

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n. 16/2004 e regolamento di attuazione n.5/2011

2016



## QUADRO STRUTTURALE CONOSCITIVO

### 1.11 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco  
Cosimo Ferraioli

Ass. all'urbanistica  
Pasquale Russo

**IL RESPONSABILE  
DELL'UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA  
"PROGRAMMAZIONE, SVILUPPO  
E GESTIONE TERRITORIALE"  
Ing. Vincenzo Ferraioli**

Ufficio di Piano

Responsabile del Progetto  
dott. ing. Vincenzo Ferraioli

gruppo di lavoro comunale  
dr. ing. Flavia Atorino  
geom. Vincenzo Cagnazzi

analisi territoriale GIS  
dr. arch. Valentina Taliercio

Coordinatore tecnico - scientifico  
prof. arch. Salvatore Visone

Redazione Studi Specialistici

Studio Geologico  
dr. geol. Antonio D'Ambrosio

Studio Acustico  
dr. arch. Antonia Iride

Studio Agronomico  
dr. agr.mo Aldo Mauri

DATA 7 LUG. 2016



<b>TITOLO I - CARATTERERI GENERALI DEL PIANO</b>	<b>3</b>
Art.1. – Principi, natura giuridica, finalità e contenuti.....	3
Art. 2 – Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	4
Art. 3 – Gli interventi edilizi.....	5
Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 5 – Destinazioni d’uso e categorie funzionali.....	8
Art. 6 - Usi del territorio nei tessuti esistenti.....	9
Art. 7 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio.....	10
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PUC</b>	<b>11</b>
Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano .....	11
Art. 9 – Intervento edilizio diretto semplice .....	11
Art. 10 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	11
Art. 11 – Permesso di costruire convenzionato .....	12
Art. 12 - Gli strumenti di pianificazione settoriale .....	13
Art. 13 - Sistema Informativo Territoriale Comunale.....	13
Art. 14 - Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti .....	13
Art. 15 - Aggiornamento del piano.....	14
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI</b>	<b>15</b>
Art. 16 – Articolazione del Piano .....	15
Art. 17 – Il Sistema Insediativo .....	18
Art. 18 – I Tessuti Storici.....	18
Art. 19 - Zona A1: Ambito Storico del nucleo urbano .....	18
Art. 20 - Zona A2: Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico .....	19
Art. 21 - Tessuti urbani di recente formazione .....	20
Art. 22 – Zona B1: Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità .....	21
Art. 23 – Zona B2: Ambito urbano di completamento del tessuto residenziale a media densità .....	23
Art. 24 – Zona C: Ambito urbano residenziale di completamento per l’edilizia economica e popolare – PEEP Satriano – PEEP Messina .....	24
Art. 25 – Il Sistema Produttivo .....	25
Art. 26 – Zona D1: Ambito attrezzato per insediamenti produttivi (PIP) .....	26
Art. 27 – Zona D2: Sedi di attività in ambito extraurbano .....	26
Art. 28 – Zona D3: Sedi di attività in ambito urbano .....	27
Art. 29 – Zona D4: Sedi di attività a rischio di incidente rilevante .....	28
Art. 30 - Aree occupate da insediamenti produttivi sottoutilizzati, dismessi o da dismettere ..	29
Art. 31 – Zona M: Ambito turistico-alberghiero.....	30
Art. 32 – Il Sistema Naturale e Rurale .....	32
Art. 33 – Zona E1: Area prevalentemente boscata ad elevata naturalità (zona 1b del PUT) ..	33
Art. 34 – Zona E2: Area agricola pedemontana ad elevata fragilità (zona 4 del PUT) .....	34
Art. 35 – Zona E3: Area agricola di salvaguardia periurbana .....	35
Art. 36 – Zona E4: Area agricola produttiva .....	37
Art. 37 – Zona EP: Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli .....	39
Art. 38 – Zona EP1: Aggregati edilizi in territorio extraurbano lungo gli assi viari principali ..	40
Art. 39 – Il Sistema delle Attrezzature e dei Servizi .....	40
Art. 40 - Zona G: servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rango locale .....	41
Art. 41 – Zone G1: Aree per l’istruzione.....	42

Art. 42 – Zona G2: Attrezzature di interesse comune.....	42
Art. 43 – Zona G3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.....	43
Art. 44 - Zona G4: Aree per parcheggi.....	44
Art. 45 - Zona F: Aree per servizi e attrezzature di interesse generale .....	44
Art. 46 – Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi .....	45
Art. 47 – Il Sistema della mobilità .....	46
Art. 48 – Viabilità .....	47
Art. 49 - Percorsi ciclo-pedonali .....	47
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI</b>	<b>49</b>
Art. 50 – Disposizioni di tutela .....	49
Art. 51 – Fascia di rispetto cimiteriale.....	49
Art. 52 – Fasce di rispetto stradale .....	50
Art. 53 – Fascia di rispetto ferroviaria.....	50
Art. 54 – Fascia di rispetto depuratore .....	51
Art. 55 – Fascia di rispetto elettrodotti.....	51
Art. 56 – Fascia di rispetto dai corsi d’acqua .....	51
Art. 57 - Vincolo archeologico (Legge n. 1089/1939).....	51
Art. 58 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico.....	52
Art. 59 - Indirizzi ambientali .....	52
<b>TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>54</b>
Art. 60 – Disposizioni generali.....	54
Art. 61 – Norme di salvaguardia.....	55
Art. 62 – Poteri di Deroga .....	55
Art. 63 - Edilizia abusiva .....	55
Art. 64 - Edifici esistenti in contrasto con il PUC.....	56
Art. 65 – Titoli abilitativi rilasciati.....	56
Art. 66 – Trascrizioni in Mappa .....	56
<b>TITOLO VI – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE</b>	<b>57</b>
Art. 67 –Comparti edificatori .....	57
Art. 68 - Comparti perequativi .....	59
Art. 69 - Ambiti di Trasformazione del sistema insediativo .....	60
Art. 70 - Comparti Edificatori del Sistema Insediativo .....	61
Art. 71 - CR: Comparti Edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto .....	62
Art. 72 - CM: Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto .....	63
Art. 73 - Comparti di Rigenerazione Urbana .....	64
Art. 74 - Comparti Edificatori del Sistema Produttivo.....	65
Art. 75 - CC: Comparto Commerciale .....	66
Art. 76 - CA: Comparto Artigianale.....	67
Art. 77 - LOG: Comparto Logistico-Trasporti.....	68
Art. 78 - ATS: Polo Servizi .....	69

## TITOLO I - CARATTERERI GENERALI DEL PIANO

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

1. La Legge Regionale n. 16/2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della L.R. n. 16/2004, così come introdotto dalla L.R. n. 1/2011, definisce 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 della Provincia di Salerno (PTCP) 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 Angri.
3. Ai sensi della L.R. n. 16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
  - PUC che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
  - Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modifica e conservazione delle strutture edilizie.
4. Il PUC, conformemente alla L.R. n. 16/2004 ed al Regolamento regionale n. 5/2011, è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatico-operative. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono, quindi, articolate in due parti: una riguardante le disposizioni strutturali e una riguardante le disposizioni programmatico-operative. L'insieme delle due parti costituisce un unico strumento di governo del territorio.

Gli elaborati del PUC sono articolati 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 Programmatico-operativo**

Costituisce la parte operativa del piano - in coerenza con il quadro conoscitivo - capace di adattarsi ai mutamenti della domanda sociale, ai vincoli di mercato e alle opportunità di investimento, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni. Rappresenta 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 operative, in conformità alla L.R. n. 16/2004, 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.

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 del RUEC con quelle delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quelle contenute nelle NTA. Le tavole di PUC sono predisposte su supporto informatico: laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i files depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune.

6. Qualora un'area ricada in zone territoriali omogenee distinte, con diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità viene attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole zone.

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

7. Nel caso di contrasto tra prescrizioni del presente strumento e previsioni normative dello Stato, della Regione Campania o di altro Ente sovraordinato 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 L.R. n. 16/2004.

## **Art. 2 – Trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipa agli oneri da essa derivanti, nei modi previsti dalla legge.

Le trasformazioni sono assoggettate ai titoli abilitativi edilizi stabiliti dalle leggi vigenti in funzione della categoria di intervento utilizzata.

2. Le previsioni del PUC non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia 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 edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali. Le presenti norme, nel recepirle, ne regolano l'applicazione sul territorio comunale operandone – ove necessario – un'ulteriore specificazione. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicheranno queste ultime.

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

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

### **Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi**

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi è di seguito riportata:

#### **Parametri urbanistici**

##### ***St Superficie territoriale***

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. ( $St = Sf + Ssta + Scomp$ )

##### ***Sf Superficie fondiaria***

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.

##### ***Ut Indice di utilizzazione territoriale = SLP/St***

Superficie linda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. È espresso in mq/mq.

##### ***Uf Indice di utilizzazione fondiaria = SLP/Sf***

Superficie linda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. È espresso in mq/mq.

##### ***It Indice di fabbricabilità territoriale***

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

***If Indice di fabbricabilità fondiario***

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro più restrittivo tra i due.

***Ssta Superficie destinata agli standard***

Superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste o previste a servizio dell'insediamento, ai sensi del D.M. n. 1444/68.

***Scomp Superficie compensativa***

E' la quota di superficie territoriale oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune, aggiuntiva rispetto alla Ssta.

***Sp Superficie permeabile***

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.

***Ip Indice di permeabilità***

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

***Da Densità arborea***

Rappresenta il numero di alberi, preferibilmente essenze autoctone, da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sf o St) specificata dalle presenti norme.

***Rc Rapporto di Copertura***

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

***Lotto minimo***

È la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

**Parametri edilizi**

***SLP Superficie Lorda di Pavimento***

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

***Sc Superficie coperta***

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.

***Su Superficie utile abitabile***

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.

***Hf Altezza del fronte***

Altezza del fronte o della parete esterna di un edificio, 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 dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

***Hm Altezza massima del fabbricato***

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

***Hl 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.

***Np Numero massimo dei piani abitabili***

Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, incluso il sottotetto se abitabile.

***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.

***V Volume del fabbricato***

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano fuori terra per la relativa altezza lorda.

***Ds Distanza dalla Strada***

È la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada con riferimento alla più vicina delle seguenti linee:

- limite più esterno del marciapiede, della cunetta o della banchina;
- limite stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento.

***Dc Distanza dai Confini di proprietà***

È la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.

Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo fino ad un aggetto di m 1,50 dall'edificio e le costruzioni interrate.

***Df Distanza tra fabbricati***

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.).

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m 1,50.

***Alloggio***

È l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze, e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale dal D.M. del 05.07.1975 e dalla normativa regionale vigente, e comunque superficie utile non inferiore a 45 mq.

2. Per un maggior dettaglio nelle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, contenuti nelle presenti norme, si rimanda al RUEC.

## **Art. 5 – Destinazioni d'uso e categorie funzionali**

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, ed in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in conformità alle prescrizioni di zona.
2. Gli usi del territorio, cioè le diverse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i tessuti urbani ed extraurbani e per le aree di trasformazione, sono articolati in cinque raggruppamenti di categorie funzionali:

### **Usi residenziali**

- UR/1 Abitazioni;
- UR/2 Residence, abitazioni collettive, affittacamere.

### **Usi terziari**

- UT/1 Esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq);
- UT/2 Medie strutture di vendita e gallerie commerciali di vicinato (SV fino a 1.500 mq);
- UT/3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali (SV superiore a 1.500 mq);
- UT/4 Commercio all'ingrosso ed esercizi speciali;
- UT/5 Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.);
- UT/6 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, ambulatori medici pubblici e privati di piccole dimensioni;
- UT/7 Terziario: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, servizi per l'industria e la ricerca, sedi istituzionali e rappresentative;
- UT/8 Attività culturali, sociali, religiose, ricreative e sportive, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;
- UT/9 Attività per il tempo libero, lo spettacolo, mostre, esposizioni e fiere;
- UT/10 Attrezzature socio-sanitarie di medio-grandi dimensioni;
- UT/11 Discoteche, attrezzature per spettacoli all'aperto, cinema multisala, attrezzature sportive di grandi dimensioni, mercati su aree pubbliche o private, giostre e spettacoli viaggianti.

