10% del lotto;
Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde;
Parcheggi privati ≥ 15% del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada;
Tettoie: superficie massima 15% del lotto;
Pensiline: superficie massima 10% del lotto.

8. In caso emergano, da specifici studi valutati dai competenti Uffici comunali, con l'eventuale supporto dell'ASL, dell'ARPAC e del Vigili del Fuoco, incompatibilità sotto il profilo diretto o

indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico, rispetto al contesto urbano, è obbligatorio un progetto di adeguamento da presentare entro sei mesi dalla comunicazione dell'incompatibilità. In mancanza, non risulta confermabile l'utilizzazione in atto e gli immobili saranno equiparati a sedi produttive dismesse, disciplinate dal successivo comma.

9. In caso di cessazione dell'attività produttiva in atto, o eventuale delocalizzazione della stessa, gli immobili (legittimamente realizzati) e le relative aree di sedime potranno, su delibera del Consiglio Comunale:

- essere acquisiti 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 di interesse ed uso pubblico, ricreative o sportive, previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

10. Nelle zone omogenee di tipo **T**B2 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova costruzione.

11. Il piano subordina la nuova edificazione alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica degli insediamenti. Gli interventi di integrazione edilizia devono essere improntati a criteri di sostenibilità ambientale assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabili ed aree permeabili. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza all'edificazione di qualsisi tipo, individuati nella tavola QC.7 di cui l'obbligo dell'aggiornamento come previsto all'art.57 delle presenti Norme, sono ammessi interventi di nuova edificazione **non residenziale**, mediante Permesso di costruire diretto, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- lotto minimo: 700 mq
- indice fondiario non superiore al valore di 0,60 mc/mq;
- distanze minime tra pareti di edifici antistanti 10,0 mt e dal confine di 5,0 mt
- altezza massima consentita di 5,0 mt
- Sp (Superficie permeabile) ≥ 40% Sf
- Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 50 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge
- Ds (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) ≥m 5,00
- **E' consentita l'edificazione in aderenza su due lati lato previo atto di convenzione tra confinati soggetto a trascrizione**

IN NESSUN caso le aree già edificate all'atto dell'approvazione del PUC aventi le caratteristiche di cui sopra e degli indici inferiori potranno edificare per il raggiungimento dei sopra richiamati indici.

12. Usi previsti: R1 (esistente) - R2 – AP – C1 – C2 – S – AR – ARS – T – ML2 – ML3. *clicca qui*

Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Art. 21 – T B3: Tessuto edilizio misto a media e bassa densità edilizia da riordinare

1. La zona "TB3" comprende le aree a nord del territorio di Striano che si sviluppano tra il tratto autostradale dell'A30 e l'area P.I.P. e a ovest lungo la strada provinciale che conduce a san Giuseppe Vesuviano e nei pressi dell'area dove è prevista la stazione Vesuvio est. Sono aree sorte senza un progetto unitario immediatamente adiacenti alla parte più strutturata dell'insediamento e includono residenze, fabbricati rurali ed attività terziarie, caratterizzati da soluzioni tipologiche e distributive autonome prive di regolarità ed assenza di standard.

2. Queste zone sono da considerarsi sature sotto il profilo abitativo.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici per questa zona sono finalizzati:

- manutenzione qualitativa delle parti del patrimonio edilizio esistente;
- demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio degradato, al fine di conseguire effetti di riqualificazione dell'intorno;
- al reperimento di spazi pubblici attrezzati;
- all'incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

4. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, 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. n.380/01 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

5. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza all'edificazione, individuati nella tavola QC.7 di cui l'obbligo dell'aggiornamento come previsto all'art.58 delle presenti Norme, sono ammessi interventi di nuova edificazione **non residenziale**, mediante Permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- lotto minimo: 1000 mq
- indice fondiario non superiore al valore di 0,75 mc/mq
- Sf (superficie fondiaria) = 70% St
- Scomp (superficie compensativa) = 30% St
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,0 mt e dal confine di 5,0 mt
- Hm (altezza massima) ≤ m 8,00
- Sp (Superficie permeabile) ≥ 40% Sf
- Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 50 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/25 della cubatura di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico da realizzare nell'ambito della Sf
- Ds (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) ≥m 5,0

IN NESSUN caso le aree già edificate all'atto dell'approvazione del PUC aventi le caratteristiche di cui sopra e degli indici inferiori potranno edificare per il raggiungimento dei sopra richiamati indici.

6. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con la quale sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste e il richiedente si impegna:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici (Scomp), pari al 30% della superficie territoriale, come stabilito dall'Amministrazione Comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie delle stesse aree prevedendo almeno strutture a verde, parcheggi e sport/tempo libero, necessarie a rendere sostenibile ed autosufficiente l'intervento edilizio.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato e potrà autorizzare, mediante delibera di Giunta, la monetizzazione della "Scomp" qualora ritenuta non idonea, per posizione, accessibilità o dimensioni, a soddisfare esigenze di pubblico interesse.

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

8. Per gli immobili esistenti, legittimamente costruiti o condonati nel rispetto delle altezze e delle distanze indicate al comma 5, dove si svolgono attività produttive, commerciali ed artigianali, sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento dei prospetti e ristrutturazione edilizia, ivi comprese la variazione di destinazione d'uso, nell'ambito degli usi consentiti riportati nei commi successivi, e la demolizione e ricostruzione conservando gli indici preesistenti. 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.

9. Usi previsti: R1 (esistente) - R2 – AP – C1 – C2 – S – AR – ARS – T – P1 - ML2 – ML3. *clicca qui*

Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Ambiti soggetti a trasformazione del sistema insediativo

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono quelle aree di trasformazione-riqualificazione urbana che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici, nonché per integrare e realizzare nuove parti di città.

Rivestono un carattere "strategico" nell'attuazione delle politiche di piano e svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal PUC.

2. Gli Ambiti di Trasformazione sono articolati in comparti. I comparti concorrono, alla realizzazione degli interessi strategici dell'ambito di appartenenza. Attraverso l'attuazione degli Ambiti di trasformazione – e dei comparti che li compongono - oltre alle quote di funzioni private, si perseguono rilevanti interessi pubblici, con la previsione, in essi contenuta, di infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale e servizi, nonché di riqualificazione urbana e salvaguardia ambientale.

3. 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.

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, di comparto edificatorio del tipo **CMn**, **CSGn** ed **CRU**, ai quali è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It). Ad ogni tipo di comparto sono allegate delle "schede norma":

- le schede norma "**CMn**" riguardano le aree di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati;
- le schede norma "**CSGn**" riguardano le aree di consolidamento urbanistico ed ambientale attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi;
- le schede norma "**CRU**" riguardano delle aree a riqualificazione e rigenerazione urbana.

CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati
CSGn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi
CRUn: Recupero di ambiti urbani di particolare rilevanza pubblica

Art.22 –CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati

1.Comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a destinazione mista commerciale, terziaria e servizi collocati all'interno o a margine di insediamenti esistenti di recente formazione.

2. I suddetti Comparti si attuano mediante le modalità specificate nell'art.13 e 14

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

- CM1 Comparto Misto Via Orto;
- ~~CM2 Comparto Misto Via Difesa~~;
- CM3 Comparto Misto Via Farricella;
- CM4 Comparto Misto Via Farricella(discontinuo) ;
- CM5 Comparto Misto Via Cesina;
- CM6 Comparto Misto Via San Michele Arcangelo

4. Parametri della zona C Mn:

- St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;
- Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp = 65% St;
- Scomp (superficie compensativa) = 35% St;
- It (Indice territoriale) ≤ 1,30 mc/mq;
- Hm (altezza massima consentita) ≤ mt 10,60;
- Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00;
- Dc (distanze dai confini) ≥ m 5,00;
- Rc (rapporto di copertura) ≤ 50% Sf;
- Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione

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. È consentita la variazione delle previsioni distributive del Comparto, opportunamente motivate ed approvate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella relativa Scheda Norma allegata alle presenti norme.

8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta plano-volumetrica, il PUA 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. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

9. Usi previsti: S3– C1 – C2 – C3 - – AR4 – ARS2 – T - ML3. *licca qui*

Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Art. 23 – CR: Recupero di ambiti urbani di particolare rilevanza pubblica

1. Il PUC persegue la finalità prioritaria del recupero di contesti urbani degradati che costituiscono l'occasione per una riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano, a tal fine, perseguendo gli indirizzi dell'amministrazione individua due Comparti di Rigenerazione Urbana di particolare rilevanza pubblica:

CR1: Parco Verde in via Forricelle

CR2: area su via Poggiomarino utilizzata a cittadella del carnevale.

I perimetri dei comparti comprendono rispettivamente:

- ✓ **CR1** - l'area relativa al complesso degli alloggi ex 219. Il complesso edilizio è stato realizzato successivamente al terremoto del 1980, ultimato non è stato mai utilizzato, è composto da sei corpi di fabbrica che variano dai quattro e cinque piani fuori terra. Allo stato attuale tutta l'area, fabbricati, spazi comuni e le aree esterne sono stati oggetto di vandalismo tali da renderli impraticabili.
- ✓ **CR2** - l'area relativa al complesso della cittadella del carnevale attualmente solo parzialmente utilizzata

a) Comparto CR1 comparto ex 219

Per tale area si prevede la creazione di una "Cittadella del Carnevale" comprensiva di Museo, laboratori, spazi espositivi, attrezzature funzionali.

b) Comparto CR2: comparto cittadella del carnevale

Tale comparto prevede la riqualificazione dell'area di proprietà comunale (attualmente adibita a cittadella del carnevale parzialmente in uso). L'intervento mira alla riqualificazione dell'intero complesso, da destinare ad Area Fieristica-mercatale per lo sviluppo dei prodotti tipici del territorio, come il Pomodoro San Marzano e i prodotti della tradizione Strianese e dell'area circostante.

2. Per la realizzazione di tali interventi, che costituiscono opere di interesse pubblico strategico per la riqualificazione urbana della città, le modalità operative e parametriche saranno

individuate dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, che garantisca la partecipazione ed eventuali partnership pubbliche e/o private.

Sistema Produttivo

1. Il sistema produttivo comprende le zone industriali, artigianali, commerciali, esistenti e di nuovo insediamento. Il PUC prevede il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio della collettività.

2. Non sono ammessi nuovi insediamenti classificabili come industrie insalubri di I e II classe (ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. n. 1265/1934 e successivo D.M. 05.09.1994) e come a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i.

3. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura o in canali, senza preventiva ed adeguata depurazione, nel rispetto delle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

Allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.

4. Lungo il perimetro di zona dovranno essere previste idonee opere di arredo urbano e fasce filtro, con piantumazione di alberi d'alto fusto e siepi autoctone, aventi funzione di barriera verde, con preferibile salvaguardia di eventuali essenze esistenti.

5. Il sistema produttivo si articola nelle seguenti zone:

- **T D1**: Insediamenti produttivi esistenti in prossimità del fiume Sarno;
- **T D2**: Insediamenti produttivi esistenti
- **T D3**: Tessuto produttivo del vigente P.I.P.
- **T D4**: Area ampliamento P.I.P.
- **CAPn**: Comparto servizi integrati artigianali produttivi

Art. 24 – T D1: Insediamenti produttivi esistenti in prossimità del fiume Sarno

1. Tali zone comprendono aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti isolate in prossimità del fiume Sarno per lo più situate in zona P2 del PSAI.

2. Per tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, **esclusivamente sugli edifici** legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le aree individuate in tali zone sulle tavole di zonizzazione come produttive esistenti; l'area a loro riferita è quella di **diritto esistente** all'atto dell'adozione del PUC, ossia quella legittima o legittimata (condono) e non quella cartografata. Per ogni intervento previsto

si fa espressamente riferimento al titolo legittimante ciò che non è incluso in esso fa riferimento all'artt.37 - 40 del DPR 380/2001 e smi, e la destinazione urbanistica dell'area è quella dell'area agricola più prossima

3.Per interventi diversi da quelli riportati al comma 2 dovrà essere acquisito il preventivo parere dell'autorità competente Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale (ex AdB Campania Centrale) al quale si fa espressamente riferimento per queste aree.

