



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

SIAD 2015  **COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)**

Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

Legge Regionale n. 1/2014 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale"

STRALCIO DELLE NTA DEL PUC

2018 - V2

REL.

4

Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)
Legge Regionale n. 01 del 2014

Stralcio delle NTA del Piano Urbanistico Comunale

Gerometta Rolfe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
n°2320
sezione A
PIANIFICATORE TERRITORIALE





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)
Tel. (+39) 081 5188111

Il Sindaco

Cosimo ANNUNZIATA

Il Segretario

Dott.ssa Paola PUCCI

L'Assessore allo Sviluppo del Territorio

Andrea OLIVA

Il Responsabile

Ufficio Gestione del Territorio

Architetto Giuseppe RICCO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI



Sommario

ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	4
ART.31. INSEDIAMENTO STORICO (IS)	5
ART.32. URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1).....	6
ART.33. URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE (U2).....	7
ART.34. AREE IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATT)	9
ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS)	10
ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS1)	10
ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS2)	11
ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS3)	11
ART.39. AREE PER PARCHEGGI (AS4)	11
ART.41. AREE INDUSTRIALI (AI)	12
ART.42. AREE IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (APT)	13
ART.43. AREE PRODUTTIVE DISMESSE (APD)	14
ART.44. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	15
ART.50. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO (AIA)	15
ART.59. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	16



ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
 - a) Destinazioni Residenziali;
 - b) Destinazioni Turistico-Ricettive;
 - c) Destinazioni Terziarie;
 - d) Destinazioni produttive;
 - e) Destinazioni agricole;
 - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 2.
4. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva (non turistica)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	
DTR1	Alberghi e pensioni
DTR2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DTR3	Centri congressuali
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	
DT1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DT2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DT3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DT4	Pubblici esercizi
DT5	Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali o ambulanti
DT6	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DT7	Attività finanziarie ed assicurative
DT8	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli auto-mezzi
DT9	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Coltivazione agricola in pieno campo
DE3	Coltivazione in serra
DE4	Allevamento estensivo e biologico
DE5	Allevamento intensivo



DE6	Attività selvicolturale
DE7	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE8	Ricettività all'aria aperta
DE10	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE11	Attività florovivaistica
DE12	Laghetto sportivo irriguo o antincendio
DE13	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive

ART.31. INSEDIAMENTO STORICO (IS)

1. La zona omogenea "Insedimento Storico" conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. In tale zona omogenea il Comune dovrà redigere apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano di Recupero o Attuativo ai sensi della normativa vigente.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. In assenza dei Piani di cui al comma 2, le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
5. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.
6. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente (come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari



a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.M. 1444/1968 e dagli strumenti attuativi di cui al comma 2.

7. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
8. Per gli edifici di pregio individuati dal PUC, ed individuabili in fase di gestione del Piano con apposita Delibera di Consiglio Comunale, è in ogni caso imposto il restauro.
9. Le trasformazioni fisiche ammissibili, subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, devono ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

ART.32. URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1)

1. La zona omogenea "Urbanizzato Recente residenziale" comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e pressoché sature, caratterizzate prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale, e con la presenza di destinazioni terziarie ai piani terra degli edifici.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. L'edificato esistente è il frutto di politiche territoriali poco attente ai temi dello spazio pubblico e della qualità architettonica, e per questo il PUC promuove per tali aree una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Le destinazioni d'uso DT sono limitate alla Superficie Coperta esistente.

4. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente. Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal successivo comma 6.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia.
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentito al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, e può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di ml 10,50. La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e



del decoro architettonico. Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 659/2007. Potranno essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione del PUC. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in sopraelevazione.

7. Nell'ambito della zona U1, il PUC individua le "Aree di saturazione dell'urbanizzato recente", aree prive di edificazione in cui è possibile la trasformazione urbanistica ai fini di un processo di densificazione. La trasformazione sarà effettuata con i seguenti parametri urbanistici:

Z.T.O.	IFF (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	IALB (N/MQ)
U1.n	2,30	10,50	40	60	1/20

La trasformazione potrà avvenire mediante intervento edilizio diretto assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

È possibile una riduzione dell'indice SP nel caso di realizzazione di parcheggi interrati, a patto che la parte sovrastante i parcheggi pubblici sia attrezzata a verde, vengano realizzate idonee opere di regimentazione delle acque sull'area di intervento, e l'area destinata a parcheggi pubblici realizzata in diminuzione della SP sia data in concessione al Comune, a titolo gratuito, per almeno 20 anni.

8. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
10,50	Incremento del 20% dell'esistente	1/25

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune.

9. Nella tav. 1.2 "Carta della pianificazione comunale previgente" sono individuate le aree che sono state oggetto del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati ancorché vigenti, se non diversamente zonizzati dal PUC. Alla scadenza del PEEP comunque non potranno essere modificate le destinazioni d'uso previste dal PEEP.

ART.33. URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE (U2)



1. La zona omogenea "Urbanizzato Recente Multifunzionale" comprende le porzioni di territorio di recente edificazione pressoché sature, caratterizzate dalla commistione di destinazioni residenziali terziarie e produttive, e che, nell'ambito di una attenta strategia di rigenerazione urbana, dovranno essere oggetto di interventi orientati all'integrazione plurifunzionale, ai fini di un riequilibrio delle componenti insediative, al potenziamento delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico, anche attraverso incentivi e forme di premialità, da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

Per le attività produttive esistenti è da prevedersi la delocalizzazione nelle "Aree di Trasformazione Produttive (ATP)". Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso verso Destinazioni Produttive.

4. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente. Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal successivo comma 6.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentito al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, e può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di ml 10,50. La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 659/2007. Potranno essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione del PUC. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in sopraelevazione.
7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti con destinazione DT; tale opportunità di intervento connessa allo sviluppo aziendale è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 25% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:



H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
10,50	70	30	1/40	1/20

È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

Gli interventi di ampliamento per gli immobili residenziali, commerciali e produttivi non potranno generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potranno essere cumulabili con altre norme incentivanti.

8. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio con che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area, ed una separazione tra le diverse destinazioni d'uso. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:

H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
10,50	70	Incremento del 10% dell'esistente	1/25	1/20

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune.

ART.34. AREE IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATT)

1. Le "Aree in trasformazione residenziale" (ATT) sono le aree interessate da una trasformazione in atto sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente. Tali aree vengono parzialmente riconfermate nel presente PUC, e l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e/o dalla convenzione in atto.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

4. Alla scadenza temporale del PUA qualora gli interventi edilizi non siano stati attuati si continuano ad applicare i parametri e gli indici dello stesso PUA.
5. Qualora il piano attuativo sia decaduto, sebbene parzialmente realizzato, si dovrà attuare un nuovo PUA con i parametri di seguito riportati:

Z.T.O.	LM	IFT	IFF	H
--------	----	-----	-----	---



	(MQ)	(MC/MQ)	(MC/MQ)	(M)
ATT.1	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.2	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.4	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.6	5.000	1,05	1,64	10,5
ATT.7	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.8	5.000	0,75	1,32	7,50

6. Nella formazione di un nuovo PUA potranno essere accorpate anche più ATT con il rispetto dei parametri definiti al comma precedente.
7. Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico alla lottizzazione; qualora le stesse non siano state terminate cedute e collaudate al Comune, le opere saranno realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.

ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS)

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" è suddivisa in sottozone secondo le definizioni derivanti dal D.M. 1444/68.
2. Per queste aree valgono i rapporti minimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e produttivi, e gli spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente, nonché dalle presenti NTA.
3. Le sottozone individuate sono le seguenti:
 - AS1 – aree per attrezzature di interesse comune con aree destinate ad attrezzature di livello locale o a scala di quartiere quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.
 - AS2 – aree per l'istruzione con le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
 - AS3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco, con impianti sportivi di base di valenza urbana, di quartiere o cittadini. Sono escluse da tali aree le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli o delle rotonde.
 - AS4 – aree per parcheggi, di uso pubblico riservate alla sosta dei veicoli. Tali posti auto potranno essere ricavati anche su strutture a più livelli nei casi ritenuti opportuni.

ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS1)

1. Nella sottozona AS1 sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

IFT (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
3,00	10,50	60	40	1/30	1/60



4. La componente operativa del PUC individua, le aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune.
5. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di interesse comune dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
6. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1,0 mc/mq o di 1,0 mq/mq di superficie lorda, scegliendo il valore più elevato e comunque in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.

ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS2)

1. Nella sottozona AS2 sono presenti le aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
2. Tali aree sono soggette alla Normativa del D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".
3. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

IFF (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
3,00	10,50	60	40	1/30	1/60

5. La componente operativa del PUC individua, le aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche.
6. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
7. All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS3)

1. Nella sottozona AS3 sono presenti le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. In tali aree è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area aventi le seguenti caratteristiche:
 - SC: mq 100;
 - H: ml 2,70;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

ART.39. AREE PER PARCHEGGI (AS4)

1. Nella sottozona AS4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio, a raso o pluripiano.



ART.41. AREE INDUSTRIALI (AI)

1. La zona omogenea "Aree industriali esistenti" rappresenta le aree ricomprese nel "Piano per gli Insediamenti Produttivi" comprensoriale "Taurana" ricadenti nel Comune di San Marzano sul Sarno.
2. Essa individua, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio destinate in prevalenza a complessi produttivi.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	AMMISSIBILI PER LA RESIDENZA DEL CUSTODE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione Edilizia con i parametri di cui al successivo comma.
5. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio residenziale preesistente potranno essere effettuati a parità di superficie lorda di pavimento e di volume. È ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base delle destinazioni d'uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive. E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati legittimamente assentiti ad attività di commercio, servizio e di artigianato. Per i suddetti fabbricati è consentito l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati ai successivi commi, assumendo come lotto di riferimento il lotto di proprietà e con l'esclusione di incremento di superfici residenziali.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio industriale, artigianale e di servizi preesistente potranno essere effettuati anche con aumento di superficie e di volume nei limiti dei parametri fissati ai successivi commi. È ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base delle destinazioni d'uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive.
7. Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per gli insediamenti produttivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	IUF (MQ/MQ)	SLS UFFICI (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	H (ML)
Inferiore al massimo consentito dalle norme vigenti	1,00	Minore del maggiore valore tra l'8% della S.L.P. totale dell'insediamento e 150 mq	Destinata al custode: 100 mq	14,00 (con esclusione degli impianti tecnologici)

8. Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per attrezzature al servizio dell'area dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	IUF (MQ/MQ)	IFF (MC/MQ)	SLS UFFICI (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	H (ML)
Inferiore al massimo consentito dalle norme regionali vigenti	2,00	4,00	Minore del maggiore valore tra l'8% della S.L.P. totale dell'insediamento e 150 mq	Destinata al custode: 100 mq	30,00

All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi in misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

9. In tali aree non sarà possibile insediare:



- a) Attività a Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) così come definite dal D.Lgs. 334/1999;
- b) Attività che producono, commercializzano, trasportano o utilizzano prodotti e sostanze radioattive o che diano luogo a rifiuti radioattivi.
10. Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché, di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a ml 1,20. Tutti gli altri elementi (es. siepi, cancellate, ringhiere ecc.) non potranno avere altezza superiore a ml 1,60. Le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di ml 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a ml 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.
11. Le aree esterne ai corpi di fabbrica, industriali e non (portineria, residenza custode, impianti tecnici, ecc.) dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano una superficie impermeabile complessiva dell'insediamento, comprensiva dei fabbricati non superiore al 75% dell'intera superficie del lotto.

ART.42. AREE IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (APT)

1. Le "Aree in Trasformazione Produttive" sono le aree interessate da un Piano Attuativo del vigente PRG, in fase di definizione. Tali aree vengono riconfermate nel presente PUC, e l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e dalla convenzione in atto.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le Aree Produttive in fase di trasformazione così come rappresentate dal PUC, individuano le parti del territorio destinate in prevalenza a nuovi complessi produttivi.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR1, DTR2
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Ristrutturazione Edilizia.
5. Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per gli insediamenti produttivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	LM (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	DC (ML)	DS (ML)	H (ML)	IARB (NR/MQ)	N (NUMERO)
50%	1.000	Destinata al custode: 30% della SUL riservata alla produzione e non superiore a 850 mc	6,00	7,50	8,50 (con esclusione dei volumi tecnici)	1/100	2

6. Le attività produttive non potranno avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.
7. Gli edifici produttivi dovranno essere dotati all'interno del lotto di piazzale di sosta autoveicoli per operazioni di carico e scarico e per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificatorio.
8. Potranno essere realizzati piani interrati con destinazione a parcheggio e/o deposito.
9. Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico al PUA; qualora le stesse non siano state terminate cedute e collaudate al Comune, le opere saranno



realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.