### **Usi produttivi e direzionali**

- UP/1 Artigianato produttivo di grandi dimensioni e industria;
- UP/2 Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona ed alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.;
- UP/3 Laboratori artigianali e officine;
- UP/4 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: lavaggio, servizi all'automobilista, ecc.;
- UP/5 Artigianato di servizio all'auto, ecc.;
- UP/6 Aree scoperte/coperte di stoccaggio merci e container;
- UP/7 Spazi di manovra, sosta, piazzali;

- UP/8 Servizi ai mezzi pesanti: officine di manutenzione, depositi, stazioni di servizio, lavaggio, ecc.
- UP/9 Servizi agli addetti: mense, bar, ambulatori, palestre, ecc.;
- UP/10 Servizi alle aziende: uffici e attività terziarie, spedizionieri, sportelli bancari e assicurativi, commercio specializzato di vicinato, ecc.;
- UP/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali.

#### **Usi agricoli**

- UAG/1 Abitazioni agricole pertinenziali al fondo;
- UAG/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola, annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- UAG/3 Impianti produttivi agro-alimentari, serre;
- UAG/4 Impianti zootecnici intensivi, allevamento e lavorazioni connesse;
- UAG/5 Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica;
- UAG/6 Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

#### **Usi turistico-ricettivi**

- UTR/1 Alberghi;
- UTR/2 Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);
- UTR/3 Centri congressuali;
- UTR/4 Bed and breakfast.

3. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
4. Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del PUC.
5. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.

#### **Art. 6 - Usi del territorio nei tessuti esistenti**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. 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. 7 - 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 nella misura prescritta dalle norme regionali e nazionali vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PUC**

### **Art. 8 - Modalità di attuazione del Piano**

1. Il PUC si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme, nonché nelle allegate Schede di progetto mediante:
  - a) Intervento edilizio diretto semplice, nel caso di edificazione di singoli lotti, laddove consentito secondo le disposizioni del piano;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) quando gli interventi trasformativi risultino di maggiore complessità;
  - c) Permesso di costruire convenzionato.

### **Art. 9 – Intervento edilizio diretto semplice**

1. L'intervento edilizio diretto è consentito per interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché per l'edificazione di singoli lotti, laddove previsto dal presente piano.
2. Le categorie di intervento per le quali sono sempre consentiti interventi edilizi diretti sono:
  - interventi di manutenzione ordinaria;
  - interventi di manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.Per le definizioni di dette categorie di intervento ed i relativi titoli edilizi abilitativi si rimanda al citato D.P.R. n. 380/2001.
3. Nelle zone territoriali omogenee nelle quali il PUC prevede l'intervento edilizio diretto, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono consentiti, sulla base del rilascio del relativo titolo abilitativo (permesso di costruire/segnalazione certificata di inizio attività/denuncia di inizio attività), previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

### **Art. 10 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. Nelle zone per le quali il PUC prevede la redazione di un piano di attuazione, di iniziativa pubblica o privata, il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.
2. I Piani Urbanistici Attuativi, in relazione al contenuto, come disposto dalla L.R. n. 16/2004, 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 n. 1150/1942, artt. 13 e 28;
  - b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/1962;
  - c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge n. 865/1971, art. 27;
  - d) programmi integrati di intervento di cui alla legge n. 179/1992, art.17 e alle leggi regionali n. 3/1996 e n. 26/2002;

- e) piani di recupero di cui alla legge n. 457/1978;
  - f) programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/1993, convertito in legge n. 493/1993.
3. Fino all'approvazione dei PUA, sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree ad essi assoggettate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione e dei mutamenti della destinazione d'uso.
4. I gli elaborati dei PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme nazionali e regionali vigenti.
5. I piani attuativi possono, con adeguata motivazione del Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e l'assenza di incremento del carico urbanistico:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali del piano.

#### **Art. 11 – Permesso di costruire convenzionato**

1. In caso di carenza delle necessarie opere di urbanizzazione, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, è approvata con delibera di Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio (disciplinante la cessione di aree al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi, la eventuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale).

2. Laddove previsto dal piano, l'intervento convenzionato si applica anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

3. La convenzione di cui al permesso di costruire convenzionato deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001:

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. n. 380/2001, 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 - 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 persegui- li e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.

#### **Art. 13 - 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 Provincia, 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. 14 - 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. 15 - 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.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### Art. 16 – Articolazione del Piano

1. Il Piano Urbanistico Comunale, coerentemente con le disposizioni della L.R.C. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico-operativo. Questa distinzione delle componenti del PUC fa sì che la nuova strumentazione urbanistica abbia la duplice funzione di strumento di governo dei caratteri strutturanti ed invarianti del territorio e di piano strategico di sviluppo della comunità attraverso le azioni previste dalla componente programmatico-operativa.

2. In particolare la componente strutturale individua le invarianti strutturali, ossia le linee fondamentali dell’assetto a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, paesaggistico-ambientali e storico-culturali, dell’esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell’articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Inoltre deve:

- individuare nel territorio comunale le zone non suscettibili di trasformazione nel rispetto di vincoli o limitazioni dettate da criteri di tutela paesaggistico-ambientale, o di prevenzione, o mitigazione dei rischi naturali ed antropici;
- essere strumento di disciplina e tutela paesaggistica del territorio comunale, in analogia alle previsioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale.
- determinare le linee fondamentali per le trasformazioni.

La componente programmatica, con validità di cinque anni:

- definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuale e pluriennale del comune, le strategiche per la mobilità e la logistica, le centralità urbane ed i servizi pubblici e privati di rango non locale;
- determina i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione;
- determina i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio, anche attraverso procedure attuative di tipo perequativo, dalle quali risultino realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie, e cedute al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi compensativi;
- vincola le eventuali ulteriori aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico realisticamente programmabili sulla base dei bilanci pluriennali comunali.

3. Il PUC suddivide il territorio in cinque sistemi territoriali che interagiscono tra loro: il Sistema Insediativo, il Sistema Produttivo, il Sistema Naturale e Rurale, il Sistema delle Attrezzature e dei Servizi, il Sistema della mobilità, aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica ed organizzativa in base ad elementi strutturali e fattori caratterizzanti, e per ciascuno di essi stabilisce le discipline dirette di tutela, le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili, i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi.

4. In base al grado di compiutezza, al grado di urbanizzazione e alle caratteristiche morfologiche si fa distinzione tra l'ambito urbano e l'ambito periurbano. Intendendo per ambito urbano, l'ambito che comprende i tessuti che si sono stratificati intorno al nucleo storico ossia la parte "densa" della città, e per ambito periurbano lo spazio in cui la città si disgrega, inglobando nella propria rete infrastrutturale e costruita gli spazi agricoli.

5. Il PUC, attraverso le **disposizioni strutturali** disciplina il territorio Comunale articolato nei seguenti sistemi ed ambiti:

### **DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

#### **IL SISTEMA INSEDIATIVO**

##### **Tessuto storico**

**Zona A1:** Ambito storico del nucleo urbano

**Zona A2:** Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico

##### **Tessuto urbano di recente formazione**

**Zona B1:** Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità

**Zona B2:** Ambito urbano di completamento del tessuto residenziale a media densità

**Zona C:** Ambito urbano residenziale di completamento per l'edilizia economica e popolare -  
PEEP Satriano – PEEP Messina

#### **IL SISTEMA PRODUTTIVO**

**Zona D1:** Ambito attrezzato per insediamenti produttivi, (PIP esistenti)

**Zona D2:** Sedi di attività in ambito extraurbano

**Zona D3:** Sedi di attività in ambito urbano

**Zona D4:** Sedi di attività a rischio di incidente rilevante

**Zona Dr:** Aree occupate da insediamenti produttivi sottoutilizzati, dismessi o da dismettere

**Zona M:** Ambito turistico-alberghiero

#### **IL SISTEMA NATURALE E RURALE**

**Zona E1:** Area prevalentemente boscata ad elevata naturalità

**Zona E2:** Area agricola pedemontana ad elevata fragilità

**Zona E3:** Area agricola di salvaguardia periurbana

**Zona E4:** Area agricola produttiva

##### **Ambito Periurbano di recente formazione:**

**Zona EP:** Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli

**Zona EP1:** Aggregati edilizi in territorio extraurbano lungo gli assi viari principali

#### **IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI**

##### **Aree per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rango locale**

**G1:** Aree per l'istruzione

**G2:** Aree per attrezzature di interesse comune

**G3:** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

**G4:** Aree per parcheggi (a scala locale)

##### **Aree per Servizi ed Attrezzature di interesse generale**

**F1:** Aree per l'istruzione superiore

**F2:** Attrezzature sanitarie

**Cm:** Area cimiteriale ed ampliamento

**IE:** Isola ecologica

**DEP:** Depuratore

**CA:** Caselli autostradali

**Distributori** carburante

**IT:** Aree per impianti tecnologici

**P:** Parcheggi

**FS:** Stazione ferroviaria

**AM:** Area mercatale

## **IL SISTEMA DELLA MOBILITA'**

**Viabilità**

**Percorsi ciclo-pedonali**

6. Il PUC, attraverso la componente programmatico-operativa, articola le trasformazioni del territorio secondo le **disposizioni programmatiche** in:

### **DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

#### **Ambiti di Trasformazione del sistema insediativo**

**Comparti Edificatori del Sistema Insediativo:**

**CR:** Comparto Residenziale

**CM:** Comparto Misto

**Comparti di Rigenerazione Urbana:**

**RI:** Comparto di Rigenerazione Urbana

**RIA:** Comparto di Rigenerazione Urbana progettazioni in atto

#### **Ambiti di Trasformazione del sistema produttivo**

**Comparti Edificatori del Sistema Produttivo:**

**CC:** Comparto Commerciale

**CA:** Comparto Artigianale

**AM:** Area Mercatale (per la quale si rimanda alla scheda di progetto)

**LOG:** Aree di integrazione e di trasformazione a destinazione di servizi riguardanti la Logistica e i Trasporti

**M1:** Ambito Turistico-Alberghiero

**ATS:** Polo Servizi

**Ambiti di Trasformazione per attrezzature e servizi** (per i quali si rimanda alle schede di progetto ed alle disposizioni contenute nelle presenti NTA per le zone G ed F)

**S1** - Orti sociali

**S2** - Parco urbano

**S3** - Attrezzature per il gioco e lo sport

**S4** - Parco territoriale del Chianello

**Ambiti di trasformazione per la mobilità** (per i quali si rimanda alle schede di progetto ed alle disposizioni contenute nelle presenti NTA relative alla viabilità ed ai percorsi ciclo-pedonali)

- Aree attrezzate per lo scambio intermodale
- Progetto di rete ciclabile e pedonale

### **Art. 17 – Il Sistema Insediativo**

1. 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.

2. Sono riconoscibili una città compatta ed una città diffusa. Nella città compatta si registra la presenza di aree, edificate o meno, che accolgono funzioni 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:

- tessuti storici;
- tessuti urbani di recente formazione.

### **Art. 18 – I Tessuti Storici**

1. I tessuti storici coincidono 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 obiettivi 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. 19 - Zona A1: Ambito Storico del nucleo urbano**

1. Costituisce l'antico insediamento accentratato di Angri, per il quale il PUC prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonica, morfologica e funzionale degli edifici e dell'impianto urbanistico.

