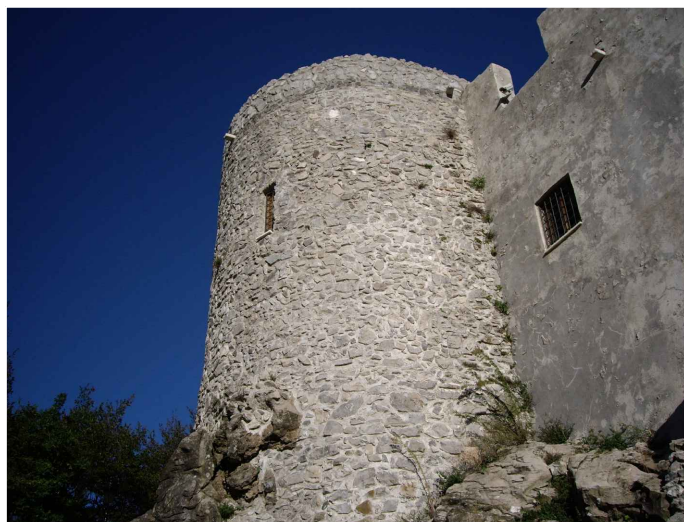




COMUNE DI PELLEZZANO
Provincia di Salerno




PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Legge Regionale Campania n.16/2004)

Valutazione di Incidenza

Elaborato specificativo di dettaglio

SCHEDE

	<p>Progettisti Puc Ruc e Vas prof. ing. Roberto Gerundo dott. ing. Raffaella Petrone dott. ing. Giuseppe Casilli dott. arch. Elena Rizzo dott. ing. Domenico Ercolino</p> <p>Zonizzazione acustica dott. arch. Giovanni Centrella</p>		estremi di adozione/approvazione
	<p>Responsabile Ufficio di Piano arch. Giuseppe Braione</p> <p>Sindaco dott. Francesco Morra</p>		
		febbraio 2021	



COMUNE DI PELLEZZANO
Provincia di Salerno




PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Legge Regionale Campania n.16/2004)

Valutazione di Incidenza

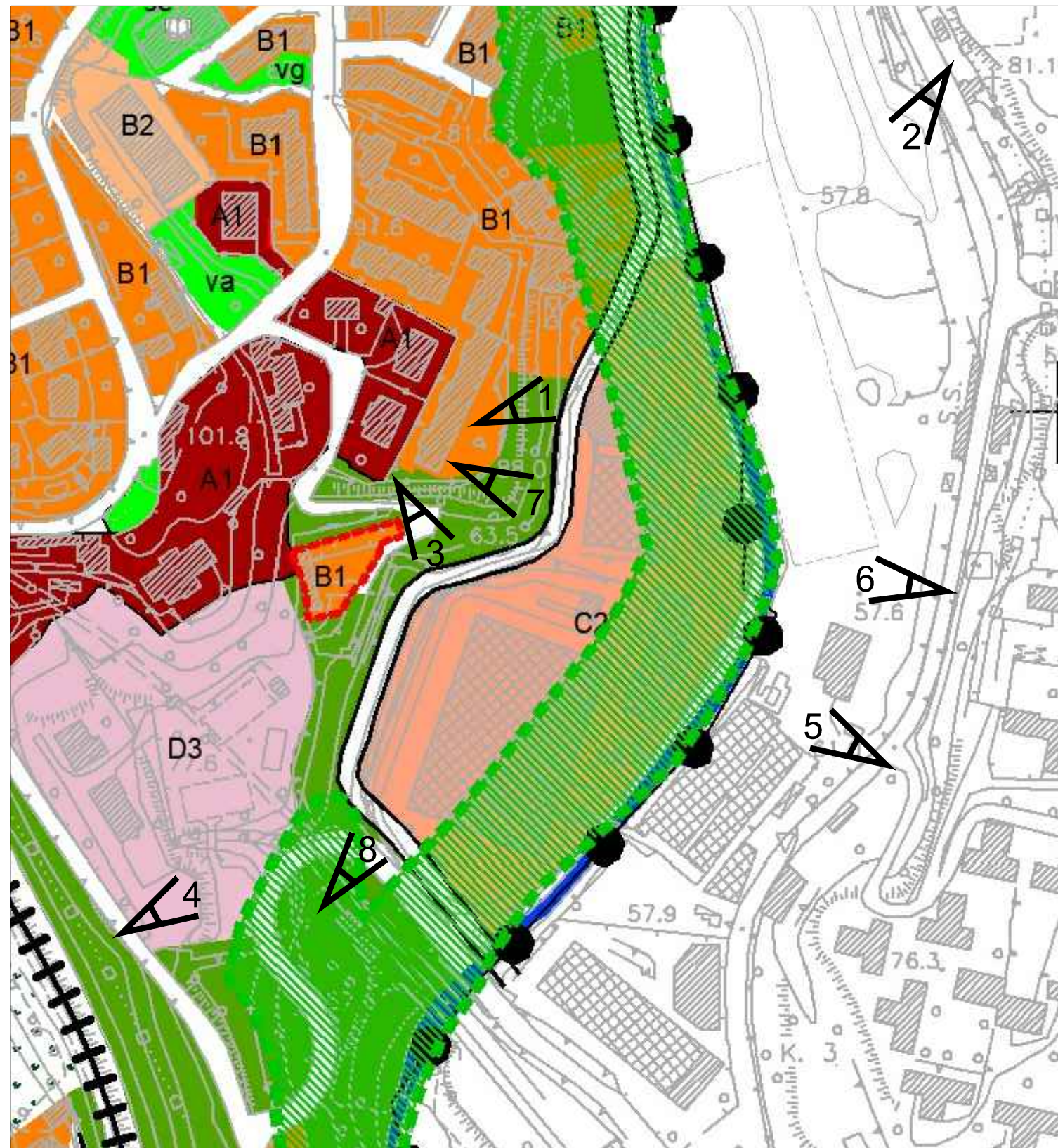
Elaborato specificativo di dettaglio SCHEDA 1 - ZONA C2 - COTONIERE

