



**P U C**  
**PIANO**  
**URBANISTICO**  
**COMUNALE**



**31 gennaio 2018**

*Biblioteca Comunale*

**SANT'ANTONIO ABATE**

*Presentazione Preliminare di Piano*



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sindaco

*dott. Antonio Varone*

Assessore all'Urbanistica

*dott. Alfonso Manfuso*

Gruppo di progettazione

*prof. ing. Roberto Gerundo*

*dott. ing. Carla Eboli PhD*

*dott. ing. Carlo Gerundo PhD*



## LE FASI



# PIANO URBANISTICO COMUNALE



## LA PARTECIPAZIONE

SITO WEB

[www.pucsantantonioabate.it](http://www.pucsantantonioabate.it)

**Gli elaborati del PdiP sono consultabili  
all'indirizzo web**

<http://www.pucsantantonioabate.it/index.php/strumenti/pdip>

Per presentare contributi al PdiP contenenti  
proposte, idee, suggerimenti, inviare una e-mail  
all'indirizzo di posta elettronica

[info@pucsantantonioabate.it](mailto:info@pucsantantonioabate.it)

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
Città di Sant'Antonio Abate

Home Gruppo di lavoro Contatti Link Attività

Città di Sant'Antonio Abate

Home » Strumenti » Preliminare di Piano (PdIP)

### Preliminare di Piano (PdIP)

La Lr 16/2004 promuove la concertazione e la partecipazione, quali strumenti necessari per la formazione dei piani, introducendo, tra l'altro, lo strumento del preliminare di piano (Pdip), che, insieme al rapporto ambientale preliminare (Rap), costituisce la base di partenza per la consultazione dei soggetti interessati e degli enti competenti.

Il contenuto del Pdip, e più precisamente la tavola grafica della Proiezione territoriale strutturale, rappresenta l'esclusivo riferimento per la traduzione delle strategie in scelta localizzate in sede di formazione del Puc e traduce, elabora e sviluppa graficamente il contributo emerso dall'articolato sistema delle conoscenze.

Sulla base del Pdip sarà redatto il Puc ai fini della relativa adozione in Giunta comunale.

### Elaborati

La sezione ospita gli elaborati prodotti, di cui l'Amministrazione comunale ha preso atto con Delibera di Giunta Comunale n. 226 del 23 dicembre 2017. Ciascun elaborato potrà essere integrato e migliorato inviando commenti e contributi, al fine di allestire uno strumento urbanistico condiviso e partecipato.

- Relazione generale
- Analisi territoriale
- Pianificazione sovraordinata
- Analisi urbanistica
- Analisi della mobilità
- Pianificazione
- Verifiche di pre-coerenza

Allegati:

File	Descrizione	Dimensione del File
	Delibera di Giunta Comunale n. 226 del 23/12/2017	1800 kB

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



## Gli elaborati del PdiP

Settore	N.	ID	Attività	Foglio	Scala
A - Analisi territoriale	1	A01	Inquadramento territoriale	unico	25000
	2	A02	Cartografia del territorio comunale	unico	5000
	3	A03	Unità di paesaggio	unico	5000
	4	A04	Carta della pericolosità frane	unico	5000
	5	A05	Carta della pericolosità idraulica	unico	5000
	6	A06	Carta del rischio frane	unico	5000
	7	A07	Carta del rischio idraulico	unico	5000
B - Pianificazione sovraordinata	8	B01	Stralcio del Put della Penisola Sorrentino-Amalfitana	unico	5000
	9	B02	Stralcio del Ptcp	unico	5000
C - Analisi urbanistica	10	C01	Sezioni censuarie, Centri e nuclei abitati Istat 2011, centro abitato (DLgs 285/1992)	unico	5000
	11	C02	Analisi statistiche (Istat 2011)	unico	/
	12	C03	Uso del suolo	unico	5000
	13	C04	Sistemi delle protezioni	unico	5000
	14	C05	Emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche	unico	5000
	15	C06	Stato di attuazione e grado di conformità della Pianificazione generale ed attuativa vigente	unico	5000
D - Analisi della mobilità	16	D01	Mobilità esistente- grafo	unico	5000
	17	D02	Mobilità esistente- classificazione funzionale	unico	5000
	18	D03	Mobilità esistente- efficienza teorica	unico	5000
	19	D04	Mobilità progetto- grafo	unico	5000
E - Pianificazione	20	E01	Proiezioni territoriali del Preliminare di Piano	unico	5000
	21	E02	Preliminare della componente grafica del Ruc	unico	5000
F - Verifiche di pre-coerenza	22	F01	Verifica proiezioni territoriali - rischio idraulico	unico	5000
	23	F02	Verifica proiezioni territoriali - rischio da frana	unico	5000
	24	F03	Verifica proiezioni territoriali - Ptcp	unico	5000
	25	F04	Verifica proiezioni territoriali - Put	unico	5000