2. In tale zona gli interventi ammissibili in regime di intervento edilizio diretto, sono quelli ricompresi nelle categorie di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), compresa la modifica di destinazione d'uso nel rispetto degli usi consentiti per la zona riportati nei commi seguenti.
3. 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).
  4. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.
  5. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/8, UP/2, UP/4, UTR/4 nonché attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.
  6. Non è ammessa la trasformazione di coperture piane in coperture inclinate né la realizzazione ex novo di sottotetti.
  7. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia comprensivi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla predisposizione ed approvazione di specifici PUA, di iniziativa pubblica e/o privata, con valenza di Piani di Recupero. Le aree inedificate che i PUA non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici restano inedificabili, con conservazione e/o potenziamento degli impianti privati a verde.
  8. 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.
  9. Per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti ed il divieto di impermeabilizzare le aree stesse: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti.

#### **Art. 20 - Zona A2: Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico**

1. Include gli ambiti costituiti in parte da edificato su impianto storico che non presenta elementi di qualità.
2. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di unità abitative, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico e di non ridurre la quantità e la qualità del verde.  
E' ammessa la ricostruzione di volumetrie crollate previa documentazione della consistenza e della legittimità delle stesse.
3. 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).

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

- distanza dai confini di proprietà: m 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 pareti finestrate di edifici prospicienti: m 10. È ammessa l'edificazione in aderenza;
- distanza dalle strade: m 5. È consentito conservare l'allineamento del fronte edificato esistente qualora non risultino particolari esigenze di interesse pubblico (allargamento stradale, realizzazione marciapiede, ecc.).
- altezza massima: in caso di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni; in caso di sostituzioni e ristrutturazioni edilizie l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico collocati in un intorno di m 50 misurato radialmente dai vertici del fabbricato preesistente.

5. I progetti relativi agli interventi edilizi sopra elencati devono garantire l'armonioso inserimento nel tessuto edilizio ed essere, a tal fine, corredati da elaborati grafici che inquadrino e rappresentino l'immobile nel contesto.

6. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/8, UT/9, UP/2, UP/4, UTR/4 nonché attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Salvo quanto disposto al successivo comma 8, non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

7. La ristrutturazione urbanistica è consentita mediante PUA di iniziativa pubblica e/o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero), estesi all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un intero cortile o esteso a un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito. È facoltà dei privati proporre, in via preliminare, all'amministrazione comunale, un sub-comparto da sottoporre a PUA con valenza di piano di recupero. L'amministrazione comunale approva la proposta preliminare di sub-comparto previa verifica della valenza urbanistica dell'intervento che deve garantire l'equilibrio urbanistico, funzionale e morfologico complessivo. Per incentivare detto intervento è consentito l'aumento della volumetria esistente nel limite massimo del 20%, fermo restante il numero complessivo delle unità abitative residenziali.

8. Solo per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC, ricadenti in ambiti residenziali sono consentiti i passaggi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria catastale del gruppo "A", a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 21 - 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 con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- 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, ma anche media e grande distribuzione di vendita) 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 (e prescrivendo in quota parte) la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standards (aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero – anche di scala intercomunale), 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 ed 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.

#### **Art. 22 – Zona B1: Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità**

1. Comprende le parti del territorio comunale edificate ad alta densità, con continuità e con presenza significativa di funzioni urbane, a prevalente destinazione residenziale, sviluppatesi prevalentemente nella seconda metà del 1900, non interessate da immobili di valenza storico-artistica.

2. 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. È consentita la trasformazione di coperture piane in coperture inclinate nonché la realizzazione di sottotetti.

3. Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica ed all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale del 1986, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, conservando il sedime e l'altezza precedente.

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 (roof garden), nella misura del massima del 20% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

4. 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.

5. 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 sistamate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, nonché delle alberature esistenti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. 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 1,00.

6. 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).

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

- distanza dai confini di proprietà: m 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 pareti finestrate di edifici prospicienti: m 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.
- altezza massima: m 11,00 ovvero l'altezza legittimamente realizzata del fabbricato preesistente se maggiore.

Nel rispetto dei suddetti parametri, è consentito l'incremento della volumetria esistente nei limiti del 30% fermo restante il numero degli alloggi.

8. Sugli immobili esistenti è consentito l'ampliamento nei limiti del 20% della volumetria preesistente, a parità di unità abitative e nei limiti di altezze e distanze indicate al precedente comma 7.
9. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UP/2, nonché attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Salvo quanto disposto al successivo comma 11, non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.
10. Nelle aree individuate nelle tavole del PUC, ricadenti in fascia di rispetto RIR, di cui al Dlgs.n.334 del 17 agosto 1999, non sono consentiti interventi che comportino un incremento di carico urbanistico o ampliamenti che determinino un indice di fabbricabilità superiore a 0,5 mc/mq.
11. Solo per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC, ricadenti in ambiti residenziali sono consentiti i passaggi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria catastale del gruppo "A", a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
12. Gli incrementi volumetrici previsti ai commi 7 ed 8 sono applicabili in via alternativa ed una sola volta e non sono cumulabili con altre norme di incentivazione.

**Art. 23 – Zona B2: Ambito urbano di completamento del tessuto residenziale a media densità**

1. Comprende le aree di edificazione recente, interne al perimetro del centro abitato, che risultano edificate parzialmente e con discontinuità, a media densità, poste a ridosso della parte più strutturata dell'insediamento.

Si tratta di aree in cui sono presenti le infrastrutture di base e c'è una compresenza di insediamenti residenziali e artigianali-commerciali, generalmente prive di attrezzature pubbliche e di spazi collettivi diversi da quelli minimi per la circolazione.

2. In tale zona per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le disposizioni del D.P.R. n. 380/01.

3. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza all'edificazione (salvo che non risulti una volumetria residua realizzabile in considerazione del nuovo indice edificatorio), sono ammessi interventi di nuova edificazione, mediante permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri urbanistici:

**lotto minimo:** 750 mq;

**St** (superficie territoriale) = 100% superficie ambito;

**Sf** (superficie fondiaria) = 70% St;

**Scomp** (superficie compensativa)= 30% St;

**It** (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,50 mc/mq, di cui 0,3 mc/mq ad uso residenziale e 0,2 mc/mq da destinare a terziario e servizi;

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00. È consentita l'edificazione in aderenza;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  m 5,00. È consentita l'edificazione sul confine se il lotto contiguo risulta inedificato;

**Ds** (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico)  $\geq$  m 5,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  50% Sf;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 11,00;

**Sp** (Superficie permeabile)  $\geq$  40% Sf;

**Da** (densità arborea)  $>$  1 albero di essenze autoctone ogni 100 mq di Sf;

**Parcheggi**: dovranno essere rispettate le aliquote di legge, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico da realizzare nell'ambito della Sf.

4. 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.

5. Per gli immobili esistenti, nel rispetto delle altezze e delle distanze indicate al comma 3, sono consentiti in via alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nei limiti del 30% dell'esistente, fermo restante il numero degli alloggi, oppure interventi di ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente a parità di unità abitative. Detti incrementi sono applicabili in via alternativa ed una sola volta e non sono cumulabili con altre norme di incentivazione.

6. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UP/2, nonché attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Non sono consentite modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale.

7. La porzione residenziale e la porzione ad usi terziari nei fabbricati di nuova edificazione devono costituire unità immobiliari distinte del medesimo fabbricato.

#### **Art. 24 – Zona C: Ambito urbano residenziale di completamento per l'edilizia economica e popolare – PEEP Satriano – PEEP Messina**

1. Comprende le porzioni di territorio comunale interessate in precedenza da Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Il PUC ne conferma la prevalente funzione di edilizia residenziale pubblica e ne promuove l'integrazione con la restante parte del tessuto edificato.

2. In tale zona per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le disposizioni del D.P.R. n. 380/01.

3. In tale zona valgono le normative di intervento e gestione dei rispettivi Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di origine, che si intendono qui integralmente recepite.

## Art. 25 – Il Sistema Produttivo

1. Il sistema produttivo comprende le zone industriali, artigianali, commerciali (media e grande distribuzione e commercio all'ingrosso), esistenti e di nuovo insediamento.

2. 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.

3. Non sono ammessi nuovi insediamenti classificabili come industrie insalubri di I e II classe (ai sensi dell'art. 216 del T.U.LLSS. 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.

In riferimento al SIN Bacino Idrografico del fiume Sarno e ai siti potenzialmente inquinati censiti dalla sub-perimetrazione del SIN (Legge n. 266/2005 e D.M. 11 agosto 2006) sono disciplinate dalla normativa di settore. Per tali aree si dovrà procedere, preventivamente a qualsiasi uso o trasformazione, ad attivare l'iter procedurale previsto dal Titolo V, parte quarta, del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.: piano di caratterizzazione, determinazione della concentrazione di inquinanti, interventi di bonifica, ripristino ambientale, messa in sicurezza, etc.

4. 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.

5. 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.

6. I progetti dovranno prevedere la realizzazione delle aree ecologiche attrezzate.

7. Il Sistema Produttivo si articola nelle seguenti zone:

- **Zona D1:** Ambito attrezzato per insediamenti produttivi (PIP esistenti);
- **Zona D2:** Sedi di attività in ambito extraurbano;
- **Zona D3:** Sedi di attività in ambito urbano;
- **Zona D4:** Sedi di attività a rischio di incidente rilevante;
- Aree occupate da insediamenti produttivi sottoutilizzati, dismessi o da dismettere
- **Zona M:** Ambito turistico-alberghiero

8. Qualora le aree indicate quali sedi di attività economiche e produttive risultino da specifiche verifiche occupate da edifici abusivi non condonabili, oltre all'applicazione della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario e se ne prescrive il recupero ambientale.

In alternativa, per incentivare la riconversione dell'area, è consentita la realizzazione di attrezzature private ad interesse ed uso pubblico, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale, con i seguenti parametri:

**Uf** (Indice di utilizzazione fondiaria) per attrezzature di servizio di impianti sportivi privati ad uso pubblico: 0,04 mq/mq;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  1,5% del lotto e comunque non oltre i 100 mq;

**Parcheggi** interni al lotto di proprietà secondo normativa di settore, e comunque almeno pari al 10% della superficie del lotto;

**Ip** (indice di permeabilità) > 70% del lotto.

#### **Art. 26 – Zona D1: Ambito attrezzato per insediamenti produttivi – (PIP)**

1. Comprende le aree già totalmente o parzialmente trasformate a destinazione industriale, artigianale e commerciale, sulla base di specifici piani urbanistici esecutivi (PIP).
2. In tale zona valgono le normative di intervento e gestione dei rispettivi Piani per gli Insediamenti Produttivi di origine, che si intendono qui integralmente recepite.

#### **Art. 27 – Zona D2: Sedi di attività in ambito extraurbano**

1. Comprende sedi di attività a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti isolate, condonate o realizzate a seguito di varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998.
2. In tale zona il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono ammesse, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento dei prospetti e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile, secondo i seguenti parametri:

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 12,00. Non è consentita l'edificazione in aderenza;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea; in ogni caso non inferiore a m 6,00. Non è consentita l'edificazione sul confine, ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'Ente gestore;

**Ds** (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico)  $\geq$  m 6,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  50% della superficie del lotto;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 7,50;

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  30% della superficie del lotto;

**Sv** (superficie sistemata a verde)  $\geq$  8% del lotto;

**Da** (densità arborea)  $>$  1 albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde;

**Parcheggi privati**  $\geq$  10% del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada;

**Tettoie:** superficie massima 5% del lotto;

**Pensiline:** superficie massima 5% del lotto.

3. Non sono ammessi ampliamenti delle strutture esistenti, né modifiche di destinazione d'uso delle stesse.

In caso di dismissione o delocalizzazione delle attività produttive, è consentita la realizzazione di attrezzature private ad interesse ed uso pubblico, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale, secondo un progetto di riassetto, concordato con il Comune, finalizzato alla riduzione dell'edificato, al miglioramento della circolazione veicolare e pedonale

e della dotazione di parcheggi, all'incremento delle superfici permeabili, da piantumare con alberi ed arbusti.

4. Eventuali usi diversi da quelli in atto dovranno essere compatibili con lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) da adeguare al PUC.