	<p>Progettisti Puc Ruc e Vas prof. ing. Roberto Gerundo dott. ing. Raffaella Petrone dott. ing. Giuseppe Casilli dott. arch. Elena Rizzo dott. ing. Domenico Ercolino</p> <p>Zonizzazione acustica dott. arch. Giovanni Centrella</p>		estremi di adozione/approvazione
	<p>Responsabile Ufficio di Piano arch. Giuseppe Braione</p> <p>Sindaco dott. Francesco Morra</p>		
		febbraio 2021	

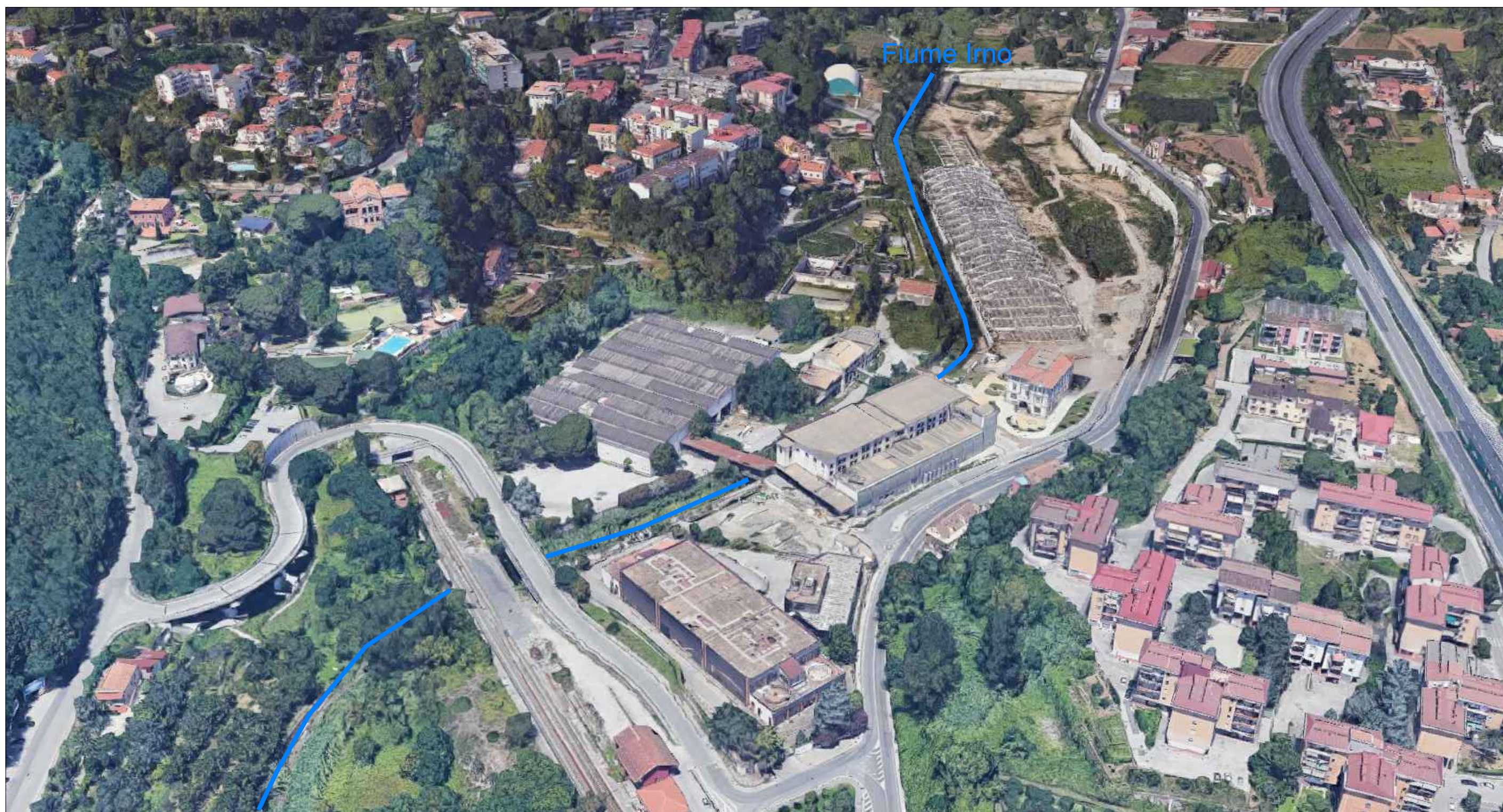
Ortofoto



Punti di scatto



Documentazione fotografica



SCHEDA 1 - ZONA C2 - COTONIERE

3di5

Documentazione fotografica



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2



IMMAGINE 3



IMMAGINE 4

SCHEDA 1 - ZONA C2 - COTONIERE

4di5

Documentazione fotografica



IMMAGINE 5

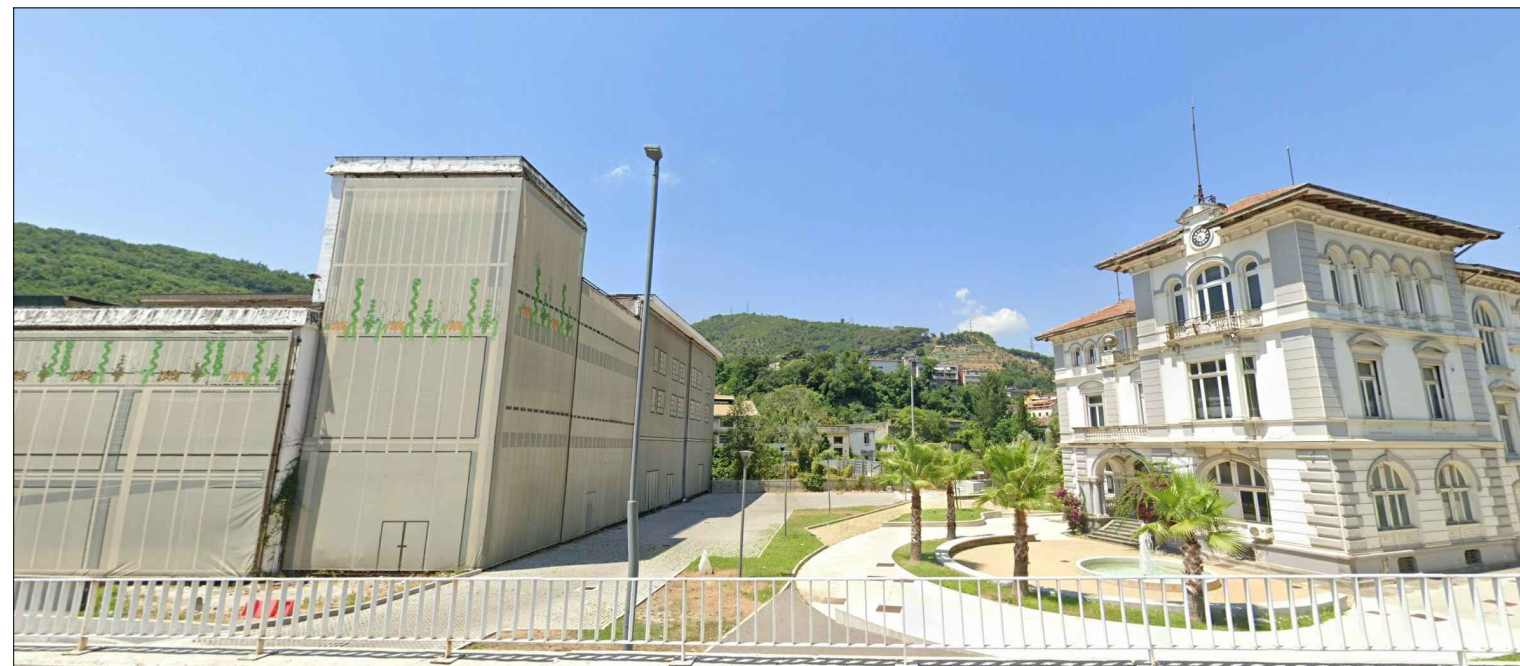


IMMAGINE 6



IMMAGINE 7



IMMAGINE 8

Norme Tecniche di Attuazione

Comune di
PELLEZZANO

PUC
Piano Urbanistico Comunale

- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m
- IalB = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.

Articolo 80 - Zona C2 - progetti speciali: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. Il Puc perimetra parti di territorio per cui sono vigenti Pua regolati da apposita convenzione urbanistica in corso di validità, individuandole come zone C.2.
2. In tali zone, si applica, fino alla scadenza prevista dalla convenzione stessa, la disciplina del Pua che li regola.

Articolo 81 - Zona C3.1 - comparti di riqualificazione: norme generali