4. In caso emergano, da specifici studi valutati dai competenti Uffici comunali, con l'eventuale supporto dell'ASL, dell'ARPAC e del Vigili del Fuoco, incompatibilità sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico, rispetto al contesto urbano, è obbligatorio un progetto di adeguamento da presentare entro sei mesi dalla comunicazione dell'incompatibilità. In mancanza, non risulta confermabile l'utilizzazione in atto e gli immobili saranno equiparati a sedi produttive dismesse, disciplinate dal successivo comma.

5. In caso di cessazione dell'attività produttiva in atto, o eventuale delocalizzazione della stessa, gli immobili (legittimamente realizzati) e le relative aree di sedime potranno, su delibera del Consiglio Comunale:

- essere acquisiti 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 di interesse ed uso pubblico, ricreative o sportive, previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

6. 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.

7. Usi previsti: C1 – C2 – C3 - AR - ARS – P1 – ML2- ML3.

Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Art. 25– T D2: Insediamenti produttivi esistenti

1. Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti del previgente PRG ed attività isolate presenti sul territorio.

2. In tali zone il P. U. C. 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.

Per le aree individuate in tali zone sulle tavole di zonizzazione come produttive esistenti; l'area a loro riferita è quella di **diritto esistente** all'atto dell'adozione del PUC, ossia quella legittima o legittimata (condono) e non quella cartografata. Per ogni intervento previsto si fa espressamente riferimento al titolo legittimante ciò che non è incluso in esso fa riferimento all'artt.37- 40 del DPR 380/2001 e smi.,e la destinazione urbanistica dell'area è quella dell'area agricola più prossima .

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.

Nel caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:

St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area;

Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro Df=Hm

Dc (distanze dai confini) = m. 5, se h> 10ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro Dc= h/2;

Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq St

Hm (altezza massima) = 12,00 mt;

Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di St e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme

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. Usi previsti: C1 – C2 – C3 - AR - ARS – P1 – ML2- ML3. *licca qui*

Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Art. 26– T D3: Tessuto produttivo del vigente P.I.P.

1. E' la zona assoggettata a Piano di Insediamento Produttivo vigente che qui viene riperimetrata, e regolamentata dal relativo piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo confine.

Art. 27 – T D4: Area ampliamento P.I.P.

1. E' la zona assoggettata a nuovo Piano di Insediamento Produttivo ad integrazione di quello esistente. Verrà regolamentata dal relativo piano urbanistico esecutivo, da redigere ed al quale andrà fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo confine. Esso potrà essere realizzato anche per stralci funzionali .

~~Art. 28 – COMPARTO AP: Comparto servizi integrati artigianali produttivi~~

~~**1.** Il PUC individua quest'area, lungo la Strada Provinciale a ridosso della Centrale Fotovoltaica in un'area edificata lungo l'asse senza progetto unitario che include residenze, fabbricati rurali ed attività terziarie, caratterizzati da soluzioni tipologiche e distributive autonome prive di regolarità ed assenza di standard; destinata all'insediamento di attività integrate artigianali e produttive,~~

~~**2.** I suddetto Comparto si attua mediante le modalità specificate nell'artt.13 e 14~~

~~**3.** Parametri della zona:~~

- ~~St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;~~
- ~~Sf (superficie fondiaria) = St – Scomp = 65% St;~~
- ~~Scomp (superficie compensativa) = 35% St;~~
- ~~It (Indice territoriale) ≤ 1,30 mc/mq;~~
- ~~Hm (altezza massima consentita) ≤ mt 11,00;~~
- ~~Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00;~~
- ~~Dc (distanze dai confini) ≥ m 5,00;~~
- ~~Rc (rapporto di copertura) ≤ 50% Sf;~~
- ~~Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf~~
- ~~Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione~~

~~**4.** Il 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.** È consentita la variazione delle previsioni distributive del Comparto, opportunamente motivate ed approvate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità di superfici ad uso pubblico riportate nella relativa Scheda Norma allegata alle presenti norme.~~

~~**8.** Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta plano volumetrica, il PUA 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. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.~~

~~**9.** Usi previsti: AR – P1. *Clicca qui*~~

Il Sistema Naturale e Rurale

1. Comprende le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola, riconducibili alla zona "E" del D.M. n. 1444/1968. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati, parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. Il PUC riconosce al paesaggio agrario il ruolo di risorsa ecologica-ambientale e la funzione di riequilibrio ambientale dello spazio rurale.

3. Il PUC articola tali zone come segue:

T E1: Territorio agricolo produttivo

T E2: Territorio agricolo ordinario

T E3: Territorio agricolo periurbano

T E4: Territorio di tutela ambientale

T EB4: Aggregati edilizi isolati e case sparse

Zona Vp: Verde privato

4. In tutti gli ambiti ricadenti nel Sistema Naturale e Rurale il PUC si attua mediante intervento diretto.

5. La trasformazione edilizia dei territori agricoli da parte degli aventi titolo è subordinata all'accertamento documentale, ed eventualmente sul campo, dei seguenti requisiti:

a) esistenza di un'azienda agricola, o degli altri tipi previsti, ai sensi del D.lgs. n. 99/2004 e s.m.i. come specificato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 339 del 29.02.2008 pubblicata sul BURC n. 15 del 14.04.2008;

b) redazione di un piano aziendale (P.az.) od un progetto di miglioramento fondiario (P.m.f.), redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione e sottoscritto dall'avente titolo, in cui deve essere dimostrata la validità dell'iniziativa agricola presentata, facendo riferimento a: prodotto lordo vendibile, impegno di manodopera, tipologie produttive. Esso deve contenere:

- qualifica del richiedente, titolo di proprietà, ragione sociale e forma di conduzione dell'azienda;
- descrizione dettagliata degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, delle infrastrutture tecniche e di servizio, descrizione della consistenza occupazionale;
- programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, coordinato con il programma degli investimenti che l'intervento comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;
- progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità e compatibilità ambientale nelle aree oggetto di intervento;

c) Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'asservimento dei volumi nell'area di un solo Comune, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Striano di un lotto minimo di superficie pari almeno a mq 3.000.

6. Per evitare che le stesse superfici possano essere riutilizzate a fini edificatori, tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi complessivamente per volumi superiori a 500 mc.

7. L'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole è limitata agli interventi realizzati dagli imprenditori agricoli a titolo principale nonché dai soggetti beneficiari/destinatari delle misure del POR FESR Campania 2014-2020 e o altre funzioni di incentivazione all'imprenditoria di tipo pubblico.

8. È sempre consentita la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione, con i titoli abilitativi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, tra confini di proprietà. Le recinzioni devono essere costituite da muratura (discontinua per non ostacolare il corretto deflusso delle acque piovane) per un'altezza non superiore a m 1,00 sormontata da strutture metalliche o altro materiale che consenta la veduta, con altezza complessiva (muro-struttura

metallica) non superiore a m 3,00. Le recinzioni da realizzare lungo il fronte stradale pubblico o di interesse pubblico dovranno essere arretrate rispetto al confine di m 1,50 e la parte risultante dall'arretramento dovrà essere sistemata a marciapiede ad uso pubblico.

In tali aree esclusa la zona TE4 è possibile realizzare strutture pertinenziali, alle abitazioni esistenti regolarmente realizzate , di modestissime dimensioni in legno per il tempo libero e di arredo (pergolati, piccole piscine).

Art. 29 – T E1: Territorio agricolo produttivo

1. Tali zone comprendono le aree agricole di pregio agronomico, attualmente interessate ed idonee ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta concentrazione, caratterizzate da una varietà di colture pregiate ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva e con più cicli produttivi annui. Il PUC si prefigge l'obiettivo di contrastare il livello di frammentazione e polverizzazione del tessuto aziendale, tra le maggiori criticità per il mantenimento del sistema produttivo della piana del Sarno.

2. Nelle aree agricole produttive è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

3. Gli obiettivi perseguiti dal PUC sono:

- la tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
- la salvaguardia dei suoli permeabili;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, stradine interpoderali, sentieri, canali);
- lo sviluppo sostenibile delle aziende agricole, mediante interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo, al trattamento ed alla mitigazione delle emissioni inquinanti, a favorire la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

4. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici aziendali esistenti, legittimamente costruiti o condonati;
- realizzazione di nuovi edifici per l'imprenditore agricolo professionale, connessi all'attività aziendale.

5. Esclusivamente ai proprietari imprenditori agricoli a titolo professionale, sono consentite nuove edificazioni per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e produttive dell'azienda agricola opportunamente documentate nel piano di sviluppo aziendale, con i seguenti indici:

- Lotto minimo= mq **8.000** non già asservito all'edificazione. In caso di asservimento l'edificabilità ulteriore è consentita se risulta una volumetria residua in funzione dell'applicazione del nuovo indice di zona;

per le abitazioni:

- If 0,05 mc/mq.
- H max 7,50 mt.
- Distanze: 7,50 mt. dai confini di proprietà e di zona;
- Distanza tra edifici 10 mt

per gli edifici di servizio:

- If 0,10 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 10 mt.

6. Sono sempre ammissibili gli interventi:

- funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;

- sostituzione degli ornamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;

- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile di larghezza fino a mt 3,50m escludendo l'utilizzo di bitume;

- 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 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.

7. Usi previsti: AG1 – AG2 – AG3 – AG4 – AG5 ☺ *clicca qui*

Art. 30 – T E2: Territorio agricolo ordinario

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 obbiettivi 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 interpoderale 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 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:

- Lotto minimo= mq **5.000** non già asservito all'edificazione. In caso di asservimento l'edificabilità ulteriore è consentita se risulta una volumetria residua in funzione dell'applicazione del nuovo indice di zona;

per le abitazioni:

- If 0,03 mc/mq.
- H max 7,50 mt.
- Distanze: 5,0 mt. dai confini di proprietà e di zona;
- Distanza tra edifici 12 mt

per gli edifici di servizio:

- If 0,07 mc/mq;
- H max 7,50 mt esclusi i volumi tecnici;
- Distanze: 5,0 mt. dai confini di proprietà e di zona;
- Distanza tra edifici 10 mt.

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; If. = 0,07 mq/mq;
- H.M. = 3,5 ml;

- realizzazione di aree adibite a gioco libero e attività ludiche senza creazioni di nuovi volumi:
- 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. n.380/01 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.

8. Usi previsti: AG1 – AG2 – AG3 – AG4 *clicca qui*

Art. 31 – T E3: Territorio agricolo periurbano

1. Comprende le aree coltivate contigue alle aree urbanizzate ovvero totalmente o parzialmente intercluse tra più aree urbanizzate, caratterizzate da una elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali. Svolgono una funzione di filtro e transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli, al fine di evitare fenomeni di sviluppo lineare e diffuso dell'urbanizzato, di favorire la compattazione della struttura urbana e definire aree cuscinetto di valore agricolo ed ambientale, anche con la funzione di assicurare la connessione a rete tra le aree a più elevata naturalità del territorio rurale aperto, esistenti e potenziali.

2. Gli obiettivi perseguiti dal PUC in tali ambiti sono:

- la tutela degli ordinamenti colturali esistenti;
- la salvaguardia dei suoli permeabili;
- la conservazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario;
- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione edilizia;
- la salvaguardia della funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
- il risanamento ambientale e la riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree agricole periurbane esistenti;

- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto all'obiettivo di diversificazione ed integrazione delle attività agricole.

3. Sono consentiti:

- la modifica delle colture esistenti secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibilmente con gli equilibri ambientali preesistenti;
- la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali - con esclusione di asfalti, bitumi e simili - di larghezza fino a 3,50 m, muri di sostegno, rampe di raccordo;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di spazi dedicati al gioco libero e allo sport privati ad uso pubblico a riuso degli edifici esistenti o con nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) e/o impianti sportivi secondo i seguenti parametri:

  - lotto minimo: **5.000** mq non già asservito all'edificazione. In caso di asservimento l'edificabilità ulteriore è consentita se risulta una volumetria residua in funzione dell'applicazione del nuovo indice di zona;
  - Uf (indice di utilizzazione fondiaria per attrezzature di servizio di impianti sportivi privati ad uso pubblico) ≤ 0,03 mq/mq;
  - Rc (rapporto di copertura) ≤ 3% Sf;
  - Sp (superficie permeabile) ≥ 90% Sf;
  - Parcheggi interni al lotto di proprietà secondo normativa di settore, e comunque almeno pari al 10% della superficie del lotto.