#### **Art. 28 – Zona D3: Sedi di attività in ambito urbano**

1. Comprende gli insediamenti produttivi, commerciali per la grande distribuzione, ed artigianali realizzati in ambito urbano, all'interno o a ridosso della città compatta.

2. 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.

3. Sono ammesse, sugli edifici 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)  $\geq$  m 12,00. Non è consentita l'edificazione in aderenza;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00. 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)  $\geq$  m 6,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  50% della superficie del lotto;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 12,00;

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  30% della superficie del lotto;

**Sv** (superficie sistemata a verde)  $\geq$  8% del lotto;

**Da** (densità arborea)  $>$  1 albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde;

**Parcheggi privati**  $\geq$  10% del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada;

**Tettoie:** superficie massima 5% del lotto;

**Pensiline:** superficie massima 5% del lotto.

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. Usi consentiti: UT/2, UT/3, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UT/11, UP/1, UP/2, UP/3, UP/9, UP/10, UP/11, UTR/1, UTR/3, nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio stabilite dalle norme di settore. 4. Eventuali usi diversi da quelli in atto dovranno essere compatibili con lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) da adeguare al PUC.

#### **Art. 29 – Zona D4: Sedi di attività a rischio di incidente rilevante**

1. Individua le aree utilizzate per attività private che determinano la possibilità di incidenti di cospicua portata anche per la sicurezza collettiva (deposito di materiali esplosivi, deposito e "imbottigliamento" di gas combustibili, erogazione di combustibili gassosi per auto e simili). Comprende l'area occupata dallo stabilimento classificato a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs. n. 334/1999

2. Le aree circostanti, per una profondità non inferiore a 50 m, mediante atto unilaterale d'obbligo o attraverso atti convenzionali con gli eventuali proprietari diversi, vanno sottoposte a vincolo temporaneo (per la durata dell'attività pericolosa) di inedificabilità per residenze o edifici in cui sia comunque prevista la permanenza di persone e debbono essere sistemate con opportune piantumazioni arboree. Detti atti o convenzioni, registrati nelle forme di legge, vanno comunicati al Comune, al pari di ogni eventuale modifica relativa. Per gli edifici preesistenti in tale fascia non sono consentiti interventi che determinino un incremento del carico urbanistico.

3. Sono ammesse sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ricadenti in detta area, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 334/1999.

Non sono consentiti, sugli impianti RIR, ampliamenti, potenziamenti o altre variazioni nell'ambito dell'attività esistente, né è consentito l'insediamento di ulteriori stabilimenti rientranti in detta categoria.

4. In caso di dismissione o delocalizzazione dell'attività, è prevista l'automatica riclassificazione del lotto in ambito rurale ordinario e se ne prescrive il recupero ambientale, o in alternativa, è

consentita la realizzazione di attrezzature private ad interesse ed uso pubblico, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 30 - Aree occupate da insediamenti produttivi sottoutilizzati, dismessi o da dismettere**

1. Comprendono le aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi, sottoutilizzati o utilizzati impropriamente, per le quali il PUC prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale ed ambientale, in taluni casi anche mediante il interventi di ristrutturazione urbanistica, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto insediativo.
2. Sono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali la Componente Programmatica individua e disciplina i parametri urbanistici di trasformazione, coordinando tutti i progetti, al fine di collaborare ad attuare gli obiettivi di benessere e qualità di tutto il contesto urbano.
3. La Componente programmatico-operativa del PUC seleziona, secondo criteri di documentato fabbisogno specifico e condizioni di verificata fattibilità, quelle aree da trasformare – anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica – nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA o intervento edilizio convenzionato, di iniziativa privata o mista pubblico/privata, così come indicato dalla Componente programmatico-operativa.
4. I progetti che prevedano esclusivamente il cambio di destinazione d'uso a riuso degli edifici esistenti, dovranno prevedere un aumento della aree permeabili. Gli spazi scoperti esistenti possono essere utilizzati solo per la realizzazione di parcheggi o di aree verdi attrezzate, con l'obbligo di conservare e/o convertire almeno il 30% di detti spazi in condizioni di totale permeabilità opportunamente piantumati con alberature di alto fusto in numero non inferiore a 200 piante/ettaro.
5. I progetti di ristrutturazione edilizia, urbanistica dovranno prevedere, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni (visive e funzionali) con lo spazio urbano o extraurbano in cui operano, un adeguato inserimento nel contesto e una quota non inferiore al 40% delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità ed adeguatamente piantumate.
6. Gli insediamenti dismessi ricadenti all'interno dei tessuti residenziali andranno prioritariamente recuperati per l'integrazione degli standard, anche attraverso l'insediamento di nuove funzioni private, che siano compatibili con il riordino del sistema insediativo, privilegiando le attività di servizio di tipo urbano, le attività economiche coerenti con la residenza (attività commerciali di vicinato), il completamento dei tessuti insediativi e garantendo il mix funzionale attraverso trasformazioni integrate.
7. Gli insediamenti dismessi ricadenti in aree prevalentemente produttive potranno essere rifunzionalizzate con nuove attività economiche, con i relativi standard urbanistici, che siano compatibili con il riordino del sistema insediativo e produttivo.
8. Gli insediamenti dismessi ricadenti in aree prevalentemente rurali potranno prevedere l'insediamento di nuove funzioni che comunque dovrà essere sottoposto a verifica in

relazione ai contesti paesaggistico-ambientali, ai presumibili impatti sulla agricoltura ed alla dotazione infrastrutturale. Dovranno essere privilegiate attività complementari all'agricoltura e/o per la valorizzazione dei prodotti tipici locali e delle colture rurali, attività artigianali che non trovano collocazione in ambito urbano o la riconversione per attrezzature e servizi.

9. E' consentito il riuso delle aree dismesse o di parte di esse per destinazioni terziarie urbane e di servizio: commercio di vicinato, servizi alla persona, tempo libero, attività

10. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali ad altra destinazione è indispensabile la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

11. Nel caso la componente programmatico-operativa individui, secondo quanto indicato al comma 3, aree da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, essi sono consentiti secondo i seguenti parametri:

per lotti con St (superficie territoriale) ≤ 6.000 mq

- attuazione mediante permesso di costruire convenzionato;
- **Vtot max** (volume totale massimo) ≤ 70% V preesistente;
- **V max alloggi** ≤ 40% Vtot max, di cui 2/3 in libero mercato e 1/3 alloggi sociali da locare a canone sostenibile per almeno 8 anni;
- **V max terziario/commerciale/servizi** ≥ 60% Vtot max;
- **Parcheggi privati**: secondo le normative per le singole destinazioni;
- **Ssta** ≥ 18 mq/abitante insediato per la porzione abitativa + 80mq/100 mq SLP per usi terziari-direzionali

per lotti con St (superficie territoriale) > 6.000 mq

- attuazione mediante PUA di iniziativa pubblica o privata;
- **Vtot max** (volume totale massimo) ≤ 70% V preesistente;
- **V max alloggi** ≤ 25% Vt max, di cui 2/3 in libero mercato e 1/3 alloggi sociali da locare a canone sostenibile per almeno 8 anni;
- **V max terziario/commerciale/servizi** ≥ 75% Vt max;
- **Parcheggi privati**: secondo le normative per le singole destinazioni;
- **Ssta** ≥ 18 mq/abitante insediato per la porzione abitativa + 80mq/100 mq SLP per usi terziari-direzionali.

Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d'uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, delle residenze, obbligatoriamente riservandone 1/3 ad alloggi ERS.

### **Art. 31 – Zona M: Ambito turistico-alberghiero**

1. Individua le aree da destinare esclusivamente alla realizzazione di strutture turistico-ricettive ed alberghiere, in conformità con le disposizioni di cui al punto 1.9 del titolo II della L.R. n. 14/1982.

2. 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 agritouristici 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. È consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

3. Si distingue in zona **M1**, a ridosso del nuovo svincolo autostradale dell'A3, Angri sud, da attuare mediante PUA, ed in zona **M2**, lungo la direttrice che dallo svincolo conduce alla costiera amalfitana, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato.

4. Nella zona **M1** sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico-ricettivo, previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, con i seguenti indici:

- **Scomp** = 30% St;
- **Ssta**  $\geq$  80 mq/100 mq di SLP;
- **Sf** = **St - Scomp - Ssta**;
- **If** (indice di fabbricabilità fondiario)  $\leq$  1,50 mc/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  25% **Sf**;
- **Sistemazione a verde** opportunamente attrezzato  $\geq$  70% superfici scoperte;
- **Parcheggi privati**  $\geq$  8 mq/posto letto;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 13,50.

Nelle more dell'approvazione del PUA è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modifica edificatoria delle aree. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Nella zona **M2** sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico-ricettivo, mediante permesso di costruire convenzionato, con i seguenti indici:

- **lotto minimo** = mq 2.500 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;
- **Scomp** = 15% St .
- **If** (indice di fabbricabilità fondiario)  $\leq$  1,00 mc/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  25% **Sf**;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 10,00;
- **Df** (distanza da fabbricati)  $\geq$  m 10,00;
- **Dc** (distanza da confini)  $\geq$  m 5,00. Non è consentita edificazione a confine;
- **Ds** (distanza dalle strade)  $\geq$  m 5,00;
- **Sistemazione a verde** opportunamente attrezzato  $\geq$  70% superfici scoperte;
- **Parcheggi privati**  $\geq$  8 mq/posto letto

6. Usi consentiti: UAG/5, UT/5, UTR/1, UTR/2, UTR/3, UTR/4

## Art. 32 – 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 il Sistema Naturale e Rurale nelle seguenti zone:
  - **Zona E1:** Area prevalentemente boscata ad elevata naturalità (E1b del PUT);
  - **Zona E2:** Area agricola pedemontana ad elevata fragilità (E4 del PUT);
  - **Zona E3:** Area agricola di salvaguardia periurbana;
  - **Zona E4:** Area agricola produttiva.
4. In tutti gli ambiti ricadenti nel Sistema Naturale e Rurale il PUC si attua mediante intervento diretto.
5. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico vigente.
6. 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 ss.mm.ii. e 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 culturali 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 Angri di un lotto minimo di superficie pari almeno a mq 3.000.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

#### **Art. 33 – Zona E1: Area prevalentemente boscata ad elevata naturalità (zona 1b del PUT)**

1. È costituita da ambiti territoriali solo marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi. Include le aree percorse da incendi o per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità.

2. Il PUC riconosce come elementi caratterizzanti della zona:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
- la prevalente assenza di edificazione e di strade carrabili;
- la presenza di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse paesaggistico;
- la funzione di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Tali aree rappresentano le “Core Areas” e gli “Ambiti ad elevata naturalità” della Rete Ecologica Comunale, nonché il corridoio ecologico regionale della dorsale dei Monti Lattari.

3. Nella zona E1 del PUC ricadono:

- la zona B di riserva integrale del Parco dei Monti Lattari;
- parte della zona C di riserva controllata del Parco dei Monti Lattari;
- le aree interessate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923;
- la zona territoriale 1b di “Tutela di 2° grado” del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT - L.R. n. 35/1987);
- le aree del Sito d'Interesse Comunitario della Rete Natura 2000 IT80300008 – Dorsale dei Monti Lattari.

4. Il PUC per tali aree prevede interventi finalizzati:

- alla salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica, geomorfologica e vegetazionale;
- alla messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
- alla valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti ed al miglioramento della fruibilità delle stesse;
- al recupero della rete di percorsi per finalità turistico-naturalistiche e culturali.

5. All'interno di tale zona sono consentiti usi forestali e boschivi, agriturstici (per fabbricati già esistenti, legittimamente costruiti o condonati) ed escursionistici. Sono ammessi usi agricoli esclusivamente sulle aree già sistamate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno, l'esecuzione di tagli arborei, disboscamenti o di messa a coltura di aree a macchia o a pascolo o in altro assetto naturale.

6. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione, nonché modifiche di destinazione d'uso, compatibilmente alle disposizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico, a fini turistici ed agriturstici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei 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.

7. Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

8. Non sono ammessi:

- interventi di nuova edificazione;
- la realizzazione di recinzioni con manufatti in muratura, reti metalliche, filo spinato, palificazioni metalliche o prefabbricate in c.a.;
- le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto (ad eccezione di quelli necessari agli usi forestali).

9. Usi consentiti a riuso di edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati: UT/5, UT/8 (in particolare fattorie didattiche) UAG/5 UTR/1, UTR/2, UTR/4.

#### **Art. 34 – Zona E2: Area agricola pedemontana ad elevata fragilità (zona 4 del PUT)**

1. Comprende le aree della zona pedemontana dei Monti Lattari di rilievo paesaggistico, prevalentemente destinate a frutteti. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad es. terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo.

Tale zona presenta una significativa funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad elevata naturalità, costituendo le “zone cuscinetto” della Rete Ecologica Comunale.

2. Nella zona E2 del PUC ricade la zona territoriale 4 di “Riqualificazione insediativa ed ambientale di primo grado” del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (PUT - L.R. n. 35/1987).

In conformità con le disposizioni della L.R. n. 35/1987 e nel rispetto delle disposizioni di cui al PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, il PUC consente:

- la sostituzione degli ordinamenti culturali esistenti, con altri comunque appartenenti alla tradizione della area;
- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali ed i rifacimenti dei muri di sostegno, nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n. 35/1987;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo per l'edilizia esistente al 1955, ristrutturazione edilizia per quella di epoca successiva, purché legittimamente costruita o condonata, modifiche di destinazione d'uso a fini turistici ed agritouristici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei 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;
- esclusivamente ai proprietari imprenditori agricoli a titolo professionale, 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 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;
  - **If ab** (indice di fabbricabilità fondiario abitativo)  $\leq 0,03 \text{ mc/mq}$ ;
  - **If pert** (indice di fabbricabilità fondiario per pertinenze rurali)  $\leq 0,03 \text{ mc/mq}$ ;
  - **Hm** (altezza massima)  $\leq m 7,50$ ;
  - **Df** (distanza da fabbricati)  $\geq m 10,00$  o in aderenza;
  - **Dc** (distanza da confini)  $\geq m 5,00$ . Non è consentita edificazione a confine (salvo se confine già edificato, per consentire la costruzione in aderenza);
  - **Ds** (distanza dalle strade) si rimanda al RUEC.

3. Usi consentiti a riuso di edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati: UT/5, UT/8 (in particolare fattorie didattiche), UAG/1, UAG/5 UTR/1, UTR/2, UTR/4.

#### **Art. 35 – Zona E3: Area agricola di salvaguardia periurbana**

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 culturali 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:** 2.000 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)  $\leq 0,03 \text{ mq/mq}$ ;
  - **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq 3\% \text{ Sf}$ ;
  - **Sp** (superficie permeabile)  $\geq 90\% \text{ Sf}$ ;
  - **Parcheggi** interni al lotto di proprietà secondo normativa di settore, e comunque almeno pari al 10% della superficie del lotto.

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 agritouristici 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.

4. 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.

5. È vietata l'impermeabilizzazione e l'uso improprio dei suoli agricoli salvo che legittimamente realizzati, condonati, previsti dal piano aziendale o assentiti secondo i parametri della presente norma.

6. 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 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;
- **If ab** (indice di fabbricabilità fondiario abitativo)  $\leq 0,03$  mc/mq;
- **If pert** (indice di fabbricabilità fondiario per pertinenze rurali)  $\leq 0,07$  mc/mq;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq m 7,50$ ;
- **Df** (distanza da fabbricati)  $\geq m 10,00$  o in aderenza;
- **Dc** (distanza da confini)  $\geq m 5,00$ . Non è consentita edificazione a confine (salvo se confine già edificato, per consentire la costruzione in aderenza);
- **Ds** (distanza dalle strade) si rimanda al RUEC.

7. 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. 2.20 ed una superficie utile non superiore a mq 12,00. 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.

8. Usi consentiti: UAG/1, UAG/2, UAG/5. A riuso dei fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati: UT/5, UT/8 (in particolare fattorie didattiche), UAG/3, UAG/5 UTR/1, UTR/2, UTR/4.

#### **Art. 36 – Zona E4: Area agricola produttiva**

1. Comprende 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 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 culturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

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, strade interpoderali, sentieri, mulattiere, canali, fontanili);
- 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'ammmodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

3. 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.

4. 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 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;
- **If** (indice fondiario abitativo)  $\leq 0,05 \text{ mc/mq}$ ;
- **If** (indice fondiario per pertinenze agricole)  $\leq 0,10 \text{ mc/mq}$ ;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq \text{m } 7,50$ ;
- **Dc** (distanza dai confini)  $\geq \text{m } 5,00$  (di proprietà e di zona). Non è consentita l'edificazione sul confine (salvo se confine già edificato, per consentire la costruzione in aderenza);
- **Df** (distanza da fabbricati)  $\geq \text{m } 10,00$ ;
- **Ds** (distanza dalle strade) si rimanda al RUEC.

5. Sono sempre ammissibili gli interventi:

- funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- di sostituzione degli ordinamenti culturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- di realizzazione della viabilità interpodale indispensabile - con esclusione di asfalti, bitumi e simili - di larghezza fino a 3,50 m;
- di realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione come indicato nel precedente art. 32.

6. Usi consentiti: UAG/1, UAG/2, UAG/3, UAG/4, UAG/5 e UAG/6.

7. E' sempre consentita la conservazione e la costruzione di impianti serricoli a norma dell'art. 77 del PTCP della Provincia di Salerno ed in base a quanto disciplinato delle norme regionali e nazionali vigenti.

#### **Art. 37 – Zona EP: Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli**

1. Comprende ambiti territoriali nei quali si registra la presenza di edifici rurali frammisti a edifici recenti con destinazioni residenziali. Presentano uno sviluppo di tipo lineare lungo gli assi viari di penetrazione nel territorio agricolo, caratterizzati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone il PUC prevede interventi di riqualificazione urbanistico-edilizio, con particolare attenzione ai servizi di livello locale connessi alla residenza e alla agricoltura.

2. Per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

3. Per interventi di nuova edificazione non è consentita la destinazione abitativa. Sono invece consentite destinazioni relative a servizi alla persona, a strutture di potenziamento dell'attività agricola (legate al confezionamento ed alla commercializzazione del prodotto agricolo) e ad attrezzature private ad uso pubblico. Il PUC si attua con permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri:

- **lotto minimo:** mq 2.000, 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;
- **Scomp** = 15% St;
- **It** (Indice di fabbricabilità territoriale)  $\leq 0,20$  mc/mq;
- **Df** (distanza tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00;
- **Dc** (distanza dai confini)  $\geq$  m 5,00;
- **Ds** (distanza dalla strada)  $\geq$  m 5,00;
- **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq 20\%$  Sf;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 7,50;
- **Sp** (superficie permeabile)  $\geq 60\%$  Sf;
- **Da** (densità arborea)  $> 1$  albero di essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
- **Parcheggi:** dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

4. Usi previsti, a riuso dei fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati: UT/1, UT/5, UT/6, UT/8, UT/9, UP/2, UP/3, UAG/2; UAG/5, UTR/2, UTR/4.

5. 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.

### **Art. 38 – Zona EP1: Aggregati edilizi in territorio extraurbano lungo gli assi viari principali**

1. Comprende ambiti territoriali con presenza di edifici rurali frammisti a edifici recenti con destinazioni residenziali, produttive e artigianali. Presentano uno sviluppo di tipo lineare lungo l'asse viario costituito dalla strada provinciale Orta Longa, che collega lo svincolo della SS 268 alla SS 18, e lungo il perimetro del PIP comprensoriale “Taurana”, caratterizzati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie.

Per questa zona il PUC prevede interventi di riqualificazione urbanistico-edilizio, con particolare attenzione ai servizi di livello locale connessi alla residenza, all'agricoltura ed alle aziende.

2. Per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modifica di destinazione d'uso come da successivo comma 4.

3. Per interventi di nuova edificazione, per i quali non è consentita la destinazione abitativa, volti alla realizzazione di servizi alla persona, alle aziende ed all'attività agricola (connesse al confezionamento ed alla commercializzazione del prodotto agricolo), di attività artigianali e commerciali, nonché di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, il PUC si attua per intervento edilizio diretto convenzionato, secondo i seguenti parametri:

- **lotto minimo:** mq 3.000, 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;
- **Scomp** = 20% St, da localizzare a confine con la strada;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 7,50;
- **It** (Indice di fabbricabilità territoriale)  $\leq$  0,25 mc/mq;
- **Df** (distanza tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00;
- **Dc** (distanza dai confini)  $\geq$  m 5,00;
- **Ds** (distanza dalla strada)  $\geq$  m 10,00;
- **Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  25% Sf;
- **Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  60% Sf;
- **Da** (densità arborea)  $>$  1 albero di essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;
- **Parcheggi:** dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

4. Usi previsti, a riuso dei fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati: UT/1, UT/4, UT/5, UT/6, UT/8, UT/9, UP/2, UP/3, UP/4, UP/5, UP/9, UP/10, UAG/2, UAG/3, UAG/4, UTR/4.

### **Art. 39 – Il Sistema delle Attrezzature e dei Servizi**

1. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali.

2. Obiettivo prioritario del PUC è il potenziamento e se possibile l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o, comunque di interesse pubblico, delle attrezzature e dei servizi, al fine di perseguire una migliore qualità della vita urbana.

Tale obiettivo viene perseguito attraverso le seguenti modalità:

- l'acquisizione di nuove aree pubbliche e di uso ed interesse pubblico, prevalentemente attraverso criteri perequativi, compensativi e premiali, che prevedano la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessari opere pubbliche o di interesse pubblico e generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nella componente operativa per le aree di trasformazione, ovvero dei Piani attuativi e degli interventi diretti assoggettati ad obbligo di convenzione;
- il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
- l'arricchimento, il potenziamento e la qualificazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi, anche attraverso nuove forme di gestione che coinvolgano il privato, ammettendo eventualmente destinazioni per attività di servizio complementari (sommministrazione di bevande e generi di ristoro, cartolerie, edicole e simili);
- l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dalla componente operativa non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono.

#### **Art. 40 - Zona G: servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rango locale**

1. Le zone G del PUC comprendono le aree destinate a *standard urbanistici* che corrispondono alle “quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee” di cui al D.M. n. 1444/1968.

2. Comprendono le aree già occupate da servizi a scala comunale, di carattere urbano e di quartiere, ovvero destinate dal 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.

Sono acquisite attraverso l'esproprio diretto o la cessione da parte dei proprietari inclusi nei compatti edificatori.

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

- **G1:** Aree per l'istruzione;
- **G2:** Attrezzature di interesse comune;
- **G3:** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- **G4:** Parcheggi pubblici.

4. Le attrezzature ed i servizi previsti nelle categorie elencate al comma precedente possono essere realizzati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri 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.

5. 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.

6. Laddove la componente operativa del PUC individui, aree di trasformazione 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. 41 – Zone G1: Aree per l'istruzione**

1. Comprende le aree destinate o 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:

**Sp** (superficie permeabile) = 40% Sf;

**Dc** (distanza dai confini)  $\geq$  m 6,00

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

#### **Art. 42 – Zona G2: Attrezzature di interesse comune**

1. Comprende le aree destinate o 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.

3. Il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti per le diverse tipologie, e con l'obbligo di rispettare i seguenti limiti:

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  40% Sf ;

**Dc** (distanza dai confini)  $\geq$  m 6,00.

4. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico dovranno essere dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.

#### **Art. 43 – Zona G3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport**

1. Comprende le aree destinate o da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere, impianti sportivi pubblici o di uso pubblico.