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



## Gli elaborati del PdiP

Settore	N.	ID	Attività	Foglio	Scala
A - Analisi territoriale	1	A01	Inquadramento territoriale	unico	25000
	2	A02	Cartografia del territorio comunale	unico	5000
	3	A03	Unità di paesaggio	unico	5000
	4	A04	Carta della pericolosità frane	unico	5000
	5	A05	Carta della pericolosità idraulica	unico	5000
	6	A06	Carta del rischio frane	unico	5000
	7	A07	Carta del rischio idraulico	unico	5000
B - Pianificazione sovraordinata	8	B01	Stralcio del Put della Penisola Sorrentino-Amalfitana	unico	5000
	9	B02	Stralcio del Ptcp	unico	5000
C - Analisi urbanistica	10	C01	Sezioni censuarie, Centri e nuclei abitati Istat 2011, centro abitato (DLgs 285/1992)	unico	5000
	11	C02	Analisi statistiche (Istat 2011)	unico	/
	12	C03	Uso del suolo	unico	5000
	13	C04	Sistemi delle protezioni	unico	5000
	14	C05	Emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche	unico	5000
	15	C06	Stato di attuazione e grado di conformità della Pianificazione generale ed attuativa vigente	unico	5000
D - Analisi della mobilità	16	D01	Mobilità esistente- grafo	unico	5000
	17	D02	Mobilità esistente- classificazione funzionale	unico	5000
	18	D03	Mobilità esistente- efficienza teorica	unico	5000
	19	D04	Mobilità progetto- grafo	unico	5000
<b>E - Pianificazione</b>	<b>20</b>	<b>E01</b>	<b>Proiezioni territoriali del Preliminare di Piano</b>	<b>unico</b>	<b>5000</b>
	<b>21</b>	<b>E02</b>	<b>Preliminare della componente grafica del Ruec</b>	<b>unico</b>	<b>5000</b>
F - Verifiche di pre-coerenza	22	F01	Verifica proiezioni territoriali - rischio idraulico	unico	5000
	23	F02	Verifica proiezioni territoriali - rischio da frana	unico	5000
	24	F03	Verifica proiezioni territoriali - Ptcp	unico	5000
	25	F04	Verifica proiezioni territoriali - Put	unico	5000





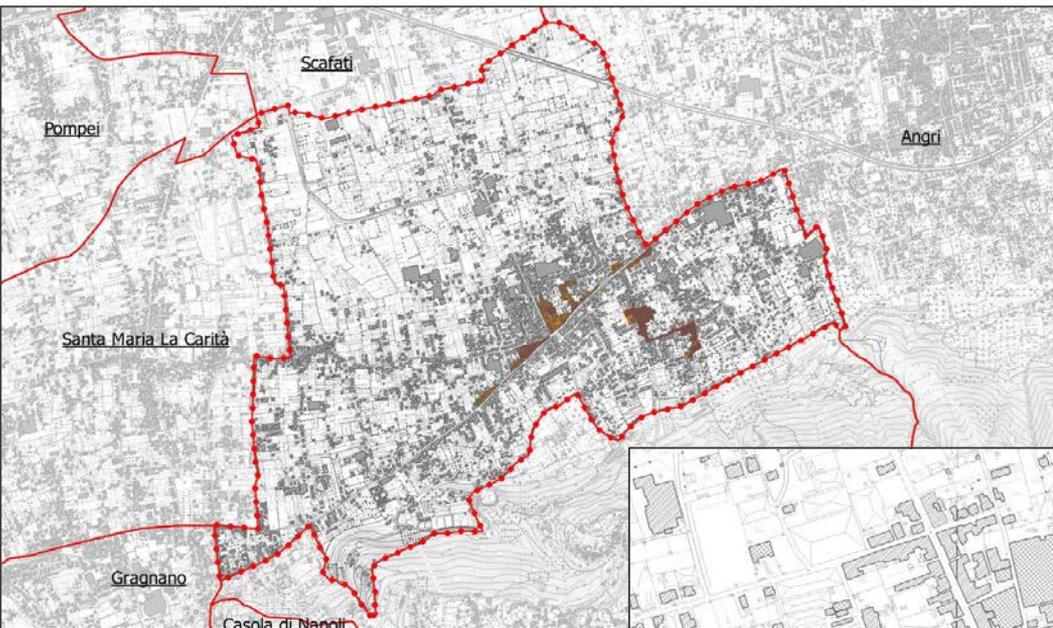
## *Principali obiettivi strategici del Preliminare di Piano*

- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:
  - Interventi sul patrimonio abitativo (ampliamenti, adeguamenti igienico-sanitari, livellamenti delle quinte architettoniche, sistemazioni fondiari, etc.)
  - Riconversione degli edifici industriali dismessi in centro urbano, c;
- Attività produttive:
  - Nuovo polo industriale;
  - Completamento polo artigianale;
- Attrezzature e servizi:
  - Adeguamento agli standard di legge delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
- Mobilità:
  - Nuova strada di gronda per liberare le strade del centro abitato dal traffico pesante;
  - Incremento delle aree di sosta di dissuasione;
- Tutela del territorio rurale:
  - Limitazione all'installazione di nuovi impianti serricoli in prossimità del centro abitato e tutela dei contesti paesaggistici (fascia pedemontana e canale Marna).





# Centro storico



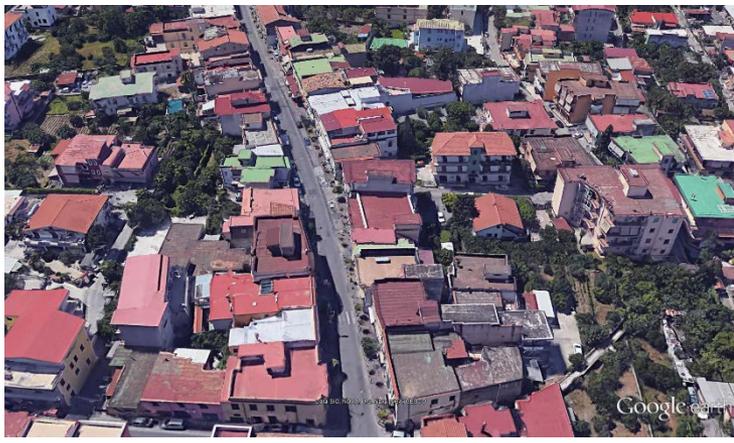
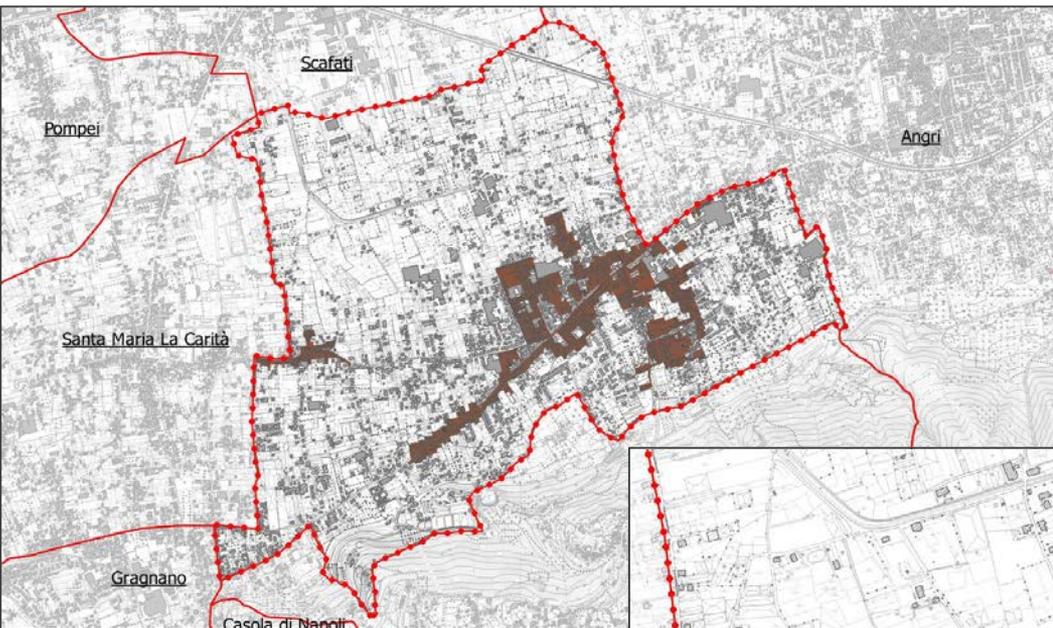
 Sottozona A1 (edilizia tradizionale e di pregio)  
(art. 38 del Ptcp)

 Sottozona A2 (tessuto di antico impianto)  
(art. 38 del Ptcp)