10. Qualora il PUA non sia approvato nell'arco temporale di tre anni dalla data di approvazione del PUC, l'area perderà i requisiti prescritti dal PUC essendo venuto meno l'interesse privato, e sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

ART.43. AREE PRODUTTIVE DISMESSE (APD)

1. Le "Aree produttive dismesse" comprendono le aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi in cui le attività svolte sono cessate, e quindi non producono reddito, da almeno cinque anni antecedenti alla data di entrata in vigore del PUC. In tale ZTO il PUC prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale ed ambientale, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto insediativo.
2. Le aree individuate costituiscono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali il PUC assume la riqualificazione urbana come azione prioritaria, mediante la formazioni di PUA di iniziativa privata o mista pubblico/privata, trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, con l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali aree da destinare a standard, da realizzare a cura dei privati e successivamente cedere gratuitamente al Comune.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR1, DTR2
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

Nell'area di intervento è consentita la commistione di più destinazioni d'uso per come segue:

- DTR associato con DT ed SP;
 - DT associato con DP ed SP;
 - DP associato con DT ed SP.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione Edilizia.
 5. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da DP a DTR o DT solo se si documenta che l'attività produttiva è dismessa da almeno cinque anni e dopo documentata verifica che non è possibile una sua rifunzionalizzazione di tipo ancora produttivo; in tal caso sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti, per una sola volta, entro il limite massimo del 40% della volumetria legittimamente assentita, nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
Non superiore a quella esistente	Incremento del 10% dell'esistente	1/25

Nel caso di destinazioni DTR dovrà essere rispettato il fabbisogno di standard di tipo turistico calcolato applicando i seguenti parametri:

- a) Aree per parcheggi: mq 2 per ogni posto letto;
 - b) Aree per verde attrezzato: mq 5 per ogni posto letto.
6. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da DP a DTR o DT ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile documentare 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.

7. Gli spazi scoperti destinati a parcheggio dovranno essere permeabili.

ART.44. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione" comprende quelle porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, per le quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA determinino l'esecuzione:
 - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
 - Degli standard urbanistici di progetto;
 - Delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree di trasformazione così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
3. Le Aree di Trasformazione sono assimilabili ai comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della L.R. 16/2004, e sono soggette alla disciplina del "Errore. L'origine riferimento non è stata trovata." delle presenti NTA.
4. Prima dell'entrata in vigore dei PUA o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, in tale zona omogenea sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili.

ART.50. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO (AIA)

1. La zona omogenea "Aggregati edilizi in contesto agricolo" è caratterizzata dalla presenza di aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900, le cui aree hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole. Tali forme insediative, costituite da una tipologia residenziale per lo più monofamiliare, sono concentrate prevalentemente lungo percorsi carrabili, e si caratterizzano per l'assenza di servizi pubblici.
2. In tale zona il PUC mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso interventi finalizzati a:
 - La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto naturale;
 - La compresenza di funzioni che garantiscano la vitalità del contesto insediativo;
 - Realizzare, qualora vi sia la necessità, urbanizzazioni primarie ed attrezzature collettive di livello locale, strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati;
 - La creazione di fasce di mitigazione verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale;
 - Il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	Tutte, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR2, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT8, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP2, DP3
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	Tutte



SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)

SP1, SP3, SP5, SP6, SP7

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia.

L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti con destinazione d'uso DP, per una sola volta, entro il limite massimo del 25% della volumetria legittimamente assentita, nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
7,50	Incremento del 10% dell'esistente	1/25

ART.59. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Le disposizioni programmatiche del PUC disciplinano gli "Ambiti di Trasformazione" definiti all'ART.44 suddividendole in:
- Aree di Trasformazione Residenziali (ATR) destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale;
 - Aree di Trasformazione Produttive (ATP) destinate al soddisfacimento del fabbisogno produttivo;
 - Aree di Trasformazione per Servizi (ATS) destinate al soddisfacimento degli standard di interesse locale.
2. L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).
3. Gli Ambiti di Trasformazione definiscono un Comparto Edificatorio costituito da una o più ATR e da una o più ATS. Il Comparto si configura come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia; esso può essere:
- Continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
 - Discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.
4. Il PUA è lo strumento necessario per l'attuazione del Comparto e consentirà:
- La corretta trasformazione urbana del territorio;
 - L'equilibrio tra i DEV prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle ATR attraverso l'applicazione dell'IEV;
 - La cessione gratuita al Comune, delle ATS;
 - La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle ATR, secondo le previsioni del PUA.



5. I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalla tav. 9.2 "Schede dei comparti". Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
 - a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
 - b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
6. E' facoltà del Consiglio Comunale applicare la procedura del Comparto edificatorio disciplinata nel presente Titolo ai PUA in itinere individuati dal PUC, fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni la nuova procedura non costituisce variante al PUC; ove tali variazioni si verificano, andranno rispettati i criteri e le modalità generali della trasformazione urbanistica previsti dal PUC.
7. Gli Ambiti di Trasformazione andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli Interventi.