1. Le zone C3.1 coincidono con le aree di cava attualmente dismesse che in coerenza con le disposizioni del Ptcp (art. 86 delle Nta), vengono individuate al fine di promuovere programmi di recupero, restauro del paesaggio e ricomposizione ambientale, mediante interventi consistenti in ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali
2. In coerenza alle disposizioni normative del Ptcp (art. 87) e allo scopo di incentivare azioni di ricomposizione ambientale e di riqualificazione, in esse si prevede la possibilità di allocazione di diverse funzioni, sportive ricreative, turistiche, culturali, commerciali, artigianali, nonché residenziali.
3. Nelle zone C.3 sono ammesse le seguenti categorie funzionali d'uso :
 - RESIDENZIALE
 - TURISTICO RICETTIVA
 - COMMERCIALE: nei limiti previsti dallo Siad
 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE (artigianale e direzionale - esclusa la destinazione d'uso produttiva e industriale)
4. La superficie territoriale a cui applicare il Rut è da intendersi al netto della proiezione sul piano orizzontale del fronte di cava, per i quali sono prescritti interventi di rinaturalizzazione e restauro paesaggistico-ambientale da realizzarsi come disciplinato al comma 1.
5. Le previsioni si attuano mediante Pua previa verifica di compatibilità con le previsioni del Prae, con la possibilità di ricorrere comunque alle disposizioni di cui all'art. 35.
6. Per gli edifici regolarmente assenti eventualmente presenti all'interno del comparto, fino all'approvazione del Pua di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
7. La SIp realizzabile all'interno del comparto è comprensiva delle SIp già esistenti.

