PUC

Variante al Piano Urbanistico Comunale della città di Sarno

Allegato alle NTA

- **Destinazioni d'uso** (Stralcio dell'articolo 33 del modificando Ruec)
- **Parametri urbanistici ed edilizi** (Stralcio degli articoli 5, 6 e 7 del modificando Ruec)

Sindaco
Avv. Eutilia Viscardi

Assessore all'Urbanistica
Arch. Emilia Esposito

Dirigente Area tecnica e RUP
Ing. Francesco Santorelli

Consulenti per la redazione della Variante
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti
arch. Rosaria Battarra (capogruppo)
prof. arch. Carlo Gasparrini
arch. Cinzia Panneri
dott. Antonio di Gennaro
dott. Giuseppe Doronzo
ing. Gennaro Angiello
ing. Mario Carillo

Maggio 2024

Destinazioni d'uso
Stralcio dell'articolo 33 del modificando Ruec

Il presente Allegato riporta l'elenco delle definizioni delle destinazioni d'uso utilizzate nella Variante di PUC che sostituisce l'Articolo 33 **Classificazione degli usi** del Regolamento urbanistico ed edilizio comunale, in corso di adeguamento.

Articolo. 33 Destinazioni d'uso

33.1. L'elenco sotto riportato definisce le destinazioni d'uso esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale.
L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

- usi abitativi di tipo urbano:
  - **R** - residenze;
  - **Rs** - residenze speciali (universitarie, conventi, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani, etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - **Td** - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - **Ts** - centri socio-sanitari;
  - **Tc** - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili.
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - **Cgs** - commercio in grandi strutture e centri commerciali con superficie di vendita oltre i 2.500 mq;
  - **Cms** - commercio in medie strutture con superficie di vendita superiore a 250 fino a 2.500 mq;
  - **Cv** - commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
  - **Ca** - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - **Cl** - laboratori di artigianato alimentare;
  - **Cp** - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - **Ea** - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - **Er** - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - **Fs** - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);
  - **Fc** - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - **Ft** - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - **Fl** - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
- attrezzature pubbliche:
  - **Gs** - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose, centri sociali;
  - **Gh** - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - **Gu** - servizi per la formazione universitaria;
  - **Gv** - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - **Gp** - parcheggi pubblici.
- usi industriali e artigianali:
  - **Pi** - produzione industriale di beni con esclusione dei codici ATECO 38.00 - Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali;
  - **Pa** - produzione artigianale di beni;
  - **Pm** - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
  - **Pd** - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.
- usi rurali:
  - **Hz** - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - **Ha** - attività agrituristiche e di turismo rurale.

Parametri urbanistici ed edilizi
Stralcio degli articoli 5, 6 e 7 del modificando Ruec

Il presente Allegato riporta l'elenco delle definizioni delle destinazioni d'uso utilizzate nella Variante di PUC e sostituisce **l'Articolo 5. Definizioni**, art. 6 **Indici urbanistici e Articolo 7. Indici edilizi** del Regolamento urbanistico ed edilizio comunale in corso di adeguamento.

Art. 6 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

1) Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RUEC, si assumono le definizioni uniformi, approvate nell'ambito dell'intesa raggiunta in data 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'Art. 4, c. 1-sexies del DPR n. 380/2001, recante anche disposizioni sovraordinate in materia edilizia, recepito in Regione Campania con DGR n. 287 del 23/5/2017, avente per oggetto "Recepimento regolamento edilizio tipo (RET) approvato in Conferenza Unificato il 20 ottobre 2016".
2) Dette definizioni sono riportate testualmente nel successivo elenco, conforme a quello contenuto nell'Allegato A alla citata DGR n. 287 del 23/5/2017.

1 - Superficie territoriale	St	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	Sf	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	It	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Ai successivi punti 4 e 5 si definiscono gli ulteriori parametri individuati dal Puc per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione
4 - Indice di edificabilità virtuale	Iev	Valore parametrico dell'edificazione connaturata con i suoli trasformabili espresso in mq di SL per mq di ST. Ad esso corrisponde il Diritto edificatorio virtuale (Dev), ottenuto come prodotto tra l'Iev e la ST del suolo oggetto di intervento, quantificato in SL ed espresso in metri quadrati.
5 - Indice di edificabilità di riserva pubblica	Ierp	Valore parametrico dell'edificazione di riserva pubblica individuato dal Puc, attribuibile da parte dell'Amministrazione pubblica ai suoli trasformabili negli Ambiti di Trasformazione integrata (ATi) a fronte delle contropartite di cui all'art. 118 delle NTA del Puc in sede di Atti di Programmazione degli interventi o PUA, espresso in mq di SL per mq di ST. Ad esso corrisponde il Diritto edificatorio di riserva pubblica (Derp), ottenuto come prodotto tra l'Ierp e la ST del suolo oggetto di intervento, quantificato in SL ed espresso in metri quadrati.
6 - Indice di edificabilità fondiaria	If	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
7 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
8 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
9 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
10 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

11 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
12 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
13 - Rapporto di copertura	RC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
14 - Superficie totale	STot	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si introduce per tale superficie l'acronimo STot.
15 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Con tale definizione il Puc individua, in sostituzione del volume ammissibile, la quantità edificatoria ammessa nei i singoli Tessuti, nonché negli Ambiti di Trasformazione di cui ai Titoli II e V delle NTA.
16- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
17 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende, ad esempio: - i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente; - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
18 - Superficie complessiva	SCom	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie coperta, si introduce per tale superficie l'acronimo SCom.
19- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
20 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese

		le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento sismico, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
21 - Volume totale o volumetria complessiva	V	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
22 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
24 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
25 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
26 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
27 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
28 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
29 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dall'intersezione fra il muro perimetrale e l'estradosso dell'ultimo solaio al netto dell'eventuale isolamento termico, per le coperture piane. Per quota del terreno si intende la sistemazione del terreno circostante i manufatti in modo tale che non abbia una pendenza rispetto al punto più basso del piano campagna o della strada maggiore al 3,5% e comunque non superiore a cm 50.
30 - Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PUC, ove non espressamente specificato, l'altezza massima delle NTA coincide con l'altezza dell'edificio.
31 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
32 - Distanza		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
33 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico,

		di sicurezza, telefonico, ecc.). Nei volumi tecnici rientrano anche torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto.
34 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
35 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
36 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
37 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
38 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
39 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
40 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.