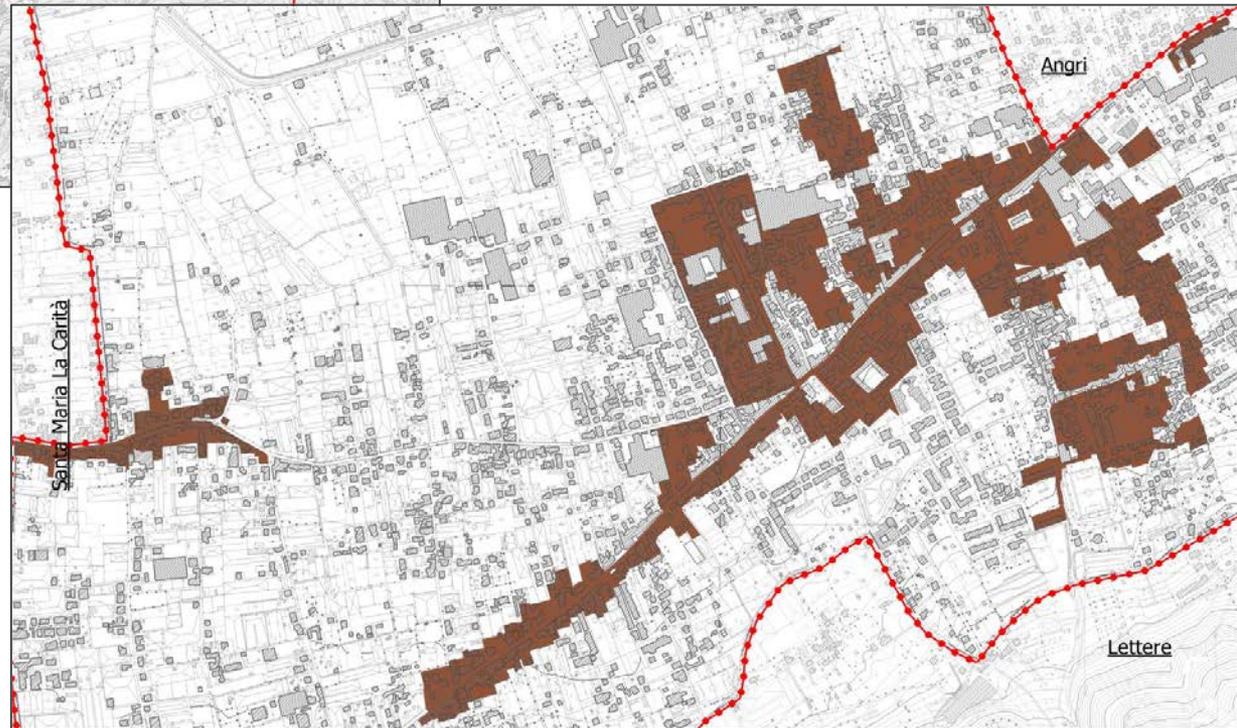




# Insedimenti urbani saturi

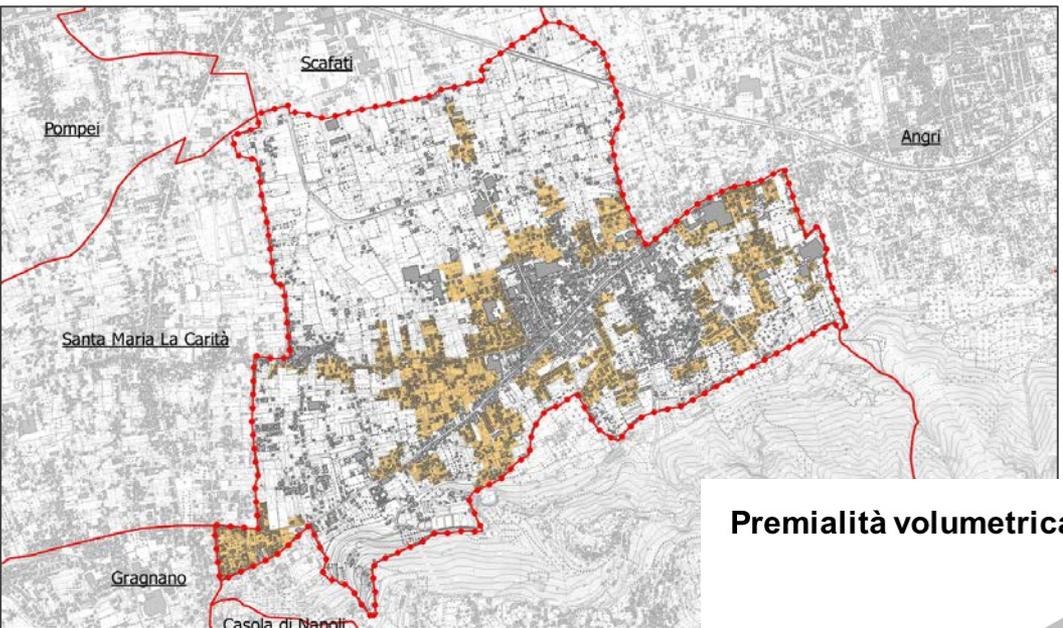


- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria;
- compensazione volumetrica;
- realizzazione di volumi interrati per parcheggi pertinenziali.