4. Per l'edilizia privata esistente, legittimamente costruita o condonata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, restauro per gli edifici tradizionali, modifiche di destinazione d'uso a fini turistici ed agrituristici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Attività e destinazioni o sistemazioni diverse eventualmente in atto in edifici, delle quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa. **Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i**

frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari. Per tali interventi le altezze e le distanze sono quelle previste all'art.30 comma 4 delle presenti norme.

5. Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento di stalle, porcilaie, pollai e simili.

6. Per i proprietari conduttori in economia, che non godono dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, laddove, non esista già un ricovero per gli attrezzi su lotti di almeno 1.000 mq, è consentita la realizzazione di piccoli locali, privi di piano interrato e sottotetto, a titolo precario, per una sola volta, da destinare a deposito di attrezzature di servizio e simili con un'altezza massima di mt. 2.40 ed una superficie utile non superiore a mq 15,00. Tali locali dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla normativa vigente ed eventualmente rimossi a semplice richiesta dell'Amministrazione. Non sono consentite tettoie, baracche e/o altre strutture, anche se precarie.

7. Usi previsti: AG1 – AG2 – AG3 – S1 – S5 – T1 – T2 *clicca qui*

Art. 32– T E4: Territorio di tutela ambientale

1.Ricomprendono le aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e agrario lungo la fascia del Fiume Sarno. In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi di tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e al fine di favorire una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bioclimatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche attraverso:

- la promozione del riformarsi della vegetazione riparia spontanea;
- conservazione e manutenzione ordinaria della vegetazione esistente;
- ricostituzione di vegetazione ripariale attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche autoctone dell'ambiente fluviale.

2. A tal fine si ritengono ammissibili:

- interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idro geomorfologiche del territorio;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;

- la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che dovranno essere di tipo a staccionata o a paline in legno fatto salvo il restauro e la manutenzione di eventuali tipi in muratura in pietra a secco locale. Saranno ammessi tipi in ferro e rete trasparente, con siepe interposta, altezza massima mt. 1,50, ferma restando la inammissibilità di parti piene, nel caso di protezione di colture florovivaistiche limitatamente all'area di sedime dell'attività, ovvero di attività produttive e di insediamenti residenziali per una superficie massima pari a 10 volte quella del fabbricato principale con esclusione di qualsiasi accessorio.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n. 14/82, anche mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume preesistente e nel rispetto delle disposizioni di cui alla pianificazione dell'Autorità di Bacino competente.

In tali zone sono consentiti inoltre:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- sistemazioni esterne che non implichino l'edificazione di nuovi volumi e non comportino un aggravio significativo dei pesi urbanistici.

3.In caso di scavi o interventi di qualsiasi genere nelle fondazioni degli edifici gli interventi previsti (pubblici o privati) saranno preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, per l'esercizio dei poteri di vigilanza, da parte della citata Soprintendenza, ai fini della tutela dei valori archeologici potenziali.

4. Usi previsti: R1 - AG1 – AG2 – AG3 *clicca qui*

Art. 33 – TEB4: aggregati edilizi isolati e case sparse

1. Il PUC definisce queste zone come addensamenti periurbani che si sono sviluppati lungo alcuni assi particolari, caratterizzandosi per il grande livello di dispersione, l'assenza di un impianto urbanistico compiuto, la bassa densità abitativa derivata dalla presenza di elementi edilizi spesso mono-bifamiliari, singole attività medio-piccole artigianali e commerciali, sorte in aree agricole e per la maggior parte slegati dalla loro funzione originaria di abitazione rurale.

2. Queste zone sono da considerarsi **sature sotto il profilo abitativo**.

3. Per queste zone il piano si pone l'obiettivo di salvaguardare le aree agricole circostanti evitando il consumo di suolo e nuove formazioni di aggregati edilizi isolati.

4. Per gli immobili 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. n.380/01 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con l'inserimento di elementi che aumentano le prestazioni energetiche ed ambientali. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

5. Per le attività produttive presenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con incremento della superficie utile fino al 20% dell'attuale consistenza solo per comprovate esigenze legate all'adeguamento degli impianti produttivi e sistemi aziendali in esercizio alla data di adozione del piano. Condizione necessaria per questi interventi è la compatibilità dell'attività con il contesto, che essa sia regolarmente insediata alla data di adozione del PUC e che i manufatti edilizi di pertinenza sono stati legittimamente realizzati o siano muniti di titolo abilitativo in sanatoria.

Ulteriori parametri urbanistici:

Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00. Non è consentita l'edificazione in aderenza;
Dc (distanze dai confini) ≥ all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 5,00. Non è consentita l'edificazione sul confine ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'ente gestore;
Ds (distanza dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) ≥ m 5,00;
Rc (rapporto di copertura) ≤ 50% della superficie del lotto;
Hm (altezza massima) ≤ m 10,00;
Sp (superficie permeabile) ≥ 30% della superficie del lotto;
Sv (superficie sistemata a verde) ≥ 15% del lotto;
Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde;
Parcheggi privati ≥ 10% del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada;
Tettoie: superficie massima 15% del lotto;
Pensiline: superficie massima 10% del lotto.
6. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 smi
7. Usi previsti: R1 (esistente) - R2 – AP – C1 – C2 – S – AR – ARS – T – P1 - ML2 – ML3. *clicca qui*

Art. 34 – Aree di filtro e verde privato

1. Il PUC considera queste aree come risorsa ambientale con l'obiettivo di salvaguardia e creazione di una rete ecologica, **e vige su tutto territorio Urbanizzato e urbanizzabile non edificato e non edificabile secondo la norma del PUC**

2. Sono aree occupate da giardini privati e piccoli appezzamenti coltivati ad orti dislocati tra il tessuto a servizio dei fabbricati edilizi esistenti. Potremmo definirli come una rete di mosaici agricoli disposti all'interno del tessuto consolidato (TB1) e di recente formazione (TB2) che danno luogo a tessere verdi con funzioni ambientali. Si individuano diverse tipologie di queste aree, alcune fortemente insularizzate nell'abitato, il cui perimetro è pressoché interamente costituito dal costruito (edifici ed infrastrutture) ed altre comprese all'interno di alcuni tessuti urbani disgregati a minor grado di insularizzazione ed in connessione diretta con le aree periurbane.

3. Al fine di garantire disponibilità di aree verdi, in queste zone dovranno essere conservate e possibilmente incrementate tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche ed alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. In tali aree è possibile realizzare strutture pertinenziali, strutture di modeste dimensioni in legno per il tempo libero e di arredo (gazebo, chioschi, pergolati, piccole piscine ecc.).

Il Sistema delle attrezzature e dei servizi

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 è 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. Oggi, a quasi 50 anni di distanza dal D.I. n.1444/68, i tempi sono maturi per superare il tradizionale concetto di standard quantitativo, dando spazio a modalità previsionali più attente al complesso di requisiti che determina l'appropriata localizzazione e qualità di un servizio, connesse a loro volta alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste, che ne determinano tipologia, dimensione, attrezzatura, gestione. Gli obiettivi principali del PUC per queste aree sono:

• rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;

• riconoscere l'autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandolo, peraltro, a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio/attrezzatura esistente o previsto;

• elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta dei servizi da considerare nel calcolo degli standard;

• valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;

• incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo che, per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;

• orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;

• indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;

Art. 35 – Zona F: Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti

1. Comprendono le aree già occupate da servizi a scala comunale, di carattere urbano e di quartiere, rappresentano servizi pubblici o di carattere pubblico, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, aree a verde pubblico attrezzato, attrezzature sociali e collettive, attrezzature sportive coperte e scoperte, parcheggi pubblici, in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del PUC.

2. Il PUC distingue le aree esistenti destinate ad attrezzature secondo le seguenti categorie:

- Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti (DM 1444/68)

  Zona F1: Aree per l'istruzione

  Zona F2: Aree per attrezzature di interesse comune

  Zona F3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

  Zona F4: Aree per parcheggi

3. Per gli edifici e le strutture esistenti in tale zona, alla data di approvazione del PUC, sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.

4. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione Comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a determinarne la nuova destinazione privata compatibile, con variante al PUC.

5. Il PUC distingue le aree destinate ad attrezzature di interesse generale:

- Aree per Servizi ed Attrezzature di interesse generale

  Zona F5: Aree per impianti tecnologici di supporto ad infrastrutture

  Zona F6: Area cimiteriale

  Zona AT_CM: Area per l'ampliamento del cimitero

  Zona AT_FI: Nuova area mercatale

6. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati. Nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.

Art. 36– Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti. I nuovi impianti ed i servizi connessi potranno essere ubicati nel rispetto della normativa di

settore vigente (ad oggi L.R. n. 8/2013 e Regolamento Regionale n. 1/2012) in tutte le zone e sottozone individuate dagli strumenti urbanistici comunali non sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali, monumentali e non comprese nella zona A. E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali, fuori del perimetro dei centri abitati.

2. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali essi ricadono e comunque rispettano un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. A norma dell'art. 12 della L.R. n. 8/2013 e degli artt. 5 e 13 del Regolamento Regionale n. 1/2012, per gli impianti esistenti e di progetto sono ammessi interventi di nuova edificazione destinate alle autonome attività integrative (servizi per l'auto l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, somministrazione di alimenti e bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, vendita di pastigliacci, e similari) nel rispetto dei seguenti parametri:

- If (indice di fabbricabilità fondiario) = 0,20 mc/mq;
- Rc (rapporto di copertura) ≤ 10 % Sf;
- Hm (altezza massima) ≤ m 4,50.

3. Per gli impianti esistenti, legittimamente costruiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico.

Art. 37 – Area stazione Vesuvio Est

1. Comprendono le aree destinate a servizi di interesse generale legate essenzialmente al progetto della stazione Vesuvio EST.

2. Verrà regolamentata dal relativo piano urbanistico esecutivo, da redigere ed al quale andrà fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo confine.

3. Per l'edilizia privata esistente, legittimamente costruita o condonata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento di stalle, porcilaie, pollai e simili.

Art. 38–C SGn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi

1. Comprendono le aree destinate dal PUC alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico. Queste aree sono state individuate ed articolate in diversi comparti unitari di progettazione ed attuazione. Costituiscono aree libere ai margini e all'interno degli insediamenti esistenti ponendosi l'obiettivo di realizzare una riqualificazione e ricucitura urbana perseguendo l'integrazione tra spazio pubblico e spazio privato.

2. I suddetti Comparti si attuano mediante le modalità specificate nell'art.13

3. I comparti per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuati sulle cartografie di piano sono:

- **C_SG1** Comparto Via Saudone - Via Monte (zona campo sportivo);
- **C_SG2** Comparto Via Monte (zona piscina);
- **C_SG3** Comparto Via Foce;
- **C_SG4** Comparto Via Furchi;
- **C_SG5** Comparto Traversa Municipio (stazione)
- **C_SG6** Comparto Via Sant'Arcangelo
- **C_SG7** Comparto Via Cesina
- ~~**C_SG8** Comparto Via Piano~~

4. Il PUC distingue le diverse aree di progetto individuate all'interno dei comparti CSG, destinate ad attrezzature secondo le seguenti categorie:

- **Zona G1**: Aree per l'istruzione
- **Zona G2**: Aree per attrezzature di interesse comune
- **Zona G3**: Verde pubblico attrezzato
- **Zona G4**: Verde sportivo
- **Zona G5**: Verde ambientale
- **Zona G6**: Aree per parcheggi

5. Le attrezzature ed i servizi previsti nelle categorie elencate al comma precedente possono essere realizzati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da atri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendone la gestione e rispettandone il fine sociale. La gestione del servizio è concessa, per un congruo periodo temporale, mediante apposita convenzione, garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico. 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 ne garantisca l'uso e la fruizione pubblica, preveda agevolazioni per le categorie sociali più deboli e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

6. Per la realizzazione di nuove attrezzature di iniziativa pubblica nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 39 – Zona G1: aree per l'istruzione

1. Comprendono le aree da destinare ad attività scolastiche, pubbliche e non, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, 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 G1 il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti, con l'obbligo di rispettare i seguenti limiti:

- If (Indice fondiario) ≤ 2,0 mc/mq;
- Hm (altezza massima consentita) ≤ mt 11,00;
- Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00;
- Dc (distanze dai confini) ≥ m 5,00;
- Ds (distanze dalle strade) ≥ m 6,00;
- Rc (rapporto di copertura) ≤ 40% Sf;
- Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione
- 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%.