Articolo 82 - Zona C3.1: tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C3.1, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
 - Rut = 0,25 mq/mq
 - Rcf = 0,4 mq/mq
 - Rp = 0,3 mq/mq
 - Hmax = ~~10,50~~ 13,50 m (solo per le funzioni non residenziali in casi di specifiche necessità (teatro, cinema, palestre) è ammissibile una H max pari a 16,50 m)
 - spp = 0,10 mq/mc
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
 - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)



VISTA INTERVENTO IPOTESI PROGETTUALE MCM



COMUNE DI PELLEZZANO
Provincia di Salerno



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Legge Regionale Campania n.16/2004)

Valutazione di Incidenza

Elaborato specificativo di dettaglio SCHEDA 2 - ZONA C4.2 - CAPEZZANO

	<p>Progettisti Puc Ruc e Vas prof. ing. Roberto Gerundo dott. ing. Raffaella Petrone dott. ing. Giuseppe Casilli dott. arch. Elena Rizzo dott. ing. Domenico Ercolino</p> <p>Zonizzazione acustica dott. arch. Giovanni Centrella</p>		estremi di adozione/approvazione
	<p>Responsabile Ufficio di Piano arch. Giuseppe Braione</p> <p>Sindaco dott. Francesco Morra</p>		

febbraio 2021

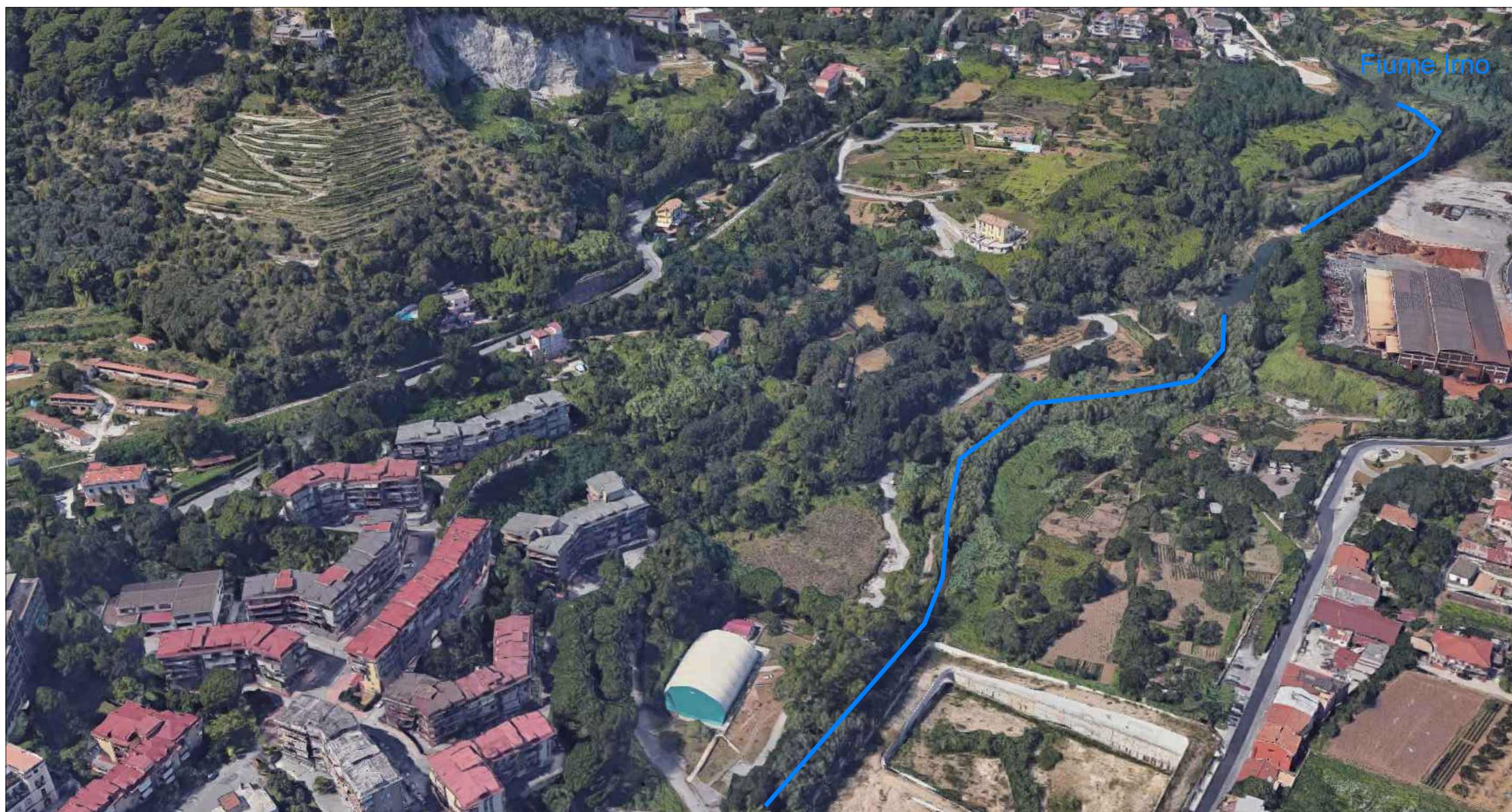
Ortofoto



Punti di scatto



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2



IMMAGINE 3



IMMAGINE 4

Documentazione fotografica



IMMAGINE 5



IMMAGINE 6



IMMAGINE 7

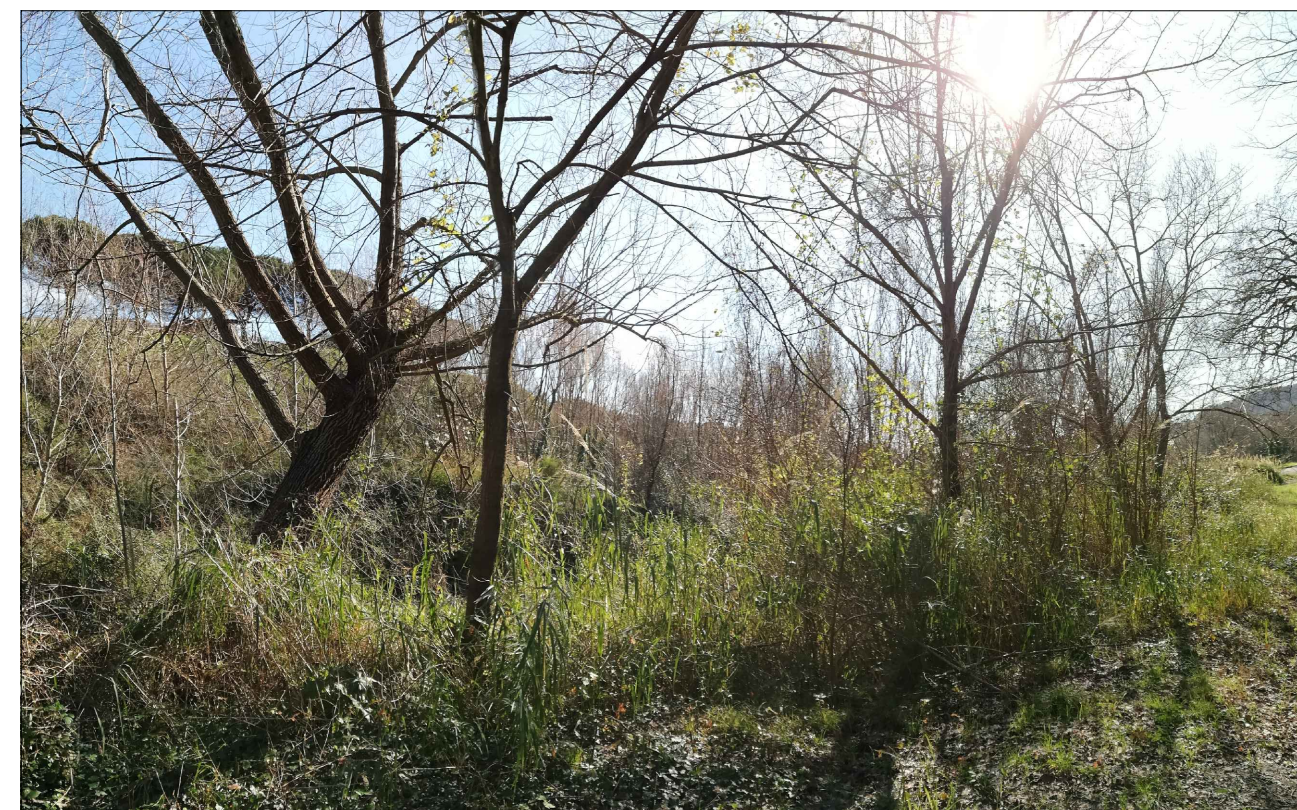


IMMAGINE 8

Norme Tecniche di Attuazione

Comune di
PELEZZANO

PUC
Piano Urbanistico Comunale

- Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
 - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
 - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.1 è possibile destinare una quota massima del 10% della SIp a funzioni residenziali; la restante quota del 90% deve essere destinata a funzioni turistico ricettive (alberghi, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, centri benessere, SPA, centri congressuali, ecc).
 3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968 e alle specifiche normative regionali vigenti.