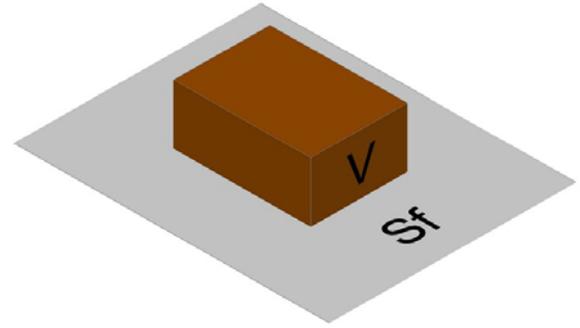


# Aree di densificazione urbana



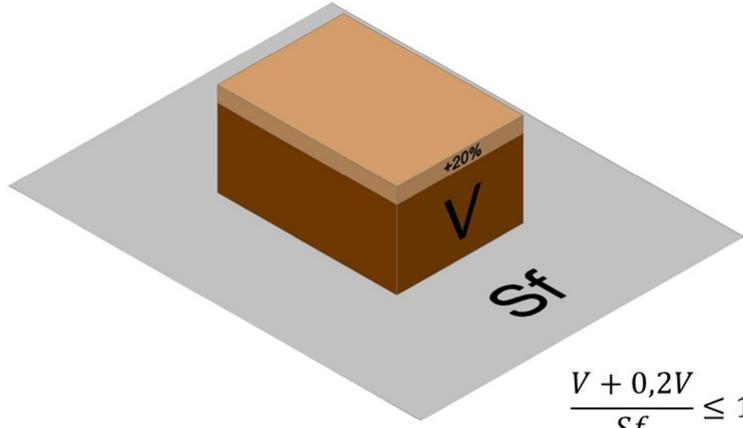
Premialità volumetrica

Premialità volumetrica



V = volume fabbricato esistente  
Sf = superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato

1) Ampliamento volumetrico (+ 20%) a destinazione residenziale senza incremento di unità abitative, , e comunque fino al raggiungimento dell'indice di fabbricazione fondiaria di 1,5 mc/mq (ovvero dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq).