Art. 40 – Zona G2: aree per attrezzature di interesse comune

1. Comprende le aree da destinare ad attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, di interesse comune, a scala locale o di quartiere, quali ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati rionali, nonché le aree per attrezzature religiose (chiese ed edifici parrocchiali, ecc.) nella misura prevista dalla L.R. n. 9/1990.

2. Il PUC demanda alla programmazione attuativa comunale la definizione della specifica tipologia di attrezzatura per ciascuna area, individuandone l'utilizzazione più opportuna, nel rispetto delle disposizioni di legge.

2. Nelle zone G2 il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti, con l'obbligo di rispettare i seguenti limiti:

- If (Indice fondiario) ≤ 2,0 mc/mq;
- Hm (altezza massima consentita) ≤ mt 11,00;
- Df (distanze tra fabbricati) ≥ m 10,00;
- Dc (distanze dai confini) ≥ m 5,00;
- Ds (distanze dalle strade) ≥ m 6,00;
- Rc (rapporto di copertura) ≤ 40% Sf;
- Da (densità arborea) > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione
- 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%.

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.

Art. 41 – Zona G3: verde pubblico attrezzato

1. Comprende le aree da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere. In queste aree possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,3 mc/mq ed un'altezza massima di mt 4,50.

2. Nelle aree destinate a verde attrezzato di progetto, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- prevedere per almeno 1/4 dell'intera superficie la piantumazione alberi di alto fusto, siepi e prato e per almeno 1/20 dell'intera superficie la realizzazione di parcheggi qualora non già previsti;

- prevedere percorsi pedonali, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.), formalmente separate tra loro tramite filari di alberi, siepi o aiuole, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza impedire la visione reciproca.

Art. 42 – Zona G4: verde sportivo

1. La zona di cui al titolo è desinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero.

In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive.

2. Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario è di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 8,0.

3. E' ammessa la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale del 50%. È ammessa la copertura di detti impianti con strutture reversibili (coperture pressostatiche, coperture geodetiche, tensostrutture con strutture metalliche o in legno lamellare).

I blocchi di servizio degli impianti scoperti, provvisti di docce, spogliatoi e servizi igienici, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile dei servizi commisurata alle aree destinate ad attività sportive secondo le specifiche norme previste dal CONI e dalla normativa nazionale in materia di impianti sportivi, e comunque non oltre il 10% del lotto per la porzione fuori terra;
- Hm (altezza degli edifici) ≤ m 4,50;
- Dc (distanze dai confini) ≥ m 6,00. È consentita l'edificazione a confine nel rispetto delle distanza minime di m 10 da edifici frontistanti;
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

4. Per le attrezzature sportive coperte, quali palestre, piscine, ecc. oltre alla normativa di settore ed alle prescrizioni del CONI vanno rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto;
- verde alberato: almeno 30% della superficie del lotto.
- Hm (altezza degli edifici) ≤ m 10,00;

Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

5. E' consentita la realizzazione e/o la gestione di impianti sportivi pubblici o privati di uso pubblico previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tipologie di utenza (residenti, studenti, ecc.).

Art. 43 – Zona G5: verde ambientale

1. Comprende le aree da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere ricadenti in zone di comparto comprese nelle fasce di rispetto. Nella zona di cui al titolo deve essere programmata la messa a dimora, di piante arboree e arbustive al fine di ricreare, o creare ex novo, condizioni naturalistiche o vegetazionali che concorrano alla riqualificazione dell'intero ambito.

2. All'interno di questa zona possono essere predisposti percorsi pedonali e piste ciclabili, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario.

Art. 44 – Zona G6: aree per parcheggi

1. Comprende le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico.

2. Qualora le dimensioni lo consentano, dette aree dovranno essere opportunamente sistemate, utilizzando pavimentazioni drenanti, preferibilmente del tipo forato per favorire l'inerbimento, e piantumando, in testa agli stalli o fra coppie di essi, alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.

Art. 45– Attrezzature e servizi di interesse di progetto

Il PUC individua alcune aeree a funzione specialistica di interesse collettivo, quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale del territorio comunale.

L'edificazione nelle singole aree è finalizzata alla realizzazione o ampliamento di attrezzature e servizi per lo più di iniziativa pubblica e in alcuni casi, come per l'ampliamento del cimitero, legati ad un progetto già approvato. Tali attrezzature sono:

AT- ME AREA MERCATALE DI PROGETTO
AT-RE ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO
AT-AC AREA DI ACCOGLIENZA per piccoli animali
AT-CM APLIAMENTO CIMITERO

I parametri edilizi sono quelli necessari e sufficienti per l'accoglimento delle attrezzature da realizzare, nel rispetto delle vigenti leggi dello Stato, e nel rispetto delle norme di carattere progettuale relativo alla attrezzatura da realizzare, strutturale, igienico, geomorfologico, ambientale. Tali attrezzature possono essere anche realizzate da società miste pubbliche /private o private, previa approvazione del progetto e Convenzione (che tuteli l'interesse pubblico) dall'organo giuntale.

Sistema della mobilità urbana e territoriale

1. Comprende le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi e dei comparti, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico lungo le strade, le piste ciclabili. Generano fasce di rispetto secondo la normativa vigente, all'interno delle quali potranno essere collocate infrastrutture funzionali ai tessuti urbanizzati ed al territorio extraurbano circostante.

2. Gli obiettivi del PUC per il sistema della mobilità sono:

- la messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti e della viabilità esistente, con particolare attenzione ai percorsi pedonali, individuando una rete pedonale continua, sicura e di qualità estetica, anche attraverso interventi relativi alla moderazione della velocità;
- il miglioramento della interconnessione tra le strade esistenti e integrazione con nuove strade;
- l'incentivazione della mobilità sostenibile attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali;
- il potenziamento delle aree di parcheggio pubblico in prossimità delle principali funzioni urbane e dei principali attrattori;
- la creazione di nodi di scambio intermodale in prossimità della stazione e degli svincoli autostradali.

Art. 46 – Viabilità

1. Gli interventi di adeguamento di strade esistenti e/o quelli di costruzione di nuove strade riportati nelle tavole del PUC hanno un carattere di direttiva e si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

2. Il PUC individua oltre alle nuove strade in previsione, anche la viabilità esistente per la quale sono necessari interventi di 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.

3. In sede di progettazione delle singole opere, nel rispetto delle relative norme tecniche di settore, è ammesso l'adeguamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

4. Nei tessuti storici è prescritta la conservazione delle pavimentazioni storiche.

5. La progettazione di nuove strade e di nodi di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica. Per opere valutate di maggiore impatto, in particolare per gli interventi in rilevato, dovranno essere previsti interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.

6. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili. La nuova edificazione dovrà rispettare le distanze previste per la zona anche dalla viabilità di progetto.

TITOLO IV

Norme Finali e Transitorie

Art. 47– Disposizioni Generali

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.

Art. 48 - Gli strumenti di pianificazione settoriale

1.Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità con il PUC.

2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.

Art. 49 - Sistema Informativo Territoriale Comunale

1. Il Comune, in coordinamento con gli altri Enti locali e sulla scorta delle modalità eventualmente definite dalla Regione e dalla Città Metropolitana, istituisce un Sistema Informativo Territoriale Comunale Integrato (SIT) al fine di disporre degli elementi conoscitivi necessari alla definizione di programmazioni generali o settoriali e dell'attività progettuale per la rete infrastrutturale e di mobilità.

2. Il SIT assicura la raccolta ed il continuo aggiornamento delle informazioni territoriali e la loro organizzazione, analisi, elaborazione e gestione. Il SIT favorisce l'accesso ai dati territoriali nonché l'interscambio, l'aggiornamento e la condivisione degli stessi.

Art. 50 - Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal PUC, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Il monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del PUC e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche, in conformità a quanto previsto nel Rapporto Ambientale della VAS.

2. Gli indicatori, catalogati all'interno delle banche dati gestionali e cartografiche del Sistema informativo territoriale, vengono aggiornati con cadenza annuale.

3. La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza triennale. Esso indirizza la formazione degli Atti di programmazione e degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate.

Art. 51– Aree Attrezzate per Emergenza e Calamità Naturali

Sono destinate a servire come aree attrezzate per le esigenze della Protezione Civile in caso di calamità naturale gli spazi individuati da Piano di Protezione Civile.

Art. 52– Aree ricadenti in ex SIN

Il Piano Regionale di Bonifica adottato con D.G. n.129 del 27/05/2013 i cui elenchi sono stati aggiornati con D.GR n.831 del 28/12/ individua i siti da bonificare nel territorio regionale. Il Comune di Striano comprende una serie di siti sub perimetrali nell'ambito ex SIN Bacino idrografico del fiume Sarno di cui allegato **A** delle presenti norme, per i quali sono obbligatorie l'esecuzione delle indagini preliminari disciplinati dall'art.242 del D.lgs. n.152/06.

Art. 53- Aggiornamento del piano

1. L'Amministrazione Comunale, con cadenza non superiore al quinquennio, propone – con riferimento anche alla verifica dell'attuazione del PUC – gli eventuali aggiornamenti delle

disposizioni di lungo termine che si rendessero necessarie per la modifica e/o l'aggiornamento delle disposizioni programmatiche.

Art. 54 – Poteri di Deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale come disposto all'art. 14 del vigente D.P.R. n. 380/2001, come integrato dall'intervenuto D.L. 70/2011, convertito con L. 106/2011.

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. 55- 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, 724/94 e 326/2003 successive integrazioni e modificazioni, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Art. 56 - 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.

Art. 57- Titoli edilizi rilasciati

1. I titoli edilizi o le autorizzazioni per le opere edilizie, rilasciati precedentemente alla data di adozione del PUC, mantengono la loro validità, sempre che i lavori siano stati iniziati entro i termini fissati a norma di legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento.

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 dei titoli edilizi originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

Art. 58 – Trascrizioni in Mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, su cui sono registrati gli asservimenti conseguenti all'attività costruttiva, al fine di evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta a scopi edificatori. Nell'Ufficio Tecnico Comunale verrà conservata un'apposita planimetria opportunamente aggiornata e, inoltre, è fatto obbligo ai richiedenti il beneficio dell'accorpamento, a tutela dei terzi, di provvedere alla trascrizione nei pubblici registri e comunicazione al comune prima dell'inizio dei lavori, del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Art. 59 – 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 smi, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

Art. 60 – Prescrizione in materia Sanitaria

- Le zone individuate nello strumento urbanistico dovranno essere tra loro compatibili per quanto concerne gli aspetti igienico-sanitari in relazione alla tipologia e alle caratteristiche degli insediamenti esistenti e previsti, evitando, interferenze, a tutela della salute pubblica, tra aree destinate ad industrie insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5/9/94 e aree destinate a residenza e ad attrezzature collettive sensibili (scuole, parchi urbani, case di cura ecc.); pertanto, dovranno essere escluse dalle zone destinate a residenza, le attività artigianali ed industrie insalubri di I e II classe, ai sensi del DM 5/9/94; per gli impianti produttivi esistenti è possibile prevedere interventi di delocalizzazione nelle aree industriali;
- Dovranno essere preventivamente garantite le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in conformità alla Normativa vigente; su tale aspetto si ritiene importante proporre la costituzione di reti separate (acque meteoriche e acque nere), inoltre i sistemi finalisti collettamento e depurazione dovranno possedere capacità idonea tale da poter far fronte a nuovi carichi anche inquinanti derivati dalle previsioni del Piano;
- Dovranno essere rispettate le fasce di salvaguardia delle aree sensibili, quali le fonti di approvvigionarmi frigo ad uso potabile pubblico e privato, ai sensi della normativa vigente in materia;
- Dovranno essere rispettate le norme per il conte intento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna, ai sensi della Legge Regionale Campania n. 12 del 25/07/2002;
- Dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche ne rispetto della normativa vigente in materia, con particolare attenzione anche alle caratteristiche della pavimentazione dei parcheggi, dei marciapiedi, ecc.;
- I locali destinati ad abitazioni dovranno essere salubri e conformi al D.M. 05/07/1975; si raccomanda di intraprendere azioni volta a prevenire e mitigare il rischio radon nelle nuove abitazioni e al risanamento di quelle esistenti;
- Per le fasce di rispetto cimiteriali, si precisa, che i cimiteri devono essere collocati alla distanza almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, fatto salvo le

deroghe e le eccezioni previste dalla legge, ai sensi dell'art. 338 del T.U.LL.SS./1934, del D.P.R. 285/1990 e s.m.i. di cui all'articolo 28 della L. 166/2002, che si intende integralmente riportato;

- Per quanto riguarda la tutela sanitaria connessa alla esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti ed impianti di telefonia mobile, si richiama il rispetto della normativa in materia, con particolare riferimento alla L. 36 del 22/02/01 e al DPCM 08.07.03;

ALLEGATO A

ALLEGATO art.50 " Aree ricadenti in ex SIN"

Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati negli ex Siti di Interesse Nazionale (CSPC ex SIN): (aggiornamento anno 2016)
contiene l'elenco dei siti censiti ricadenti nel perimetro degli ex SIN della Regione Campania per i quali devono essere avviate o sono in corso le procedure di bonifica, e la cui competenza è stata trasferita alla Regione Campania con DM 11 gennaio 2013.