Negli spazi pubblici esistenti, come sopra definiti, è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

2. Nei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore a 20 mq, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la eventuale gestione sociale del parco pubblico.

3. 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.

4. 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)  $\leq$  m 3,00;
- **Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  m 6,00. È consentita l'edificazione a confine nel rispetto delle distanze minime di m 10 da edifici frontistanti;
- **Parcheggi**: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

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. 44 - Zona G4: 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 attrattivit nei confronti dell'avifauna.
3. 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.

E' ammissibile anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico su propriet privata in regime convenzionato, sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

#### **Art. 45 - Zona F: Aree per servizi e attrezzature di interesse generale**

1. Comprende le attrezzature, pubbliche e private, destinate o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, quali uffici pubblici e sedi istituzionali, servizi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo, musei, sale espositive e cinematografiche, attrezzature sportive e per il tempo libero a scala sovra comunale, servizi socio-sanitari e per l'assistenza, case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, parchi territoriali.

Include le tipologie individuate dalla zona "F" individuata dal D.M. n. 1444/1968.

2. Il PUC individua le seguenti tipologie di attrezzature di interesse generale:

- **F1:** servizi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo;
- **F2:** attrezzature sanitarie;
- **Cm:** area cimiteriale e relativo ampliamento;
- **IE:** isole ecologiche;
- **DEP:** depuratore;
- **CA:** caselli autostradali e relativi parcheggi;
- **Distributori** di carburante;
- **IT:** impianti tecnologici (serbatoi idrici, sottostazioni Enel)
- **P:** parcheggi;
- **DOG:** canile;
- **FS:** stazione ferroviaria;

- **AM**: area mercatale.

3. 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 ammisible 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.

4. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.

5. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, quando assimilabili.

6. Le attrezzature ed i servizi previsti in zona F possono essere realizzati anche da cooperative, enti, società o privati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale. I soggetti attuatori devono impegnarsi a costruire, a propria cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendone la gestione per un congruo periodo temporale, e rispettandone il fine sociale.

La gestione del servizio è concessa mediante apposita convenzione, garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico.

7. 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.

8. 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.

9. Si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero.

#### **Art. 46 – 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 pastigliaggi) nel rispetto dei seguenti parametri:

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

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

#### **Art. 47 – Il Sistema della mobilità**

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 (smart mobility) attraverso la realizzazione di percorsi ciclopipedonali. La pista ciclabile dovrà essere continua su gran parte del territorio comunale e potrà, attraverso progetti intercomunali, concorrere alla realizzazione della pista ciclabile dell'Agro. Lungo tali percorsi potranno essere previsti luoghi per la sosta, l'affitto e la manutenzione delle bici;
- 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. 48 – 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 alla 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.

## **Art. 49 - Percorsi ciclo-pedonali**

1. Il PUC incentiva la realizzazione di infrastrutture ciclabili, in grado di garantire la continuità dei percorsi, in sicurezza e di definire una rete capillare, distribuita sul territorio.

2. La definizione di dettaglio della rete ciclabile comunale, nonché la definizione delle “sezioni tipo” è demandata a un progetto attuativo.
3. Nei nuovi insediamenti di cui le presenti norme demandano l’attuazione a PUA, devono prevedere e realizzare percorsi ciclabili predisposti ad innestarsi sulla più ampia rete ciclabile comunale.
4. Nella realizzazione di nuove infrastrutture stradali e di loro adeguamento, dovranno prevedersi ove possibile sedi ciclabili dedicate.
5. La rete dei percorsi ciclabili dovrà connettersi prioritariamente con:
  - le stazioni;
  - i nodi intermodali;
  - i servizi urbani di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e i centri commerciali di vicinato e di media dimensione;
  - i parchi urbani e i complessi sportivi;
  - i luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro.
6. Gli itinerari ciclabili possono essere così articolati:
  - con pista ciclabile, su sede propria;
  - con pista ciclabile, su corsia riservata;
  - con percorsi promiscui, pedonali e ciclabili;
  - con percorsi promiscui ciclabili e veicolari, nelle zone “30 km/h”.
7. Per le caratteristiche strutturali e il disegno esecutivo dei percorsi pedonali e ciclopedonali si rimanda alla normativa di settore vigente.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI**

### **Art. 50 – Disposizioni di tutela**

1. Le disposizioni del PUC sono comunque subordinato alle normative nazionali e regionali vigenti, ed ai piani settoriali di Enti sovraordinati, in materia di tutela dei beni archeologici, culturali e del paesaggio, di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dei corsi d'acqua, di prevenzione del rischio sismico, vulcanico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
2. In virtù dei dispositivi richiamati al comma precedente, a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione PUC, si distinguono aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa.

Nel caso in cui una porzione di territorio ricada in più fasce di rispetto, prevale la norma più restrittiva.

### **Art. 51 – Fascia di rispetto cimiteriale**

1. E' l'area esterna al perimetro del cimitero, costituita dalla una fascia di larghezza costante di 50 metri rispetto alla delimitazione esistente e di progetto, così come individuata e proposta negli elaborati grafici del PUC.
  2. All'interno di tale fascia:
    - a) non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi del T.U.LL.SS. n. 1265/1934;
    - b) per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
  3. In tale zona, oltre che i normali usi agricoli, è consentita la realizzazione di strade, giardini pubblici e parcheggi - pubblici o di interesse pubblico - scoperti, di chioschi per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri, a titolo precario della superficie massima di 15 mq.
  4. Gli interventi di cui al comma precedente subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di una servitù reale di "altius non tollendi", sottoposta alla condizione che il valore delle opere eventualmente realizzate non è indennizzabile nel caso che il Comune deliberi di allargare il cimitero o, comunque, di utilizzare tali aree per funzioni a questo connesse.
- Nell'atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato, inoltre, l'obbligo a carico del proprietario di demolire i manufatti realizzati ed a ripristinare lo stato quo ante del terreno a sua cura e spese, entro le scadenze fissate dal Comune.
5. Nella fascia compresa tra i 50 ed i 100 metri dal cimitero come riportato sui grafici, sono consentite strutture sportive pubbliche o private di uso pubblico che non prevedano costruzioni.

## **Art. 52 – Fasce di rispetto stradale**

1. Si distinguono in base alla categoria della strada ed alla posizione rispetto al centro abitato, così come definiti dal codice della strada. Le aree in esse ricadenti hanno una utilizzazione limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di in edificabilità.
2. Per l'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione, si rimanda al RUEC.
3. Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
4. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.
5. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
6. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

## **Art. 53 – Fascia di rispetto ferroviaria**

1. La fascia di rispetto ferroviaria ha ampiezza pari a m 30,00 computata a partire dalla rotaia più esterna (ai sensi del D.P.R. n. 753/1980).
2. Entro tale fascia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Per i fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.
3. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni, mediante interventi concordati fra Comune ed Ente gestore della ferrovia.
4. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

#### **Art. 54 – Fascia di rispetto depuratore**

1. Il PUC individua una fascia di rispetto di in edificabilità assoluta di m 100 dall'impianto di depurazione esistente, ai sensi della Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977 "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art.2, lettere b), d) ed e), della Legge n.319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".
2. In tale fascia non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.
3. Per i fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 55 – Fascia di rispetto elettrodotti**

1. Fatto salvo il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione ed degli obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, è determinata, in conformità con quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008, come segue:

• bassa tensione	m 10,00
• media tensione	m 18,00
• alta tensione	m 28,00

#### **Art. 56 – Fascia di rispetto dai corsi d'acqua**

1. È vietata ogni nuova costruzione, e le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità dal limite del demanio di m 10 e lungo i fiumi per una fascia di m 50 al di sotto dei 500 m s.l.m., ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82. In tali fasce sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
2. Nella fascia di 150 metri dalle sponde e dagli argini di fiumi, torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 57 - Vincolo archeologico (Legge n. 1089/1939)**

1. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. È fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo archeologico, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
3. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. Per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
4. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto.

Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

- muretti di contenimento;
- tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
- filari e altre sistemazioni vegetali.

5. A meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica, nelle aree tutelate e indiziate ogni intervento edilizio ed infrastrutturale, ogni opera superficiale, compresi gli interventi di bonifica o per scoli di acque e canali, ovvero per qualsiasi intervento che preveda opere di scavo, è fatto obbligo della preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

6. Qualora si dimostri l'incompatibilità dell'attuazione di uno strumento attuativo del PUC (API, PUA, Comparto) con la salvaguardia di preesistenze archeologiche presenti nel sito previsto dall'intervento, si prevede alla delocalizzazione dello stesso, anche in variante alla zonizzazione del PUC.

#### **Art. 58 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-sismico redatto ai sensi della L.R. n. 9/83 e s.m.i., nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, e della normativa tecnica per le costruzioni.

2. Qualsiasi utilizzo che determini il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificato tramite un'indagine pedologica, di cui alle "Misure di Salvaguardia per la tutela del suolo e delle risorse idriche per i territorio dell'ex Autorità di Bacino del Sarno", approvate con delibera di C.I. n. 25 del 18.12.2012 (BURC n.5 del 28/01/2013).

3. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e lo studio geologico-sismico o il PAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

#### **Art. 59 - Indirizzi ambientali**

1. Il PUC promuove l'uso razionale delle risorse idriche attraverso la riduzione dei consumi ed il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche e delle acque griglie.

2. In particolare le presenti norme di attuazione prevedono:

- l'obbligatorietà di adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici al fine di ridurre i consumi idrici. Le cassette dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applicherà nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- la predisposizione, per i nuovi insediamenti, di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili quali l'annaffiatura delle aree

verdi pubbliche o condominiali, il lavaggio delle aree pavimentate, l'alimentazione delle reti antincendio, di climatizzazione e delle cassette di scarico dei w.c.

- la riduzione delle aree impermeabilizzate attraverso la creazione di fondi calpestabili-carrabili inerbati in alternativa a lavori di cementazione e asfaltatura. In particolare, i nuovi insediamenti dovranno prevedere, obbligatoriamente, la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito.

## TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 60 – Disposizioni generali

1. Il PUC di Angri è costituito dai seguenti elaborati:

0.1 – Relazione di Piano

Allegato 1 alla Relazione: Studio Socio Economico Comunale

### QUADRO STRUTTURALE CONOSCITIVO

1.1 – Inquadramento Territoriale	scala 1:25.000
1.2 – Il PTR L.R. n.13/2008	
1.3 – Il PTCP – Strategia di scala provinciale per il sistema ambientale paesaggistico, insediativo e infrastrutturale	
1.4 – Il PUT L.R. n. 35/1987 – Penisola Sorrentino Amalfitana	scala 1:5.000
1.5.a – La carta dei vincoli	scala 1:5.000
1.5.b – Le carte dei vincoli del PSAI – AdB Campania Centrale	scala 1:10.000
1.6 – Il Sistema della Pianificazione Comunale vigente	scala 1:5.000
1.7 – Quadro delle trasformazioni in atto	scala 1:5.000
1.8 – Mobilità a scala comunale e Proposta di perimetrazione del centro abitato	scala 1:5.000
1.9 – Le Unità di Paesaggio Comunale	scala 1:5.000
1.10 – Aree per attrezzature e proprietà comunali	scala 1:5.000
1.11 – Norme Tecniche di attuazione	

### QUADRO PROGRAMMATICO- OPERATIVO

2.1 – La disciplina del territorio comunale (ZTO)	scala 1:5.000
2.2 – La disciplina del territorio comunale - Quadranti A-B-C-D	scala 1:2.000
2.3 – Schede di progetto	
2.4 – Atti di programmazione degli interventi	

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS-VI)

3.1 – Rapporto Ambientale(VAS-VI)

3.2 – Sintesi non Tecnica

### ALLEGATO A – STUDIO GEOLOGICO-SISMICO

A.1 - Relazione Geologica	
A.1.1 - Fascicolo Indagini Pregresse	
A.1.2 - Fascicolo Indagini PUC 2016	
A.1.3 - Carta Ubicazione Indagini	scala 1:5000
A.1.4 - Carta Geomorfologica e della Stabilità	scala 1:5000
A.1.5 - Carta Geolitologica	scala 1:5000
A.1.6 - Carta Idrogeologica	scala 1:5000
A.1.7 - Carta Geologico Tecnica in Prospettiva Sismica (CGT)	scala 1:5000
A.1.8 - Carta delle microzone omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)	scala 1:5000

### ALLEGATO B – STUDIO AGRONOMICO

B.3. – Relazione tecnica agronomica

B.3.1 – Carta descrittiva dell’uso agricolo dei suoli	scala 1:5.000
B.3.2 – Carta descrittiva dell’uso agricolo dei suoli: Base Catastale	scala 1:5.000
B.3.3 – Carta descrittiva dell’uso agricolo dei suoli: Carta delle Tipicità	scala 1:5.000
B.3.4 – Carta descrittiva dell’uso agricolo dei suoli: Carta delle Tipicità	scala 1:5.000

### **ALLEGATO C – PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

C.4 – Relazione Tecnica	
C.4.1 – Regolamento comunale di attuazione	
C.4.2 – Zonizzazione acustica del territorio	scala 1:5.000

### **Art. 61 – Norme di salvaguardia**

1. Ai sensi dell’art.3 comma 1 del Regolamento regionale n.5/2011, a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale scattano le norme di salvaguardia.