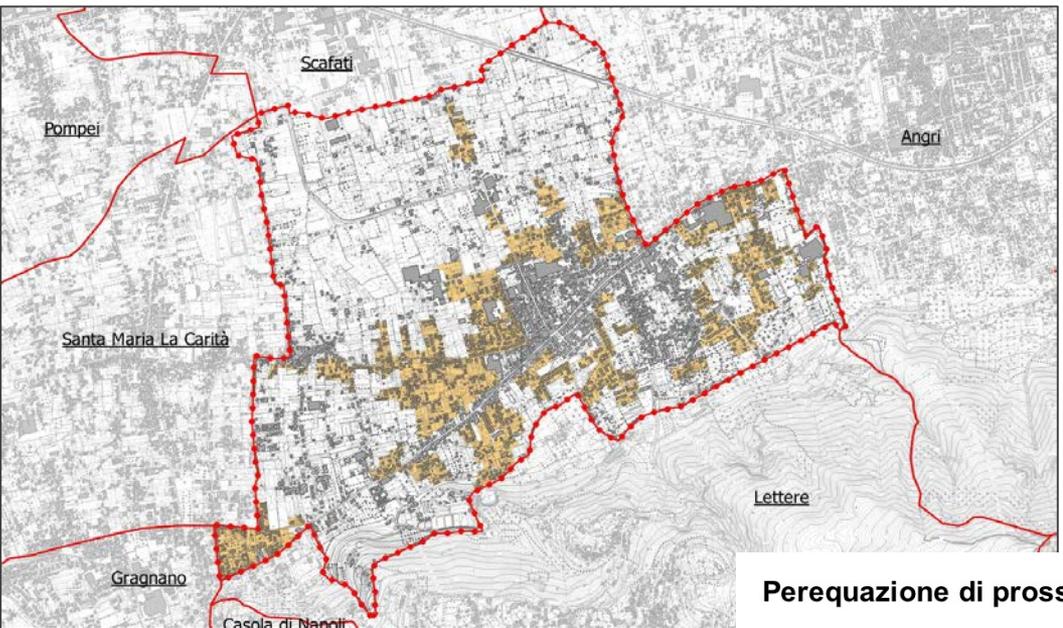


$$\frac{V + 0,2V}{Sf} \leq 1,5 \frac{m^3}{m^2}$$

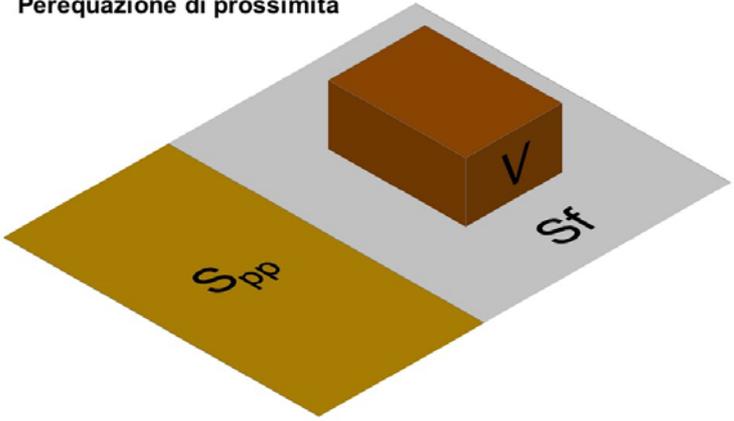
Oppure, in termini di superficie utile lorda (Sul) →  $\frac{Sul + 0,2Sul}{Sf} \leq 0,5 \frac{m^2}{m^2}$



# Aree di densificazione urbana



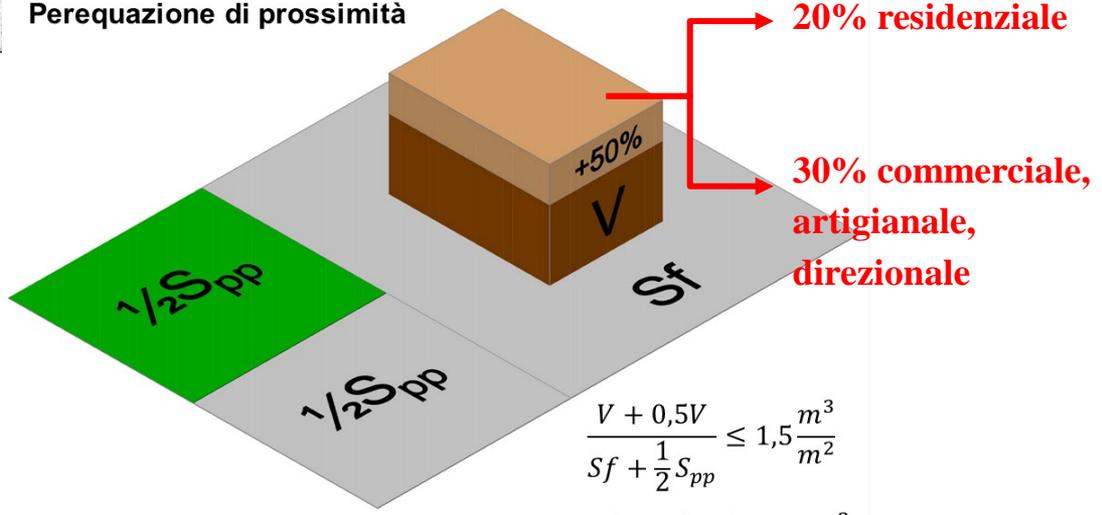
Perequazione di prossimità



S<sub>pp</sub> = Superficie fondiaria del lotto libero contiguo che attiva la perequazione di prossimità

V = volume fabbricato esistente  
Sf = superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato

Perequazione di prossimità



Oppure, in termini di superficie utile lorda (Sul) →

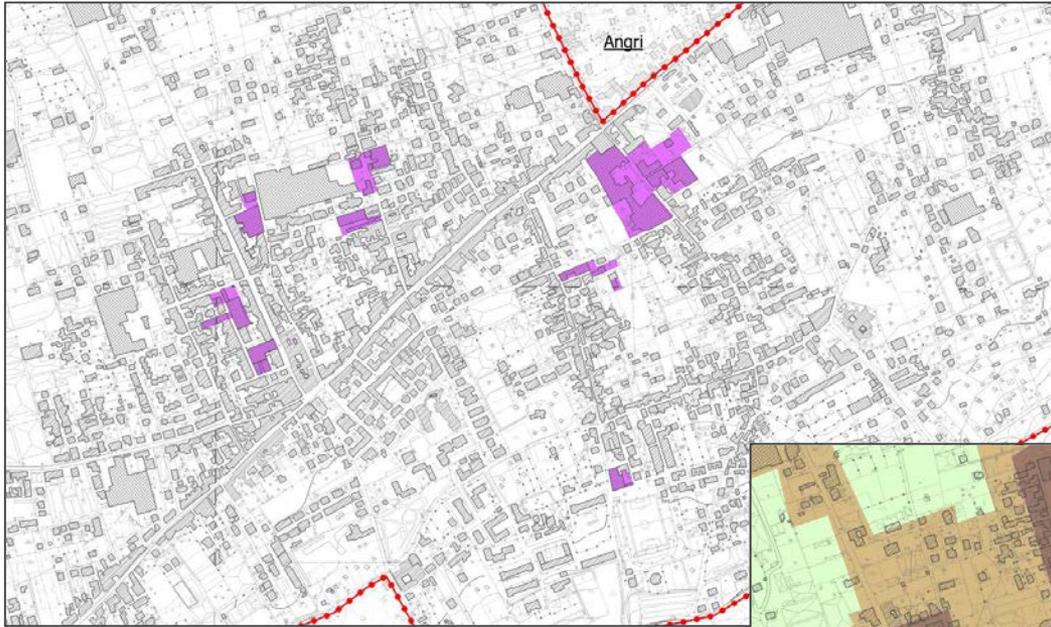
$$\frac{V + 0,5V}{Sf + \frac{1}{2}S_{pp}} \leq 1,5 \frac{m^3}{m^2}$$