Codice	Denominazione	indirizzo	Comune	Prov.	Proprietà	Tipologia sito	Matrici Contaminate	Contaminanti	Iter Procedurale 2016	Tipologia attività	superficie	coord_X	coord_Y
3081S500	Perilcar s.a.s.	Via Poggiomarino, 22	Striano	NA	Privata	Autodemolitore				Rifiuti	5477	462727	4518244
3081S501	P.V.C. Ip Angioina Est (ex Esso n.6948)	Autostrada A30 Km 33 Direzione CE	Striano	NA	Privata	Punto Vendita Carburanti	Acque sotterranee	Idrocarburi, Aromatici, IPA	Attuazione MISE/Piano di Caratterizzazione Eseguito	Punto Vendita Carburanti	10000	463565	4519847
3081S502	P.V.C. Reposol	Via Poggiomarino	Striano	NA	Privata	Punto Vendita Carburanti				Punto Vendita Carburanti	300	462568	4517749
3081S503	P.V.C. Ludoil Energia	Via Poggiomarino, 37	Striano	NA	Privata	Punto Vendita Carburanti				Punto Vendita Carburanti	800	463228	4518006
3081S504	P.V.C. Eni/Agip n. 57256 (ex Q8 n. 7378) "Angiolina Ovest"	Autostrada A30 CE-SA Km33+576 Direzione SA	Striano	NA	Privata	Punto Vendita Carburanti			Piano di Caratterizzazione In Corso	Punto Vendita Carburanti	40000	463602	4519639
3081S505	P.V.C. Total n. 2089	Piazza D'Anna, 16	Striano	NA	Privata	Punto Vendita Carburanti				Punto Vendita Carburanti	100	463961	4518200
3081S506	I.Da.V SpA	Via le Vecchie II, 2	Striano	NA	Privata	Attività Produttiva				Attività Produttiva	78941	465328	4518151
3081S507	Agriconserve Rega Soc. Coop. Agricola	Via Foce, 180	Striano	NA	Privata	Attività Produttiva				Attività Produttiva	9980	465084	4519011
3081S508	Soviero Francesco Srl	Via Palma, 77	Striano	NA	Privata	Attività Produttiva				Attività Produttiva	3328	464030	4518661
3081S509	Isola Ecologica	Via Fusaro	Striano	NA	Pubblica	Attività Produttiva				Attività Produttiva	2707	464080	4519467

SCHEDE DISCIPLINA DEI COMPARTI EDIFICATORI

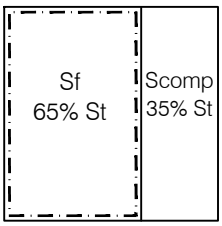
Scheda Comparto Edificatore *CM1*

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.La volumetria da realizzare secondo i parametri stabiliti è concentrata sull'area indicata come Sf (superficie fondiaria).
Questo comparto è composto da un unica area e potrà essere suddiviso in due sub comparti realizzabili in tempi diversi purchè seguino il progetto unitario

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 23 - NTA - CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati



St= 100%
Sf= 65% St;
Scomp= 35% St;
It ≤ 1,30 mc/mq;
Hm≤ 10,60 mt;
Df ≥ 10,00 mt;
Dc ≥ 5,00 mt;
Rc ≤ 50% Sf;
Da > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno rispettare le aliquote di legge differenziate per destinazioni

DATI DIMENSIONALI

St= .....33.250 mq;
Sf= .....21.613 mq;
Scomp= ..... 11.638 mq;
Vtot= .....43.225 mc;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)-G1.2= 5.630 mq
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n)-G3.1= 3.000 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.1= 1.350 mq

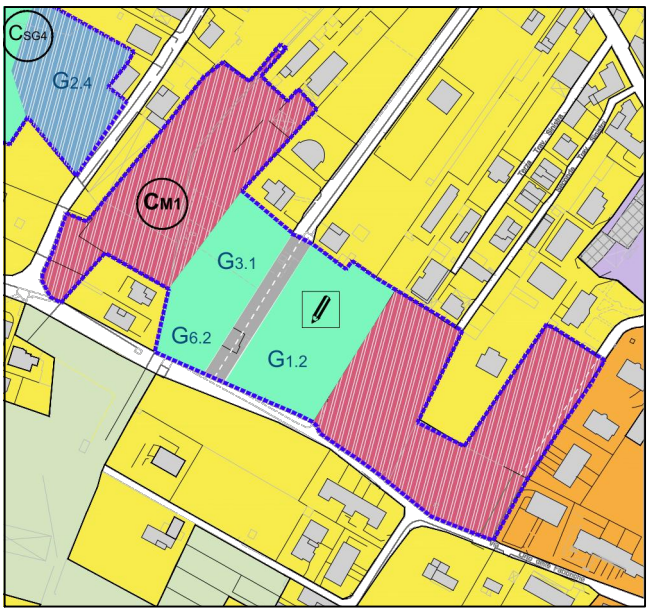
Sv= .....1.700 mq

USI PREVISTI:

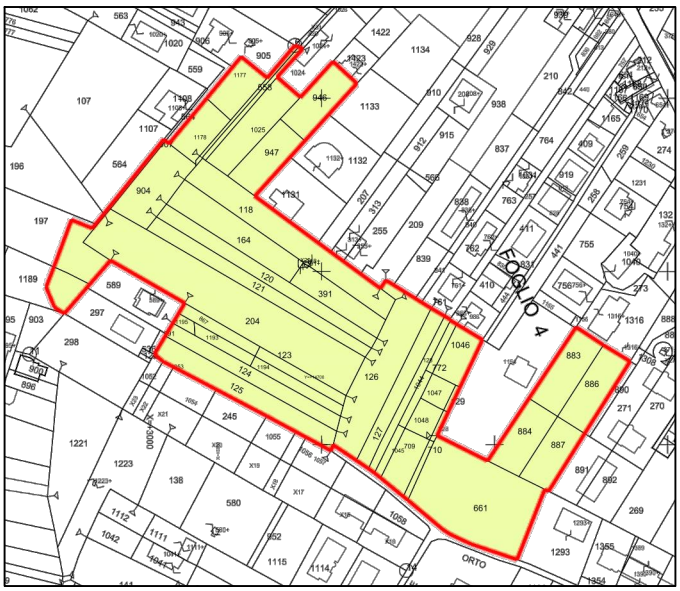
S3- C1 - C2 - C3 - - AR4 - ARS2 - T - ML3
Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Comparto misto via Orto

Foto aerea



Stralcio PUC



le Foglio 4

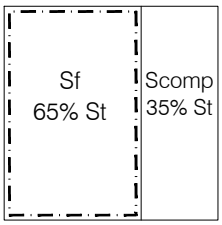
Scheda Comparto Edificatore *CM3*

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.La volumetria da realizzare secondo i parametri stabiliti è concentrata sull'area indicata come Sf (superficie fondiaria).
Questo comparto è composto da un unica area e potrà essere suddiviso in due sub comparti realizzabili in tempi diversi purchè seguino il progetto unitario

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 22 - NTA - CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati



St= 100%
Sf= 65% St;
Scomp= 35% St;
It ≤ 1,30 mc/mq;
Hm≤ 10,60 mt;
Df ≥ 10,00 mt;
Dc ≥ 5,00 mt;
Rc ≤ 50% Sf;
Da > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno rispettare le aliquote di legge differenziate per destinazioni

DATI DIMENSIONALI

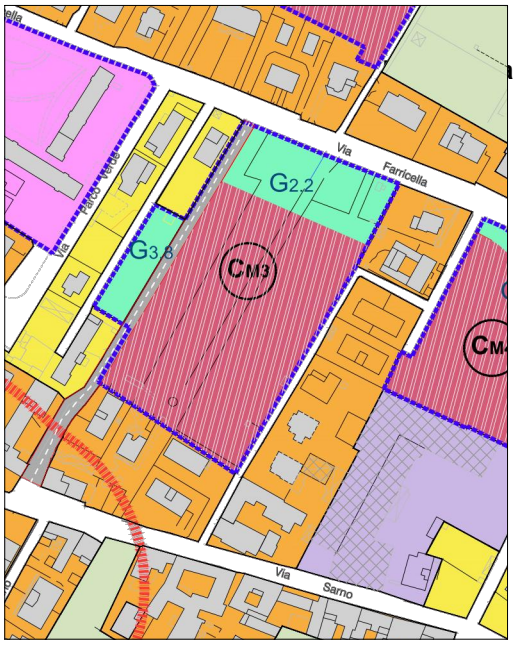
St= .....16.000 mq;
Sf= .....10.400 mq;
Scomp= ..... 5.600 mq;
Vtot= .....20.800 mc;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)- G2.2= 2.700 mq
Verde pubblico attrezzato....(G3n)- G3.8= 1.200 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) -
Sv= .....1.700 mq

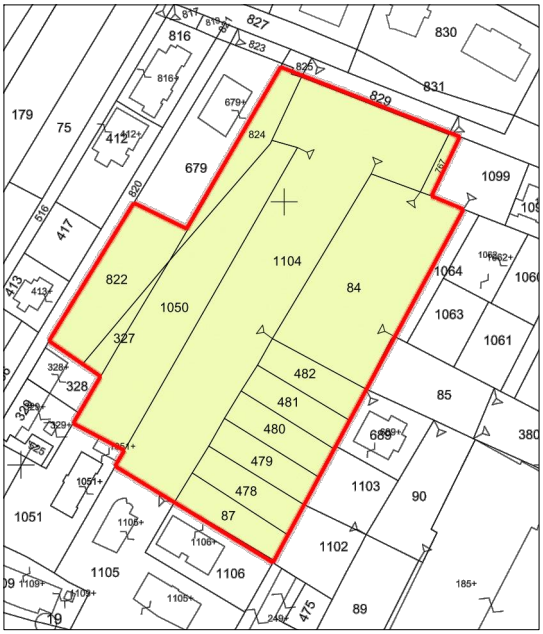
USI PREVISTI:

S3- C1 - C2 - C3 - - AR4 - ARS2 - T - ML3
Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Comparto misto via Farricella



Stralcio PUC



e Foglio 5

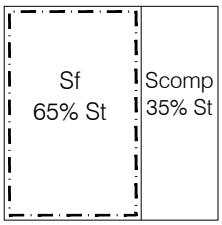
Scheda Comparto Edificatore *CM4*

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.La volumetria da realizzare secondo i parametri stabiliti è concentrata sull'area indicata come Sf (superficie fondiaria).
Questo comparto è composto da un unica area e potrà essere suddiviso in due sub comparti realizzabili in tempi diversi purchè seguino il progetto unitario

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 22 - NTA - CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati



St= 100%
Sf= 65% St;
Scomp= 35% St;
It ≤ 1,30 mc/mq;
Hm≤ 10,60 mt;
Df ≥ 10,00 mt;
Dc ≥ 5,00 mt;
Rc ≤ 50% Sf;
Da > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno rispettare le aliquote di legge differenziate per destinazioni

DATI DIMENSIONALI

St= ..... 8.108 mq;
Sf= ..... 5.208 mq;
Scomp= ..... 2.838 mq;
Vtot= .....10.540 mc;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n)
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n) - G5.1= 2.100mq
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.3= 700 mq

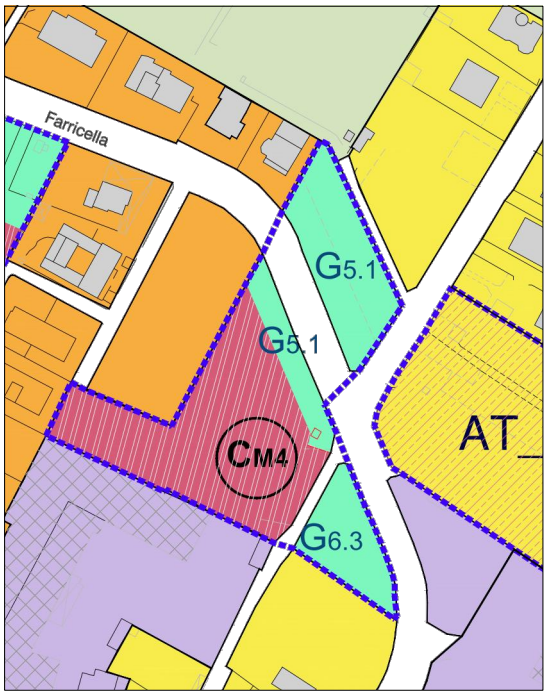
Sv= .....