Pertanto fino all’entrata in vigore del PUC, 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 sottoordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.

2. 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. 62 – Poteri di Deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali vigenti è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale come disposto all’art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d’uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l’interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d’uso non comporti un aumento della superficie coperta e con l’obbligo di prevedere standard adeguati alla destinazione (art. 14 comma 1bis del D.P.R. n. 380/01 come modificato dalla legge n. 164/2014).

3. 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, nonché, nei casi di cui al comma precedente, le destinazioni d’uso, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Interministeriale n. 1444/1968.

### **Art. 63 - Edilizia abusiva**

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che non dovessero risultare sanabili secondo la normativa vigente, saranno oggetto dei provvedimenti repressivi nel rispetto delle leggi vigenti, anche se conformi alle disposizioni del PUC.

2. Gli edifici e i relativi lotti per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985, 724/1994 e 326/2003, sono classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

#### **Art. 64 - Edifici esistenti in contrasto con il PUC**

1. Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

#### **Art. 65 – Titoli abilitativi rilasciati**

1. I permessi di costruire e le autorizzazioni per le opere edilizie rilasciati precedentemente alla data di adozione del PUC, mantengono la loro validità, sempre che i lavori siano iniziati e terminati 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 ultimazione dei lavori il nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari, esclusivamente per i volumi già realizzati.

#### **Art. 66 – Trascrizioni in Mappa**

1. 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 più volte a scopi edificatori.

Detta planimetria viene tempestivamente aggiornata. È fatto obbligo ai richiedenti il beneficio dell'accorpamento di lotti, di provvedere, a tutela dei terzi, alla trascrizione nei pubblici registri ed alla comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori, del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

## TITOLO VI – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

### Art. 67 – Comparti edificatori

1. Il PUC individua i compatti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 e soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della stessa legge, edificati o non.
2. Il PUC indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Ciascun comparto può essere continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.
4. In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del PUC è soggetta alla redazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, a permesso di costruire convenzionato o a progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione su suoli pubblici. Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli interventi.
5. I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede, senza costituire variante.
6. Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.
7. Le schede di progetto, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per gli interventi a farsi ed, in relazione ad essi, specificano:
  - le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
  - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;
  - gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
  - le modalità di attuazione;
  - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.
8. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nelle schede, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

9. Il PUC determina la quantità di quote edificatorie attribuite alle aree incluse in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

10. 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 valore complessivo, accertato in base ai valori catastali alla data di adozione del PUC 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.

11. Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal PUC, dai PUA o dal permesso di costruire convenzionato. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private.

12. È consentita l'articolazione dei compatti in sub-compatti, qualora di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrato dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nello stesso. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

13. La suddivisione del Comparto in Sub-compatti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-compatti deve essere approvata dall'Amministrazione comunale. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private.

14. I PUA di attuazione dei compatti possono essere promossi dai proprietari delle aree in essi ricadenti costituiti in consorzio. Per la costituzione del consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai compatti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare

all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Agenzia del Territorio competente o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

#### **Art. 68 - Comparti perequativi**

1. Il PUC individua i compatti edificatori soggetti ai meccanismi della perequazione urbanistica. Essi 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.

2. A ciascun comparto perequativo, individuato negli elaborati del PUC, è dedicata una Scheda di progetto che indica:

- le aree di concentrazione della volumetria edificabile e le aree da cedere per le attrezzature (spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico) e la viabilità;
- gli indici territoriali e fondiari e gli altri parametri edilizi assegnati alle aree comprese entro il perimetro definito nel PUC;
- l'indicazione delle funzioni insediabili.

Le Schede di progetto suggeriscono soluzioni non vincolanti per i proprietari interessati, i quali potranno presentare soluzioni anche diverse dagli schemi proposti nel PUC, purché adeguatamente motivate con particolare riferimento al rispetto dei principi e degli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dal PUC.

3. Il comparto perequativo è attuato mediante PUA. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, i compatti perequativi possono essere attuati 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.

4. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché 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 potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del PUC o del PUA.

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. Nelle Schede di progetto la Superficie territoriale (St) di ogni comparto viene suddivisa in Superficie fondiaria edificabile (Sf), in cui è concentrata l'edificazione, e Superficie compensativa (Scomp), destinata a servizi pubblici per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

6. L'attuazione del comparto può avvenire per stralci funzionali, previa valutazione dell'ufficio comunale competente ed approvazione della Giunta Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

7. L'attuazione dei comparti edificatori prevede la stipula di un'apposita convenzione che disciplina i rapporti tra i proprietari degli immobili inclusi nel comparto ed il Comune.

Essa, in particolare, prevede:

- a. l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
- b. l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c. l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d. l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento;
- e. la cessione gratuita degli standard e della viabilità eventualmente previsti nel comparto;
- f. le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g. le sanzioni a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

#### **Art. 69 - Ambiti di 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 persegono 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. Il PUC individua i comparti del sistema insediativo distinguendoli in:

- Comparti Edificatori, per la trasformazione di aree non già interessate da costruzioni;
- Comparti di Rigenerazione Urbana, per la trasformazione di aree già edificate, caratterizzate da scarsa qualità insediativa, carenza di adeguati spazi di parcheggio e criticità per il sistema della viabilità.

## **Art. 70 - I Comparti Edificatori del Sistema Insediativo**

1. I Comparti Edificatori comprendono le parti urbane di nuovo impianto, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.
2. Per tutti i Comparti Edificatori, individuati sulla base di omogenee condizioni di fatto e di diritto, il PUC definisce le regole della perequazione urbanistica ed in particolare garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.
3. I Comparti Edificatori possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato, finalizzato a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti nel perseguitamento prioritario di esigenze di carattere pubblico.
4. A ciascun Comparto Edificatorio, individuato con apposita numerazione negli elaborati del PUC, è dedicata una Scheda di progetto, contenente una soluzione progettuale generale, suggerita al fine di esemplificare la possibile attuazione, una tabella dei parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni, vincolanti e non vincolanti, quali allineamenti, accessi veicolari, tessuto edilizio, collocazione degli edifici, dei parcheggi e delle aree pubbliche, ecc..
5. I Comparti Edificatori nell'ambito del Sistema Insediativo individuati dal PUC si articolano in:
  - **CR:** aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale ;
  - **CM:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista residenziale e di servizi;
  - **Comparti di Rigenerazione Urbana**
6. Ogni comparto presenta una superficie territoriale (St) ripartita in: superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica; superficie compensativa (Scomp), da cedere gratuitamente al Comune; superficie destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione.
7. Le Superfici compensative (Scomp) sono individuate nell'ambito dei compatti perequativi allo scopo di contribuire a colmare il deficit di standard pregresso. Tali superfici sono commisurate ai diritti edificatori riconosciuti dal Piano.  
Le Scomp comprese nei compatti non possono essere monetizzate.
8. Ogni trasformazione dovrà prevedere una quota minima di standard come previsto dal DM 1444/68 e/o altre normative vigenti.
9. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.
10. Nelle schede di progetto sono riportate indicativamente le tipologie di standard che ogni comparto dovrà cedere e realizzare. Laddove, nella fase di consultazione prevista dai PUA o nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato, emergano specifiche esigenze pubbliche da parte dei cittadini o dell'amministrazione, di concerto con la stessa è possibile variare la tipologia di attrezzature.

11. In caso di maggiore impegno economico da parte dei privati per la realizzazione di attrezzature diverse da parcheggi, sistemazioni esterne, attrezzature sportive, sistemazione a verde, viabilità, è possibile scomputare detti costi dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
12. Nelle more della definizione del progetto d'insieme previsto per i compatti, oggetto di PUA o permesso di costruire convenzionato, sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente.

#### **Art. 71 - CR: Comparti Edificatori residenziali di integrazione ed espansione di nuovo impianto**

1. Comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, collocati all'interno o a margine di insediamenti esistenti di recente formazione. Esse si manifestano come "vuoti urbani" di sufficiente estensione, sostanzialmente non edificati, spesso oggetto di previsioni di P.R.G. per attrezzature e servizi non attuate, per i quali
2. Attraverso i compatti CR, il piano si pone l'obiettivo di completare il territorio consolidato attraverso l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico in conformità con il dimensionamento complessivo.
3. Il suddetti Comparti 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, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle Schede di progetto, allegate alle presenti norme.
4. Per i compatti con previsione di alloggi a libero mercato i parametri adottati sono i seguenti:  
**St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;  
**Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;  
**Scomp** (superficie compensativa) = 35% St, da cedere gratuitamente al Comune;  
**Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq 18 \text{ mq/ab}$ ;  
**It** (Indice territoriale)  $\leq 1,0 \text{ mc/mq}$ ;  
**Df** (distanze tra fabbricati)  $\leq \text{m } 10,00$ ;  
**Dc** (distanze dai confini)  $\leq \text{m } 5,00$ ;  
**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq 40\% \text{ Sf}$ ;  
**Hm** (altezza massima)  $\leq \text{m } 12,50$ ;  
**Sp** (superficie permeabile)  $\geq 40\% \text{ Sf}$ ;  
**Da** (densità arborea)  $> 1$  albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di Sf;  
**Parcheggi**: dovranno essere rispettate le aliquote di legge, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.
5. Per i parametri dei compatti con previsione di alloggi sociali CR3 e CR4 si rimanda alle schede di progetto allegate alle presenti Norme.

6. 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.
7. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, 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.
8. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UP/2.

#### **Art. 72 - CM: Comparti edificatori misti di integrazione ed espansione di nuovo impianto**

1. Comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale, commerciale e terziaria, collocati all'interno o a margine di insediamenti esistenti di recente formazione.
2. I suddetti Comparti 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, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle Schede di progetto, allegate alle presenti norme.
3. Per i comparti misti i parametri adottati sono i seguenti:
 

**St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

**Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

**Scomp** (superficie compensativa) = 40% St;

**Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq$  18 mq/ab per la quota residenziale + 80mq/100mq di SLP per la quota terziaria;

**It** (Indice territoriale)  $\leq$  1,3 mc/mq;

**Itr** (Indice territoriale residenziale)  $\leq$  0,50 mc/mq;

**Itm** (Indice territoriale misto)  $\leq$  0,80 mc/mq;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 15,50;

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  m 5,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  50% Sf;

**Parcheggi:** dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione, oltre alla previsione aggiuntiva di una superficie pari ad almeno 1/20 della cubatura residenziale di progetto da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.
4. 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.
5. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, 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.