$$\frac{Sul + 0,5Sul}{Sf + \frac{1}{2}S_{pp}} \leq 0,5 \frac{m^2}{m^2}$$

1) Perequazione di prossimità per ampliamenti volumetrici (+ 50%) di cui 20% a destinazione residenziale senza incremento di unità abitative, e il 30% per attività commerciali, direzionali e di artigianato di servizio, con contestuale cessione di suolo per standard urbanistici (Iff<sub>max</sub> = 1,5 mc/mq).

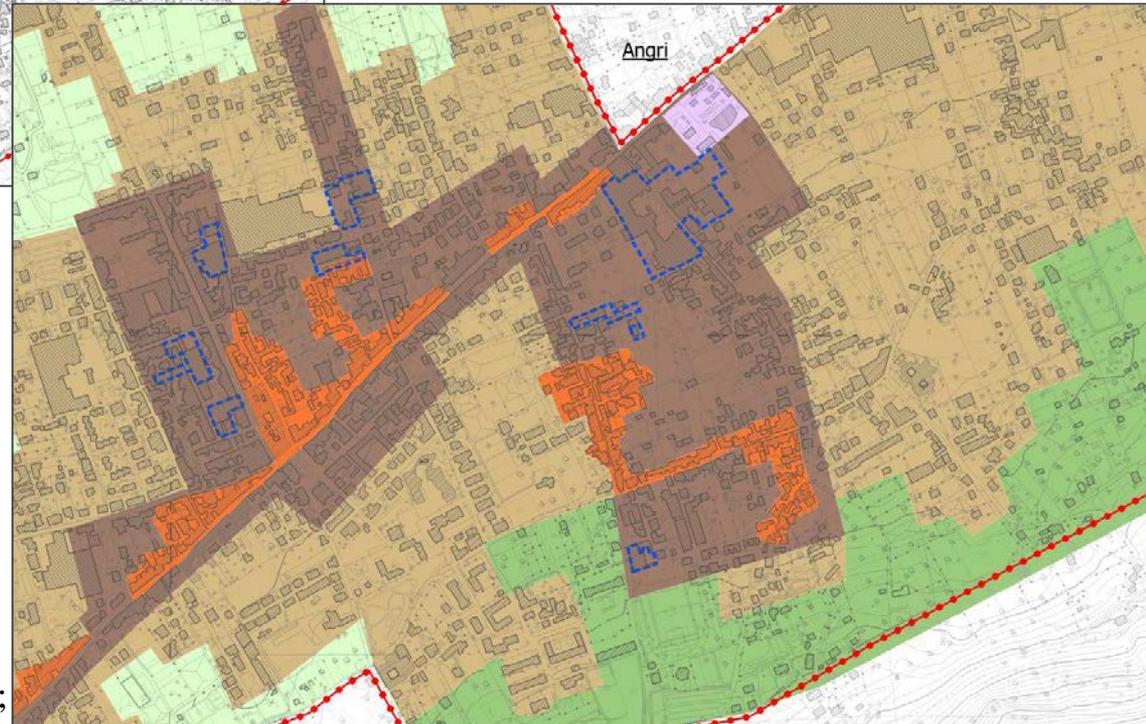


## *Aree produttive a riconversione graduale in ambiti saturi*



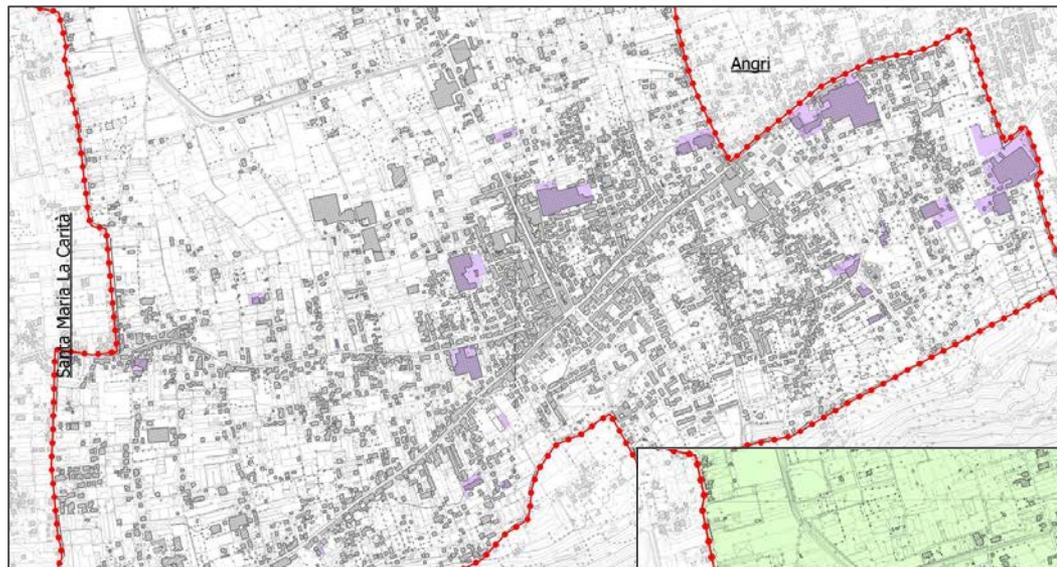