USI PREVISTI:

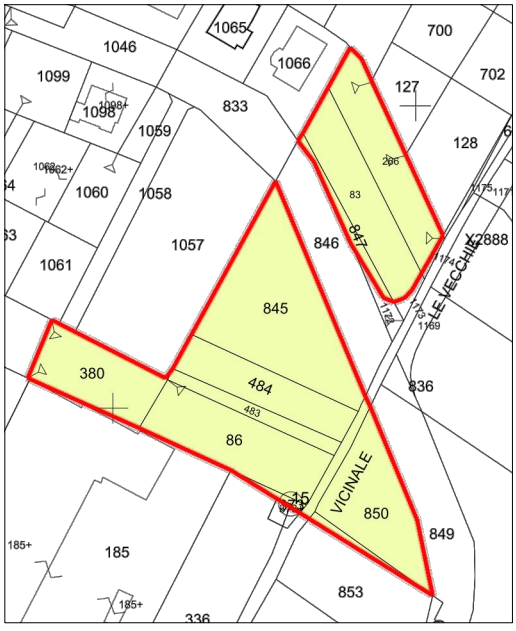
S3- C1 - C2 - C3 - - AR4 - ARS2 - T - ML3
Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Comparto misto via Farricella

Foto aerea



Stralcio PUC



Stralcio Catastale Foglio 5

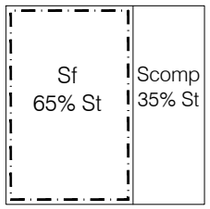
Scheda Comparto Edificatore *CM5*

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.La volumetria da realizzare secondo i parametri stabiliti è concentrata sull'area indicata come Sf (superficie fondiaria).
Questo comparto è composto da un unica area e potrà essere suddiviso in due sub comparti realizzabili in tempi diversi purchè seguino il progetto unitario

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 22 - NTA - CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati



St= 100%
Sf= 65% St;
Scomp= 35% St;
It ≤ 1,30 mc/mq;
Hm≤ 10,60 mt;
Df ≥ 10,00 mt;
Dc ≥ 5,00 mt;
Rc ≤ 50% Sf;
Da > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno rispettare le aliquote di legge differenziate per destinazioni

DATI DIMENSIONALI

St= .....32.748 mq;
Sf= .....21.286 mq;
Scomp= .....11.462 mq;
Vtot= .....42.572 mc;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n) - G1.3= 8.800 mq
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n)
Verde sportivo.....(G4n)-
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.4= 500 mq

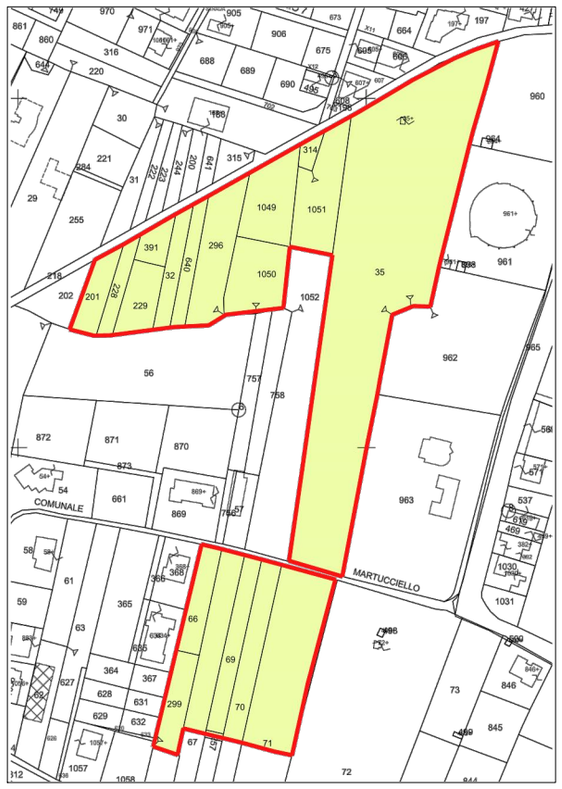
Sv= .....2162 mq

USI PREVISTI:

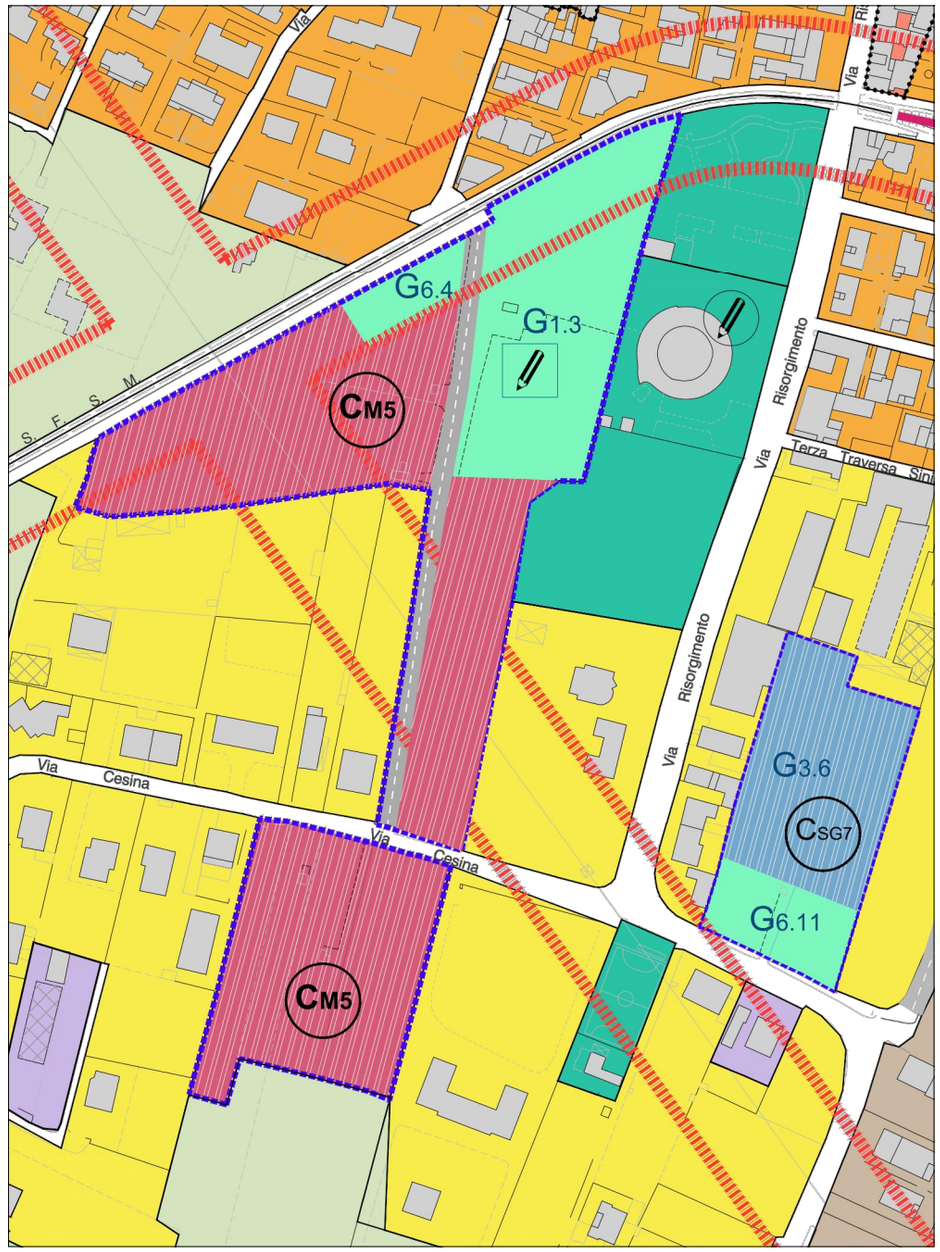
S3- C1 - C2 - C3 - - AR4 - ARS2 - T - ML3
Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Comparto misto via Cesina

Foto aerea



Stralcio Catastale Foglio 7



Stralcio PUC

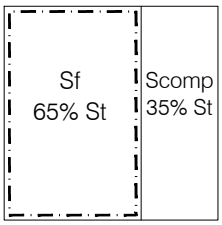
Scheda Comparto Edificatore *CM6*

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.La volumetria da realizzare secondo i parametri stabiliti è concentrata sull'area indicata come Sf (superficie fondiaria).
Questo comparto è composto da un unica area e potrà essere suddiviso in due sub comparti realizzabili in tempi diversi purchè seguino il progetto unitario

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 22 - NTA - CMn: Comparti di integrazione e di trasformazione per la creazione di ambiti misti con servizi integrati



St= 100%
Sf= 65% St;
Scomp= 35% St;
It ≤ 1,30 mc/mq;
Hm≤ 10,60 mt;
Df ≥ 10,00 mt;
Dc ≥ 5,00 mt;
Rc ≤ 50% Sf;
Da > 1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
Parcheggi: dovranno rispettare le aliquote di legge differenziate per destinazioni

DATI DIMENSIONALI

St= .....15.693 mq;
Sf= .....10.200 mq;
Scomp= .....5.493 mq;
Vtot= .....20.401 mc;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n)
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n) - G5.2= 4.200 mq
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.5= 1.300 mq

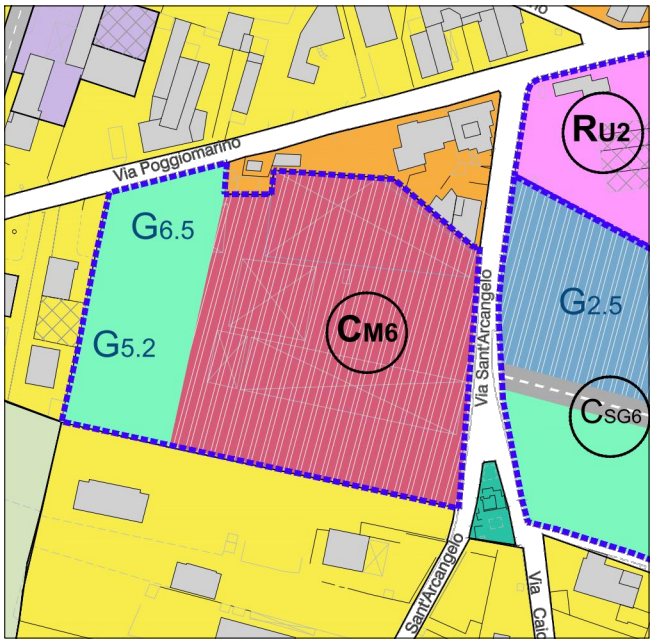
Sv= .....0.00 mq

USI PREVISTI:

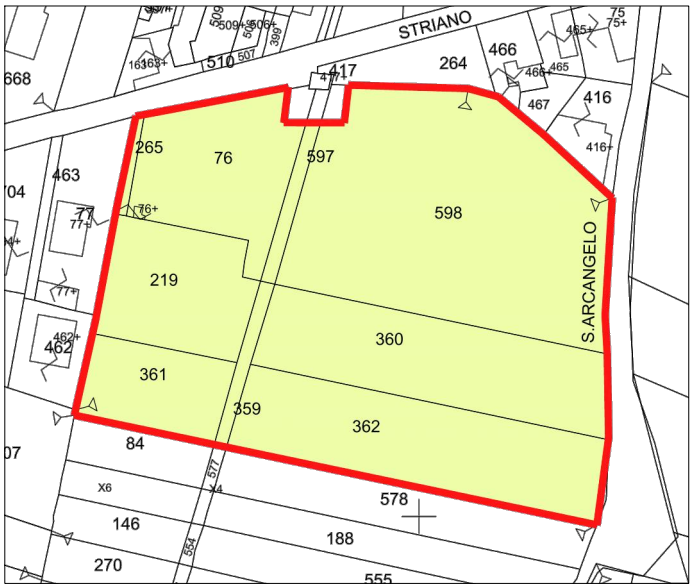
S3- C1 - C2 - C3 - - AR4 - ARS2 - T - ML3
Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