6. Usi consentiti: UR/1, UR/2, UT/1, UT/2, UT/3, UT/5, UT/6, UT/7, UT/8, UT/9, UT/10, UT/11, UP/2, UP/11.

### **Art. 73 - I Comparti di Rigenerazione Urbana**

1 Il PUC persegue la finalità prioritaria del recupero dei contesti urbani degradati oltre che di sostenibilità ambientale, sociale, ed economica, attraverso la realizzazione di servizi pubblici e adeguati standards urbani.

L'obiettivo è riqualificare la città su "sé stessa".

2. Il Piano, a tal fine, individua Comparti di Rigenerazione Urbana, distinguendoli tra quelli di nuova programmazione (RI) e in atto (RIA), su aree edificate dismesse, sottoutilizzate e/o degradate caratterizzate da scarsa qualità insediativa, carenza di adeguati spazi di parcheggio, da criticità per la viabilità, nonché da elevata permeabilità dei suoli.

Per detti compatti sono promossi interventi volti:

- alla riqualificazione edilizia ed urbanistica di manufatti caratterizzati da tipologie e morfologie non adeguati;
- alla risoluzione di problemi legati alla viabilità con adeguamento della sezione stradale e riconfigurazione degli incroci;
- alla realizzazione o incremento di parcheggi pubblici, ad uso pubblico e pertinenziali, a servizio degli esercizi commerciali e delle residenze esistenti;
- alla riorganizzazione dell'assetto urbano ed alla promozione della qualità architettonica complessiva e dello spazio pubblico;
- al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente, anche da un punto di vista energetico;
- all'aumento della permeabilità dei suoli;
- all'inserimento di attrezzature e servizi di interesse collettivo o di uso pubblico.

3. Il PUC individua aree soggette a compatti RI, in cui l'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato, con la possibilità di ridistribuzione dei volumi legittimamente esistenti sulle aree interessate ed eventuali premialità in termini volumetrici o di modifica di destinazione d'uso che non comportino aumento del numero di alloggi esistente, a fronte della cessione gratuita di aree al Comune.

4. Il progetto dovrà essere sottoposto ad una preventiva valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e condivisione con l'amministrazione comunale.

5. Nelle more della definizione dei progetti d'insieme sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente.

6. Per i compatti RIA, individuati nel piano programmatico/operativo, si applicano i parametri contenuti nelle disposizioni programmatiche, determinati in considerazione di interventi in itinere o di programmazione strategica.

7. Qualora tali interventi non vengano attivati o attuati nel periodo di validità del piano programmatico/operativo, valgono le seguenti disposizioni:

- A riuso dei fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione. Gli usi consentiti sono terziario avanzato ed attività commerciali, nel rispetto delle normative di settore.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia con i parametri di seguito riportati:

per lotti con St (superficie territoriale) ≤ 6.000 mq

attuazione mediante permesso di costruire convenzionato;

**Vt max** (volume totale massimo) ≤ 70% V esistente;

**V max alloggi** = 40% Vt max;

di cui 2/3 in libero mercato e 1/3 alloggi sociali da locare a canone sostenibile per almeno 8 anni;

**V max terziario/commerciale/servizi** = 60% Vt max;

**parcheggi**: secondo le normative per le singole destinazioni;

**standard urbanistici**: 18 mq/abitante insediato per la porzione abitativa

80mq/100 mq SLP per usi terziari-direzionali

per lotti con St (superficie territoriale) > 6.000 mq

attuazione mediante PUA di iniziativa pubblica o privata;

**Vt max** (volume totale massimo) ≤ 70% V esistente;

**V max alloggi** = 25% Vt max;

di cui 2/3 in libero mercato e 1/3 alloggi sociali da locare a canone sostenibile per almeno 8 anni;

**V max terziario/commerciale/servizi** = 75% Vt max;

**parcheggi**: secondo le normative per le singole destinazioni;

**standard urbanistici**: 18 mq/abitante insediato per la porzione abitativa

80mq/100 mq SLP per usi terziari-direzionali.

#### **Art. 74 - Comparti Edificatori del Sistema Produttivo**

1. Le parti urbane di nuovo impianto del Sistema Produttivo sono comprese in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. Per tutti i Comparti Edificatori, individuati sulla base di omogenee condizioni di fatto e di diritto, il PUC definisce le regole della perequazione urbanistica ed in particolare garantisce la

partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

3. I Comparti Edificatori possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato, finalizzato a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti nel perseguitamento prioritario di esigenze di carattere pubblico.

4. I Comparti Edificatori nell'ambito del Sistema Produttivo individuati dal PUC si articolano in tre classi, a ciascuna delle quali è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It):

- **CC:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione commerciale
- **CA:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione Artigianale;
- **AM:** area mercatale; per la quale si rimanda alla scheda di progetto
- **LOG:** aree di integrazione e di trasformazione a destinazione dei servizi riguardanti la Logistica e Trasporti;
- **M1** Ambito turistico-alberghiero
- **ATS:** polo servizi

5. Ogni comparto è presenta una superficie territoriale (St) ripartita in: superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica; superficie compensativa (Scomp), da cedere gratuitamente al Comune; superficie destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

6. Le Superfici compensative (Scomp) sono individuate nell'ambito dei compatti perequativi allo scopo di contribuire a colmare il deficit di standard pregresso. Tali superfici sono commisurate ai diritti edificatori riconosciuti dal Piano.

Le Scomp comprese nei compatti non possono essere monetizzate.

7. Ogni trasformazione dovrà prevedere una quota minima di standard come previsto dal DM 1444/68.

#### **Art. 75 - CC: Comparto Commerciale**

1. Comprende aree libere o edifici esistenti da riconvertire, all'interno o a ridosso del centro urbano, destinate all'insediamento di attività terziarie, direzionali, e commerciali.

Si attua mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, o mediante permesso di costruire convenzionato (in caso di minore complessità o estensione), redatti per l'intero comparto risultante dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri indicati nelle Schede di Riepilogo allegate alle presenti norme.

2. Per i compatti commerciali i parametri adottati sono i seguenti:

**St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

**Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

**Scomp**(superficie compensativa)= 30% St;

**Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq 80\text{mq}/100\text{mq SLP}$ ;

**It** (Indice territoriale)  $\leq 1,5 \text{ mc}/\text{mq}$ ;

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  50 % Sf;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 11,00;

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  30% Sf;

**Da** (densità arborea)  $>$  1 albero ad alto fusto o essenza autoctona ogni 100 mq di superficie a verde;

**Parcheggi:** dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

3. I nuovi edifici, nei loro aspetti architettonici e formali, e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di pregio.

Gli edifici dovranno essere dotati di finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale.

4. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 2 metri di profondità, che dovrà essere opportunamente alberata e dotata di spazi organizzati a verde.

5. Usi consentiti: UT/1, UT/2, UT/3, UT/4, UT/5, UT/6, UT/7, UT/9, UP/2

#### **Art. 76 - CA: Comparto Artigianale**

1. Comprende le zone produttive di nuova formazione a carattere artigianale.

Interessa aree quasi tutte prive di infrastrutture.

2. Si attua mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, o mediante permesso di costruire convenzionato (in caso di minore complessità o estensione), redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri indicati nelle Schede di progetto allegate alle presenti norme.

3. Prima dell'approvazione del prescritto Piano attuativo, per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica del volume e della destinazione d'uso.

4. Il PUC Individua 6 Comparti Artigianali, per i quali sono previsti i seguenti parametri:

**St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

**Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

**Scomp**(superficie compensativa) = 20% St;

**Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq$  10% St;

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 12,00;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  pari all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea, in ogni caso non inferiore a m 6,00. Non è consentita

l'edificazione sul confine, ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'Ente gestore;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq 50\%$  Sf;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 12,00;

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq 30\%$  Sf;

**Da** (densità arborea)  $> 1$  albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

**Verde privato:** 8% Sf;

**Parcheggi privati:** 10% Sf, di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada.

Ulteriori parametri potranno essere stabiliti nel PUA.

5. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 2 metri di profondità, che dovrà essere opportunamente alberata e dotata di spazi organizzati a verde.

6. Usi consentiti: UT/2, UT/3, UT/4, UT/7, UP/1, UP/2, UP/3, UP/5, UP/9, UP/10.

#### **Art. 77 - LOG: Comparto Logistico-Trasporti**

1. Comprende aree da destinare alla logistica, individuate in stretta correlazione con gli interventi di ristrutturazione del sistema della viabilità, in relazione alla necessità di garantire al centro abitato di Angri la necessaria "qualità urbana" mediante la decongestione del traffico veicolare pesante sulla viabilità interna al centro abitato.

2. Si attua mediante PUA, di iniziativa pubblica o privata, redatto per l'intero comparto risultante dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri indicati nelle Schede di Riepilogo allegate alle presenti norme.

3. Il PUC prevede due comparti per la logistica e trasporti distinti ed autonomamente attuabili. Considerata la tipologia di attività prevista, nella individuazione dei parametri attuativi più che alla logica costruttiva si è pensato alle necessità funzionali ad essa connesse: stoccaggio e prima lavorazione delle merci. Tali funzioni richiedono, in alcuni casi, ampie superfici scoperte, in altri, necessitano di maggiori densità di aree coperte.

**St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

**Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;

**Scomp** (superficie compensativa)= 30% St;

**Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq 10\%$  St;

**It** (Indice territoriale)  $\leq 0,5$  mc/mq;

**Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 12,00;

**Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  m 6,00;

**Rc** (rapporto di copertura)  $\leq 40\%$  Sf;

**Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 10,00;

**Sp** (superficie permeabile)  $\geq 30\%$  Sf;

**Da** (densità arborea)  $> 1$  albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

**Verde privato:** 8% Sf;

**Parcheggi privati:** 10% Sf, di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada.

4. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, 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.
5. Usi consentiti: UT/5, UT/6, UT/7, UP/6, UP/7, UP/8, UP/9, UP/10, UTR/1.

#### **Art. 77 - M1 – Ambito turistico-alberghiero**

1. Nella zona **M1** sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico-ricettivo, previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, con i seguenti indici:

- **St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;
- **Scomp** = 30% St;
- **Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;
- **Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq$  80 mq/100 mq di SLP;
- **If** (indice di fabbricabilità fondiario)  $\leq$  1,50 mc/mq;
- **Rc** (rapporto di copertura massimo)  $\leq$  25% Sf;
- **Verde privato** opportunamente attrezzato  $\geq$  70% superfici scoperte;
- **Parcheggi privati:** 8 mq/posto letto;
- **Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 13,50.

2. Nelle more dell'approvazione del Pua è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modifica edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 78 - ATS: Polo Servizi**

1. Tale zona, perimetrata nelle planimetrie di PUC, si attua mediante PUA, che deve essere redatto gli interi comparti risultanti dalla cartografia di PUC, nel rispetto dei parametri che seguono:

- St** (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;
- Sf** (superficie fondiaria) = St – Scomp - Ssta;
- Scomp** (superficie compensativa)= 20% St;
- Ssta** (superficie a standard ex D.M. n. 1444/1968)  $\geq$  80mq/100mq SLP;
- Df** (distanze tra fabbricati)  $\geq$  m 10,00;
- Dc** (distanze dai confini)  $\geq$  m 5,00;
- Rc** (rapporto di copertura)  $\leq$  40 % della Sf;
- Hm** (altezza massima)  $\leq$  m 12,00;
- Sp** (superficie permeabile)  $\geq$  30% Sf;
- Da** (densità arborea)  $>$  1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;

**Parcheggi:** dovranno essere rispettate le aliquote di legge differenziate per destinazione.

2. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, 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.

3. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, in particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade, piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di pregio.

Gli edifici dovranno essere dotati di finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale.

Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 2 metri di profondità, che dovrà essere opportunamente alberata e dotata di spazi organizzati a verde.

4. Usi consentiti: UT/1, UT/5, UT/6, UT/7, UT/10, UP/6, UP/9, UP/10, UP/11.