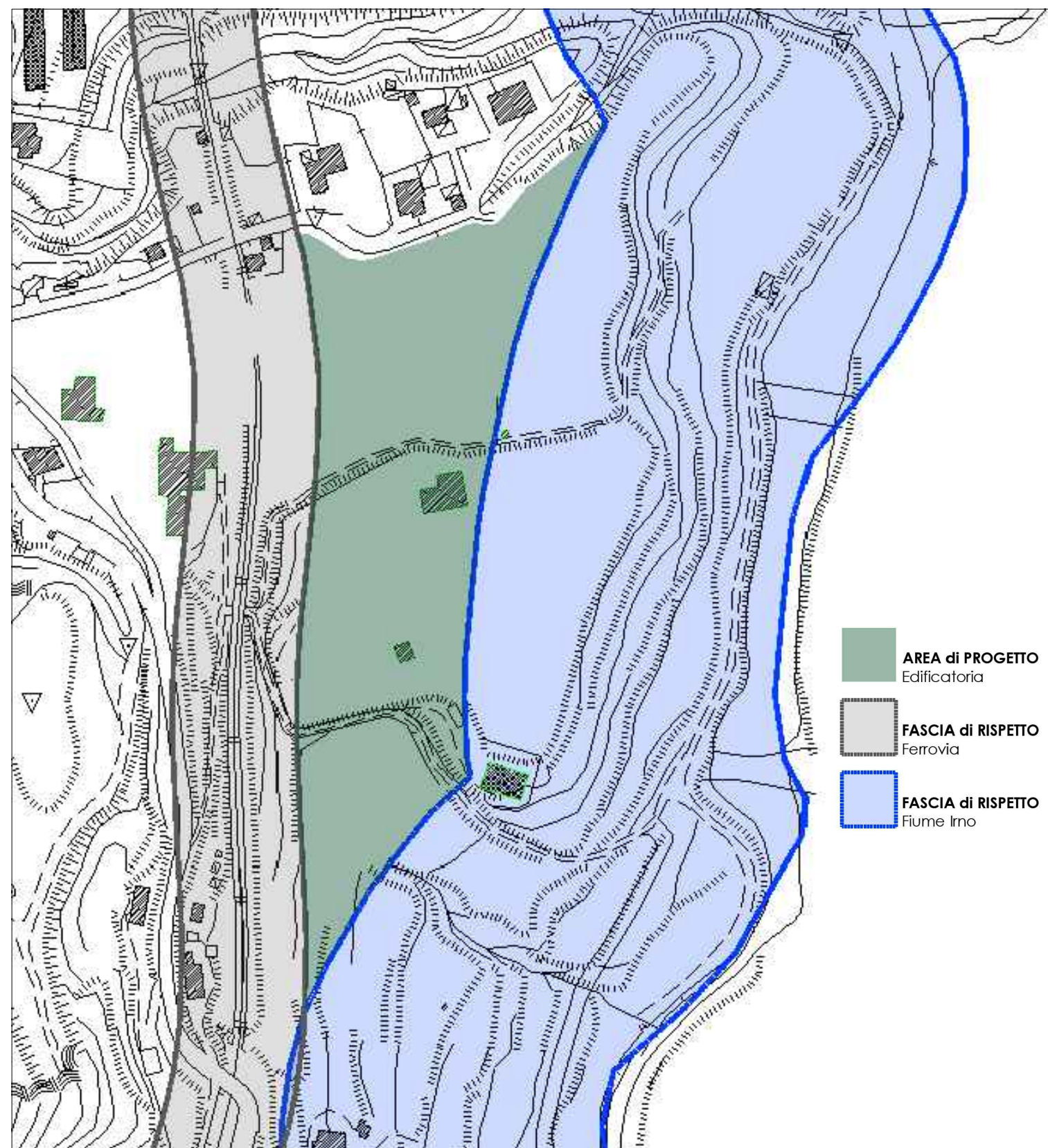
Articolo 86 - Zona C4.2: tipologia di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C4.2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
 - Rut = 0,3 mq/mq
 - Rcf = 0,4 mq/mq
 - Rp = 0,3 mq/mq
 - Hmax = 12,00 m
 - spp = 0,10 mq/mc
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
 - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
 - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.2 è possibile destinare una quota massima del 30% della SIp a funzioni residenziali nel limite del numero di alloggi previsto per tale comparto, ovvero 60 alloggi; la restante quota del 70% deve essere destinata alle funzioni complementari come specificate al comma 5 dell'art. 84.
3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

Articolo 87 - Zona C4.3: tipologia di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C4.3, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
 - Rut = 0,30 mq/mq
 - Rcf = 0,4 mq/mq
 - Rp = 0,3 mq/mq
 - Hmax = 9,00 m
 - spp = 0,10 mq/mc
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
 - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
 - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.3 è possibile destinare una quota massima del 30% della SIp a funzioni residenziali nel limite del numero di alloggi previsto per tale comparto, ovvero 30 alloggi; la restante quota del 70% deve essere destinata alle funzioni complementari come specificate al comma 5 dell'art. 84.
3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

Previsione area di intervento



- AREA di PROGETTO**
Edificatoria
- FASCIA di RISPETTO**
Ferrovia
- FASCIA di RISPETTO**
Fiume Iro



COMUNE DI PELLEZZANO
Provincia di Salerno




PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Legge Regionale Campania n.16/2004)