Comparto misto via San Michele Arcangelo

Foto aerea



Stralcio PUC



le Foglio 7

COMPARTI DI INTEGRAZIONE, TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI AMBITI CON SERVIZI INTEGRATI "CM.n"

a) Superfici e Volumetrie

Comparto	Superficie territoriale St (mq)	Indice territoriale It (mc/mq)	Superficie fondiaria Sf (65% St) (mq)	Superficie compensativa Scomp (35% St) (mq)	Indice fondiario If (mc/mq)	Volumetria totale max realizzabile (mc)
CM1	33.250	1,30	21.613	11.638	2,00	43.225
CM2						
CM3	16.000	1,30	10.400	5.600	2,00	20.800
CM4	8.108	1,30	5.270	2.838	2,00	10.540
CM5	32.748	1,30	21.286	11.462	2,00	42.572
CM6	15.693	1,30	10.200	5.493	2,00	20.401
TOTALE	**105.799**		**68.769**	**37.030**		**117.138**

b) Standard urbanistici

Comparto	Superficie territoriale St (mq)	Superficie compensativa Scomp (mq)	G1: Aree per l'istruzione (mq)	G2: Interesse comune (mq)	G3: Verde pubblico attrezzato (mq)	G4: Verde sportivo (mq)	G5: Verde ambientale (mq)	G6: Parcheggi (mq)	Sv: Viabilità pubblica (mq)
			G1.2		G3.1			G6.1	
C_M1	33.250	11.638	5630		3.000			1.350	1.700
				G2.1	G3.2			G6.2	
C_M2									
				G2.2	G3.8				
C_M3	16.000	5.600		2.700	1.200				1.700
							G5.1	G6.3	
C_M4	8.108	2.838					2100	700	
			G1.3					G6.4	
C_M5	32.748	11.462	8.800					500	2.162
							G5.2	G6.5	
C_M6	15.693	5.493					4200	1.300	
TOTALE	**105.799**	**37.030**	**14.430**	**2.700**	**4.200**	**-**	**6.300**	**3.850**	**5.562**

Scheda Comparto Edificatore *C_SG1*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38 - NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 42 - Zona G3: Verde pubblico attrezzato

Ar. 45: Zona G6: Parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= .....12.535 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)- G2.3= 2.600 mq
Verde pubblico attrezzato....(G3n) - G3.3= 3.635 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)- G5.4= 1.000 mq
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.6= 2.600 mq

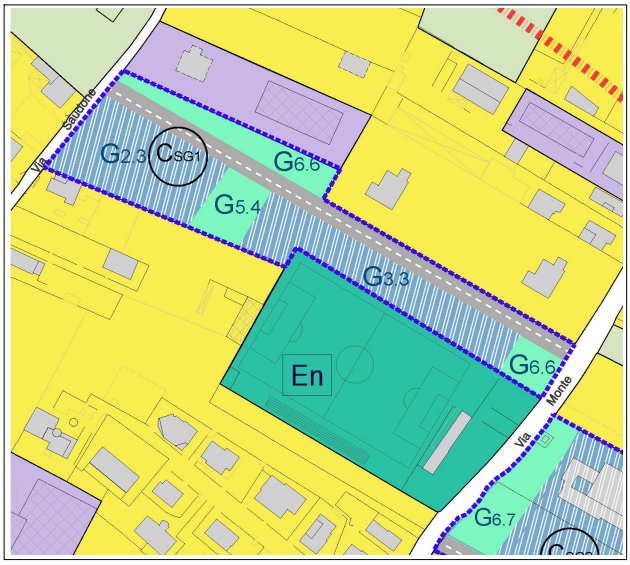
Sv= .....2.700 mq

DATI CATASTALI

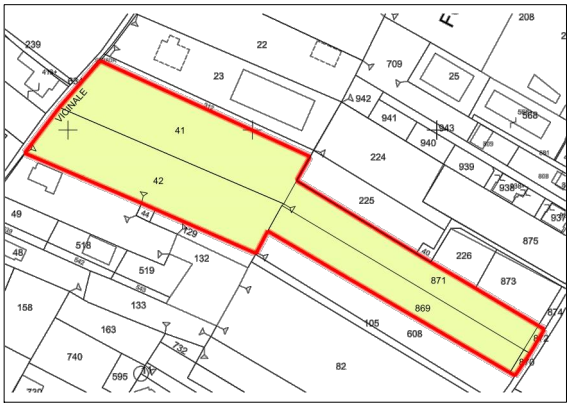
Foglio N°3 -

C_SG1 comparto via Monte (zona campo sportivo)

Foto aerea



Stralcio PUC



Stralcio Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG2*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38 - NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 43: Zona G4: Verde sportivo

Ar. 45: Zona G6: Parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= .....11.700 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n)
Verde sportivo.....(G4n) - G4.1= 8.500 mq
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.7= 1.700 mq

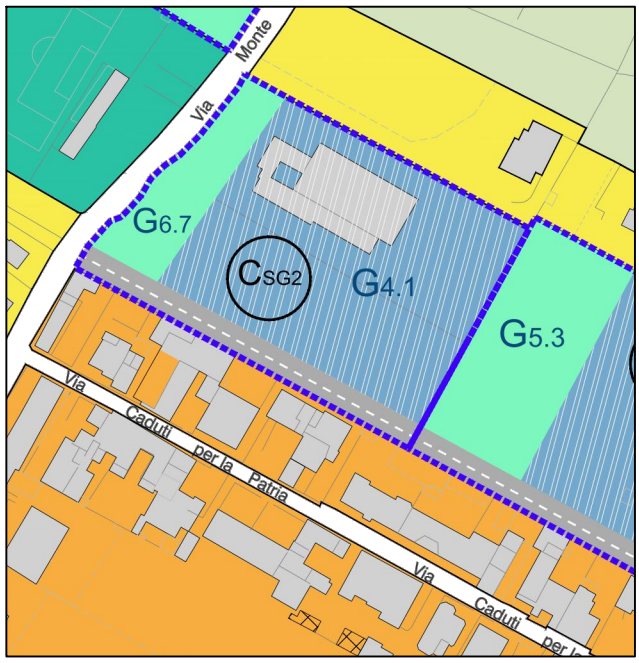
Sv= .....1.500 mq

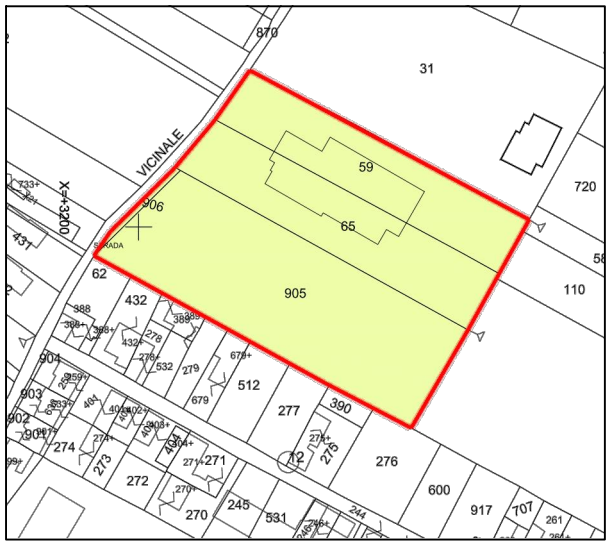
DATI CATASTALI

Foglio N°3 -

C_SG2 comparto via Monte (zona piscina)

Foto aerea





Stralcio Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG3*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38 - NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 40 - Zona G1:Aree per l'istruzione

Art. 44 - Zona G5: Verde ambientale
Art. 45: Zona G6: parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= 14.500mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n) -
Verde sportivo.....(G4n) - G4.2= 7.000 mq
Verde ambientale.....(G5n)- G5.3= 4.000 mq
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.8=2.000 mq

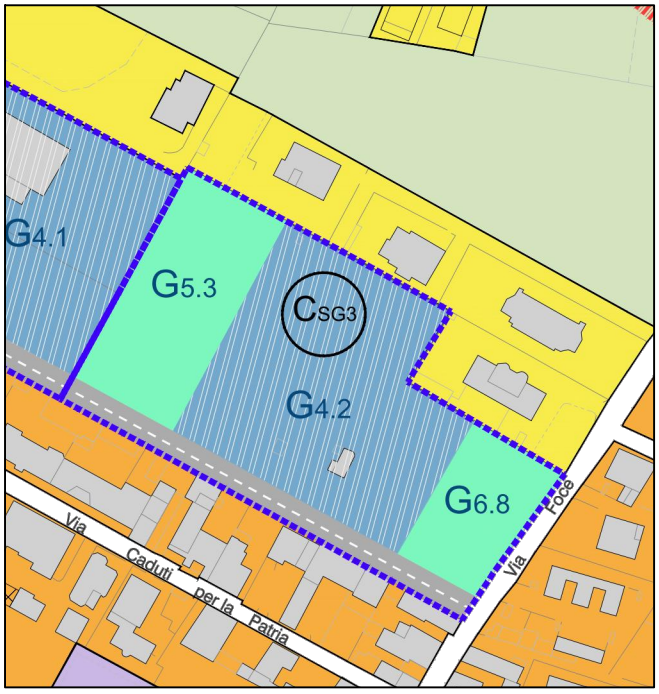
Sv= .....1.500 mq

DATI CATASTALI

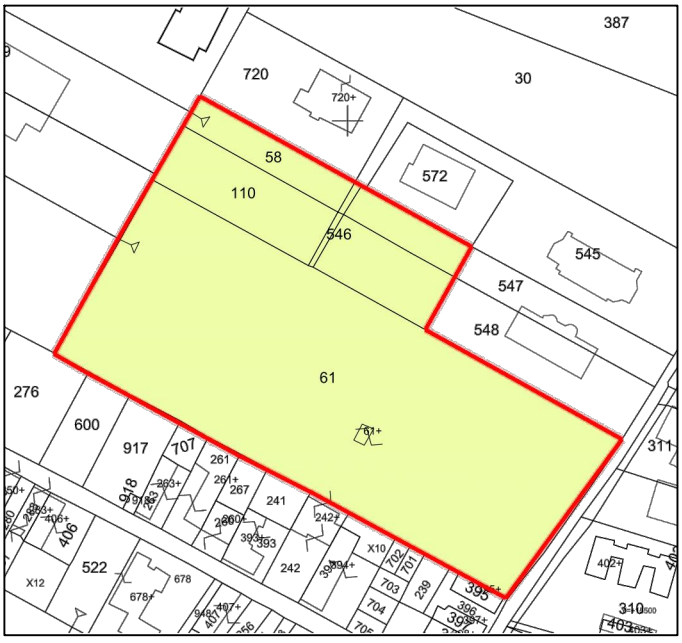
Foglio N°3-

C_SG3 comparto via Foce

Foto aerea



Stralcio PUC



Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG4*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38 - NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 41 - Zona G2: Interesse comune

Art. 42 - Zona G3: Verde pubblico attrezzato

Art. 45: Zona G6: parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= .....9.400 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n) -
Interesse comune.....(G2n) - G2.3= 4.000 mq
Verde pubblico attrezzato....(G3n)-G3.4= 3.400 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) G6.11= 2.000 mq