Valutazione di Incidenza

Elaborato specificativo di dettaglio

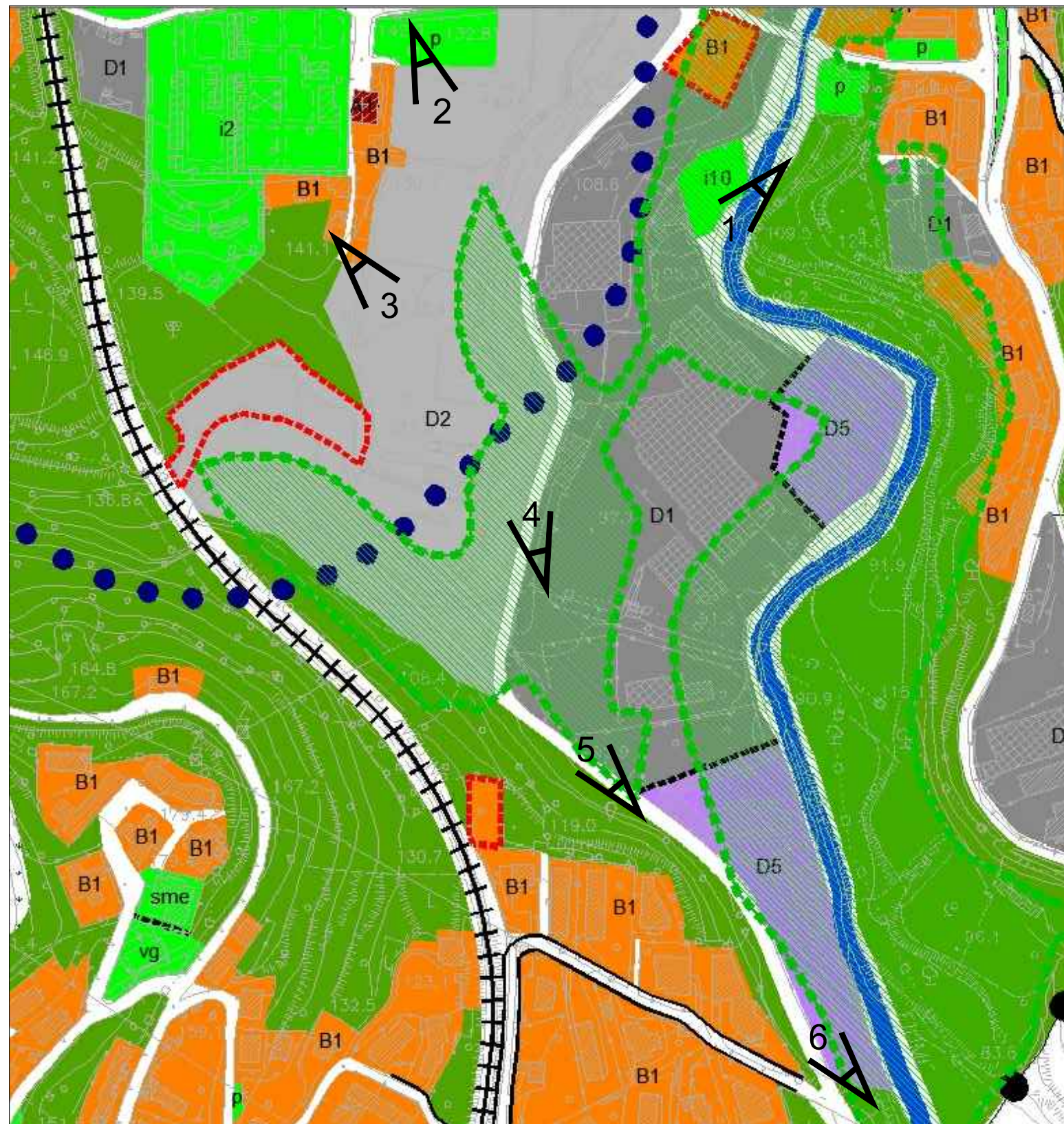
SCHEDA 3 - ZONA D2

	<p>Progettisti Puc Ruc e Vas prof. ing. Roberto Gerundo dott. ing. Raffaella Petrone dott. ing. Giuseppe Casilli dott. arch. Elena Rizzo dott. ing. Domenico Ercolino</p> <p>Zonizzazione acustica dott. arch. Giovanni Centrella</p>		estremi di adozione/approvazione
	<p>Responsabile Ufficio di Piano arch. Giuseppe Braione</p> <p>Sindaco dott. Francesco Morra</p>		
		febbraio 2021	

Ortofoto



Punti di scatto



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2



IMMAGINE 3



IMMAGINE 4

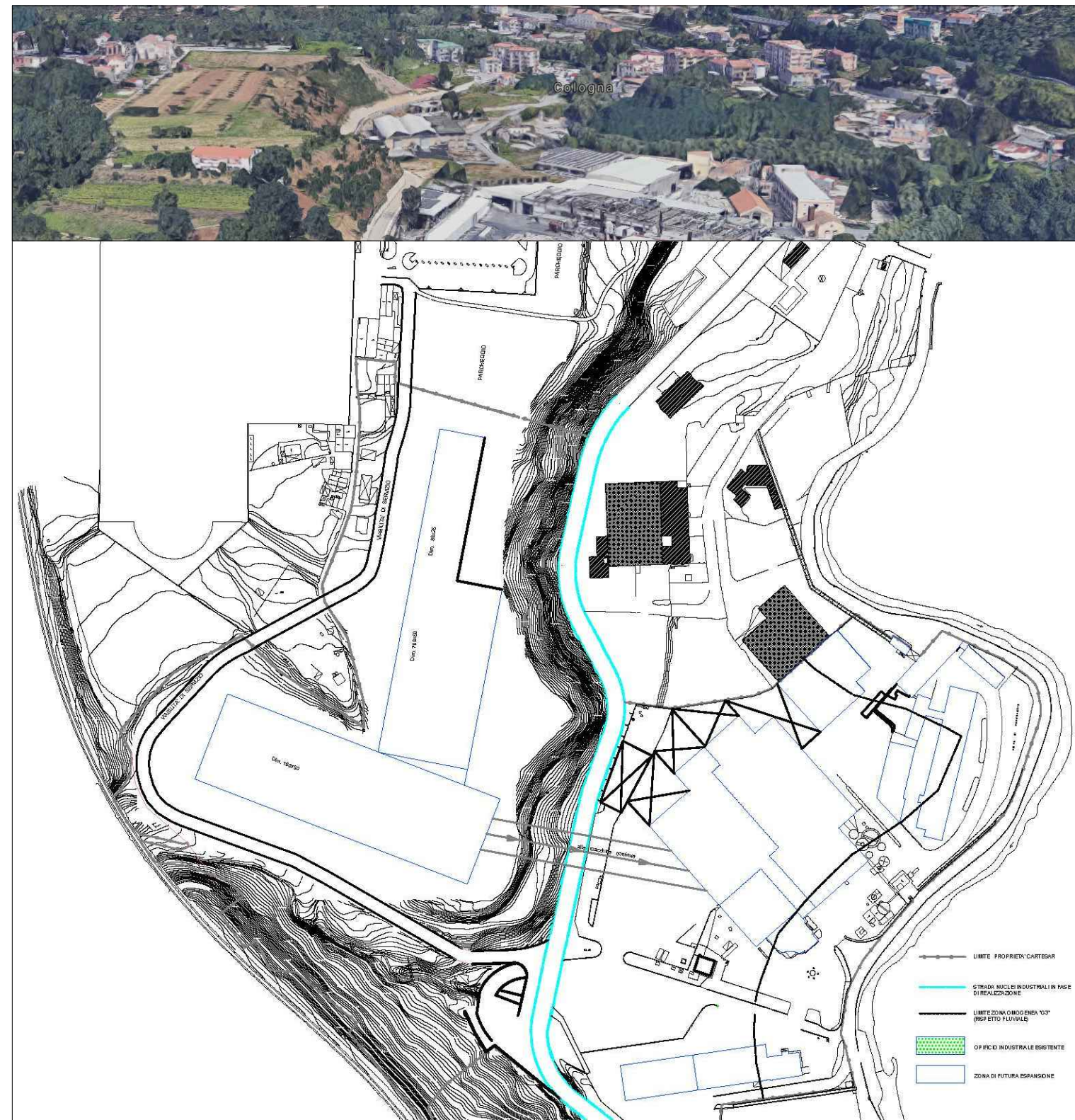
Documentazione fotografica



IMMAGINE 5



IMMAGINE 6



IPOSTESI PROGETTUALE AMPLIAMENTO CARTESAR

Norme Tecniche di Attuazione

Comune di PELLEZZANO PUC Piano Urbanistico Comunale

realizzare volumi ed è esclusivamente consentito il mantenimento dell'attuale zona a parcheggio mezzi di trasporto.

3. Sugli immobili legittimamente preesistenti sono consentiti:
 - per Rc, inferiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva da potenziare è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento del 50% del Rc;
 - per Rc pari o superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente comma 1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico - sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo art. 91.
4. Le nuove realizzazioni e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
5. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta" (led).

Articolo 91 - Zona D1- produttiva esistente: disciplina funzionale

1. Nella zona D1 non sono ammessi usi residenziali, commerciali, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, e turistico ricettivi.
2. Ove ammessi dal Siad, sono consentiti gli esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere b) della L.R. 1/2014), e le medie strutture di vendita alimentari e non (rif. art. 4, comma 1 lettere c) della L.R. 1/2014).
3. Potranno essere realizzate o ampliate esclusivamente insediamenti produttivi in cui non sia prevista la localizzazione di attività che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa.
4. Potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione anti inquinamento.
5. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali ad altra destinazione commerciale ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile, inoltre, 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.

Articolo 92 - Zona D2 produttiva di completamento: obiettivi e finalità

1. Il Puc individua la zona "D2 - produttiva di completamento", nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 116 del Ptcp, ovvero in maniera tale da assicurare il rispetto delle seguenti indicazioni:
 - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
 - prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive;
 - contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.
2. Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari con la previsione di nuove aree per l'insediamento di attività produttive sono rappresentati da:

Comune di PELLEZZANO PUC Piano Urbanistico Comunale

- organizzazione della mobilità che dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;
- adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguate alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
- sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
- combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "mixité funzionale" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono;
- previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
- previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;
- spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentano la permeabilità dei terreni.

Articolo 93 - Zona D2 produttiva di completamento: norme generali e tipologie di intervento

1. In zona D2 sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale: produttiva direzionale:
 - Artigianato produttivo e industria (limitatamente alle attività con limitate emissioni sonore);
 - Depositi e magazzini;
 - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi;
 - Usi commerciali qualora previsti dal Siad (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti - rif. art. 4, comma 1 lett. b) della L.R. 1/2014, e alle medie strutture di vendita alimentari e non - rif. art. 4, comma 1 lett. c) della L.R. 1/2014);
 - Usi terziari direzionali (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, complessi direzionali)
2. Nella zona D2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
 - RC = 50% Sf
 - Hmax = 14 m
 - Numero piani= 3 piani
 - Dc = 6 m o H/2
 - Ds = 10 m
 - Df = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
 - Rp = 0,30 mq/mq
 - Ialb= 10 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

Comune di PELLEZZANO PUC Piano Urbanistico Comunale

3. Le nuove realizzazioni e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinate comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
4. La realizzazione in tale sottozona, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse indicate al precedente comma 2, ammessa esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione anti inquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.
5. Le trasformazioni si attuano previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della Lr 16/2004 e s.m.i..
6. Trattandosi di intervento urbanistico in fascia di rispetto cimiteriale, come previsto dall'art. 28 della Legge 166/2002, il consiglio comunale dovrà consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto autorizzando la costruzione dei nuovi edifici.
7. I Pua, dovranno essere progettati nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 1) del Dm 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
8. La proposta di Pua da parte dei privati deve essere formulata unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti, almeno, il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi così come previsto dall'art. 27, comma 1 lett. c) della Lr 16/2004.
9. L'attuazione del Pua dovrà essere regolata da apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, e la realizzazione della viabilità interna al comparto eventualmente prevista dal Pua e/o della viabilità prevista dal Puc. La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per la realizzazione del comparto.
10. Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della Lr. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.
11. Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di Gr n. 214 del 24/05/2011.
12. Se il Pua comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

Articolo 94 - Zona D3 turistico ricettiva: finalità e ambito di applicazione

1. Il Puc individua e perimetra con apposita campitura ed indicazione in legenda, così come espressamente previsto dalla Lr 28/11/2000, n. 16 e dal Capo XII delle Nta del Ptcp, le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extra alberghiere, o destinate ad attività di ristorazione in sede propria, pertinenze, annessi ed aree esterne (parcheggi ed aree a verde) connesse.
2. Di tali zone il Puc prevede la conservazione e la tutela del patrimonio ricettivo che, per capacità imprenditoriale o ubicazione, è in grado di rispondere alle attuali esigenze di accoglienza e di avviare un processo di riqualificazione dell'offerta ricettiva.
3. Gli obiettivi progettuali individuati per le aree destinate ad insediamenti turistici esistenti sono rappresentati da:
 - l'adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche;
 - interventi di recupero ai sensi della normativa vigente;