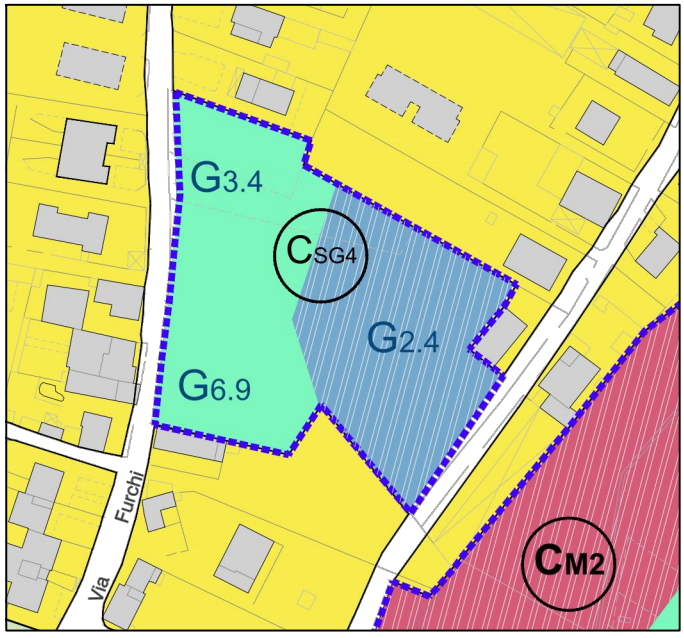
Sv= 0

DATI CATASTALI

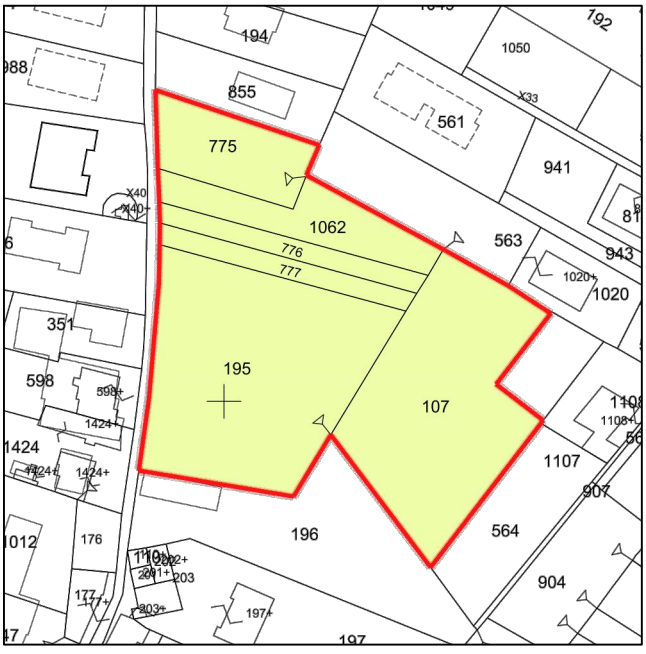
Foglio N°4 -

C_SG4 comparto via Furchi

Foto aerea



Stralcio PUC



Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG5*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38- NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 42 - Zona G3: Verde pubblico attrezzato

Ar. 45: Zona G6: Parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= .....3.000 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde pubblico attrezzato....(G3n) - G3.5= 2.000 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.10= 1.000 mq

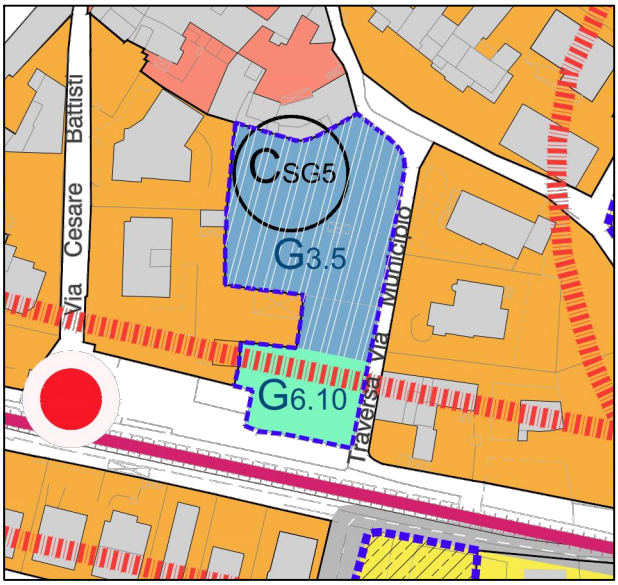
Sv= 0

DATI CATASTALI

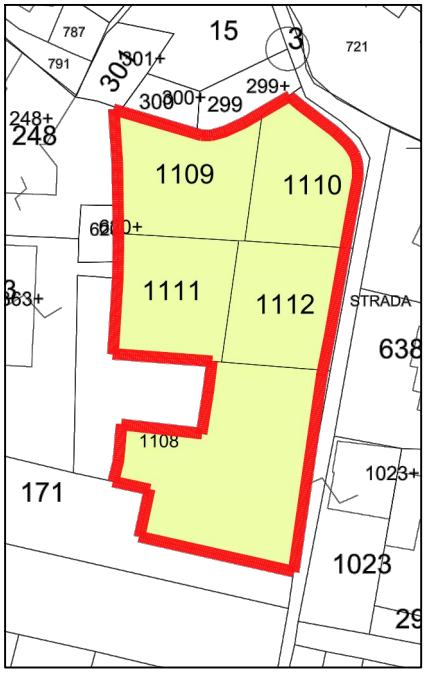
Foglio N°8 -

C_SG5 Traversa Municipio (stazione)

Foto aerea



Stralcio PUC



Stralcio Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG6*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38- NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 40 - Zona G1: Aree pe l'istruzione

Ar. 41: Zona G2: Interesse Comune

DATI DIMENSIONALI

St= .....14.000 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n) - G1.1= 7.000 mq
Interesse comune.....(G2n)- G2.5= 3.600 mq
Verde pubblico attrezzato....(G3n)
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)- G5.6= 1.400 mq
Parcheggi pubblici.....(G6n)

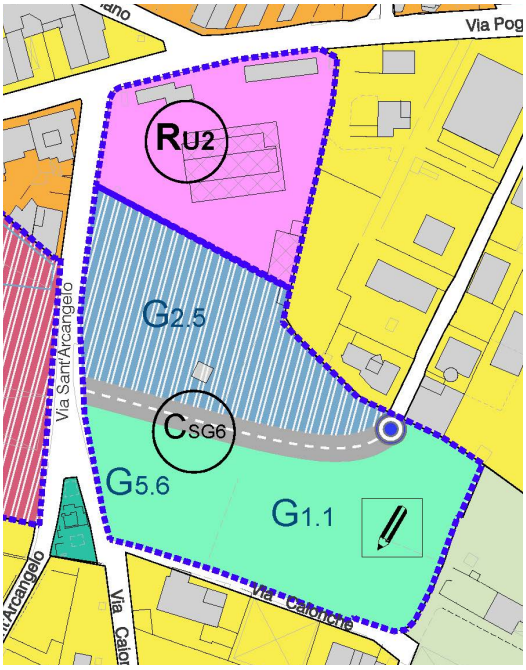
Sv= .....2.000 mq

DATI CATASTALI

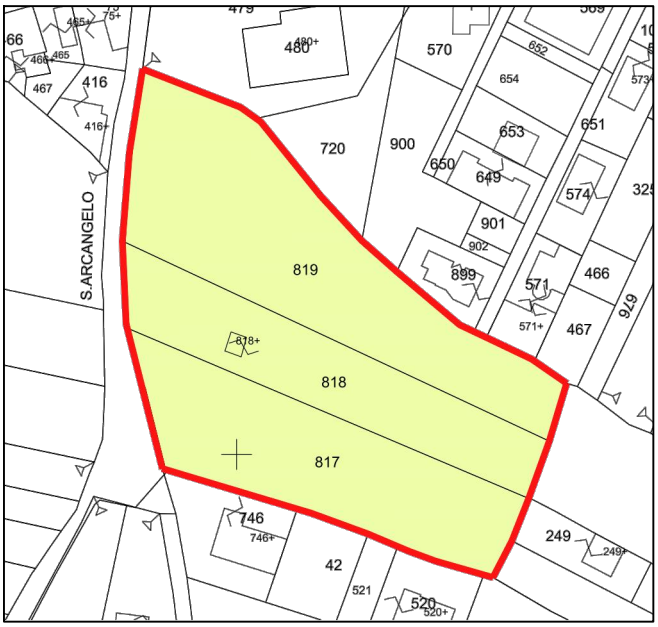
Foglio N°7 -

C_SG6 comparto via Sant'Arcangelo

Foto aerea



Stralcio PUC



Stralcio Catastale

Scheda Comparto Edificatore *C_SG7*

DEFINIZIONE

I comparti del tipo C_SGn sono destinati alla realizzazione di aree per servizi pubblici o di carattere pubblico. Si attuano mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri stabiliti.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 38- NTA - Comparto edificatori i per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico C_SGn

Le diverse zone omogenee individuate nei comparti sono distinte e normate dai seguenti articoli delle NTA:

Art. 40 - Zona G3: Verde pubblico attrezzato

Ar. 43: Zona G6: Parcheggi pubblici

DATI DIMENSIONALI

St= .....3.950 mq;

di cui:
Aree per l'istruzione.....(G1n)
Interesse comune.....(G2n)
Verde attrezzato.... (G3n) - G3.6= 2.950 mq
Verde sportivo.....(G4n)
Verde ambientale.....(G5n)
Parcheggi pubblici.....(G6n) - G6.11= 1.000 mq

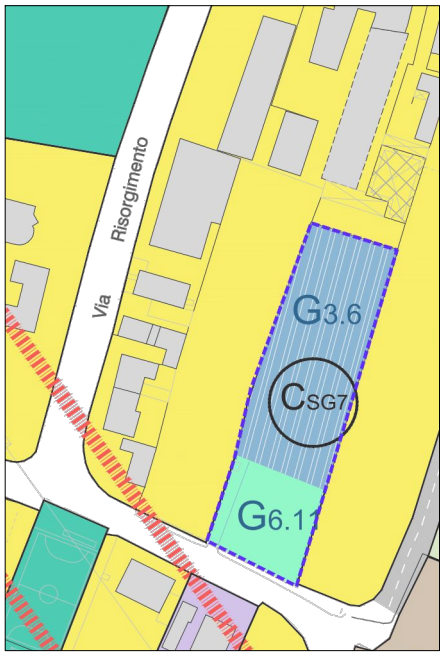
Sv= 0

DATI CATASTALI

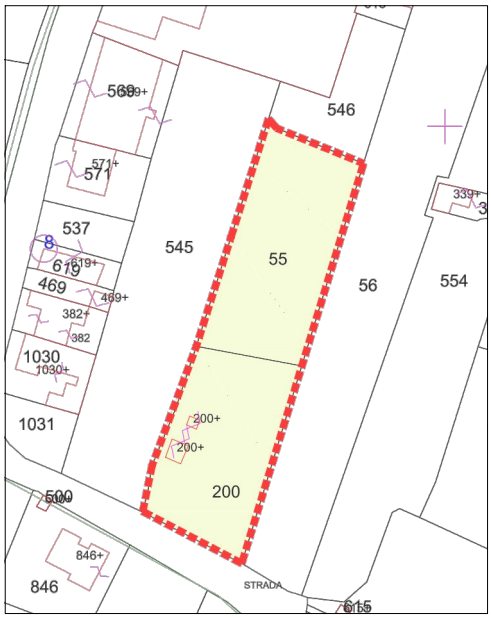
Foglio N° 8

C_SG7 comparto via Cesina

Foto aerea



Stralcio PUC



Stralcio Catastale

COMPARTI DI INTEGRAZIONE, TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI "SG.n"

COMPARTO	Superficie territoriale St (mq)	G1: Aree per l'istruzione (mq)	G2: Interesse comune (mq)	G3: Verde attrezzato (mq)	G4: Verde sportivo (mq)	G5: Verde ambientale (mq)	G6: Parcheggi (mq)	Sv: Viabilità pubblica (mq)
C_SG1	12.535		G2.3 2600	G3.3 3.635		G5.4 1.000	G6.6 2.600	2.700
C_SG2	11.700				G4.1 8.500		G6.7 1.700	1.500
C_SG3	14.500				G4.2 7.000	G5.3 4.000	G6.8 2.000	1.500
C_SG4	9.400		G2.4 4.000	G3.4 3.400			G6.9 2.000	
C_SG5	3.000			G3.5 2.000			G6.10 1.000	
C_SG6	14.000	G1.1 7.000	G2.5 3.600			G5.6 1.400		2.000
C_SG7	3.950			G3.6 2.950			G6.11 1.000	
C_SG8								
TOTALE	**69.085**	**7.000**	**10.200**	**11.985**	**15.500**	**6.400**	**10.300**	**7.700**