- Attività produttive esistenti: manutenzione; riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio) con premio volumetrico se la riconversione è associata ad una delocalizzazione nelle nuove aree produttive;

- Volumi produttivi dismessi o in via di dismissione: riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio); delocalizzazione nelle nuove aree produttive;
- Volumi produttivi ad uso deposito: divieto di insediarvi nuove attività produttive; riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio); delocalizzazione nelle nuove aree produttive;



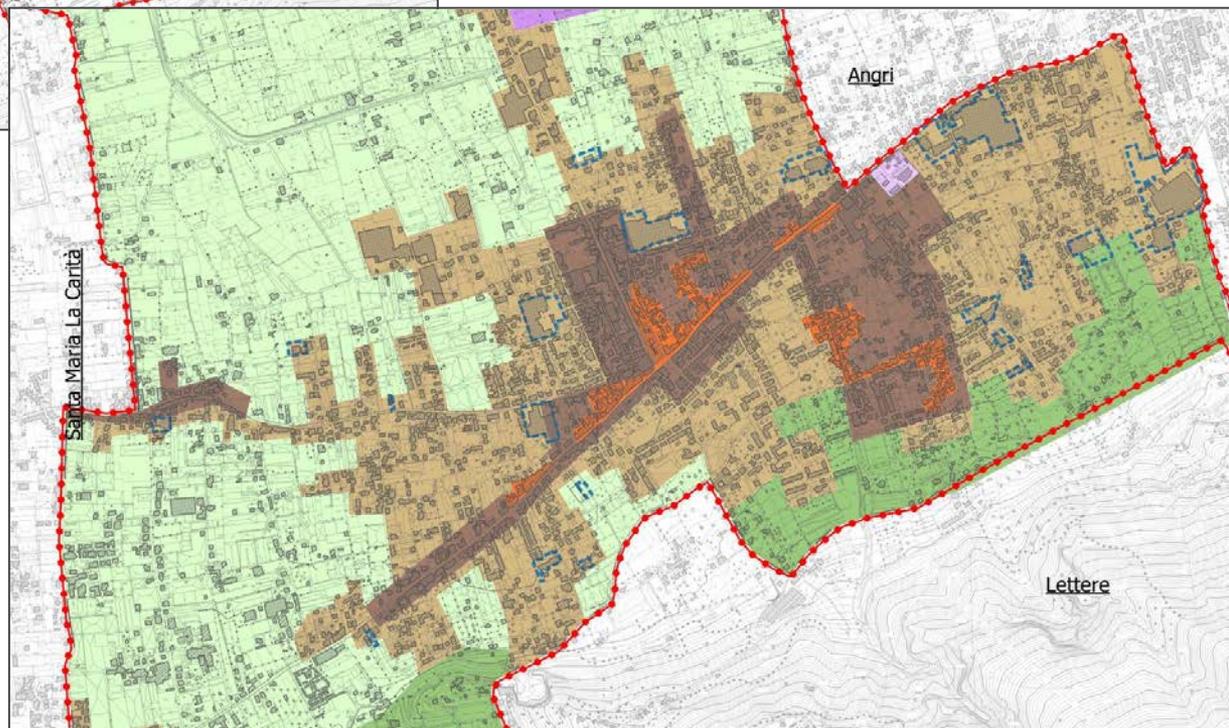


## *Aree produttive a riconversione graduale in ambiti di densificazione*



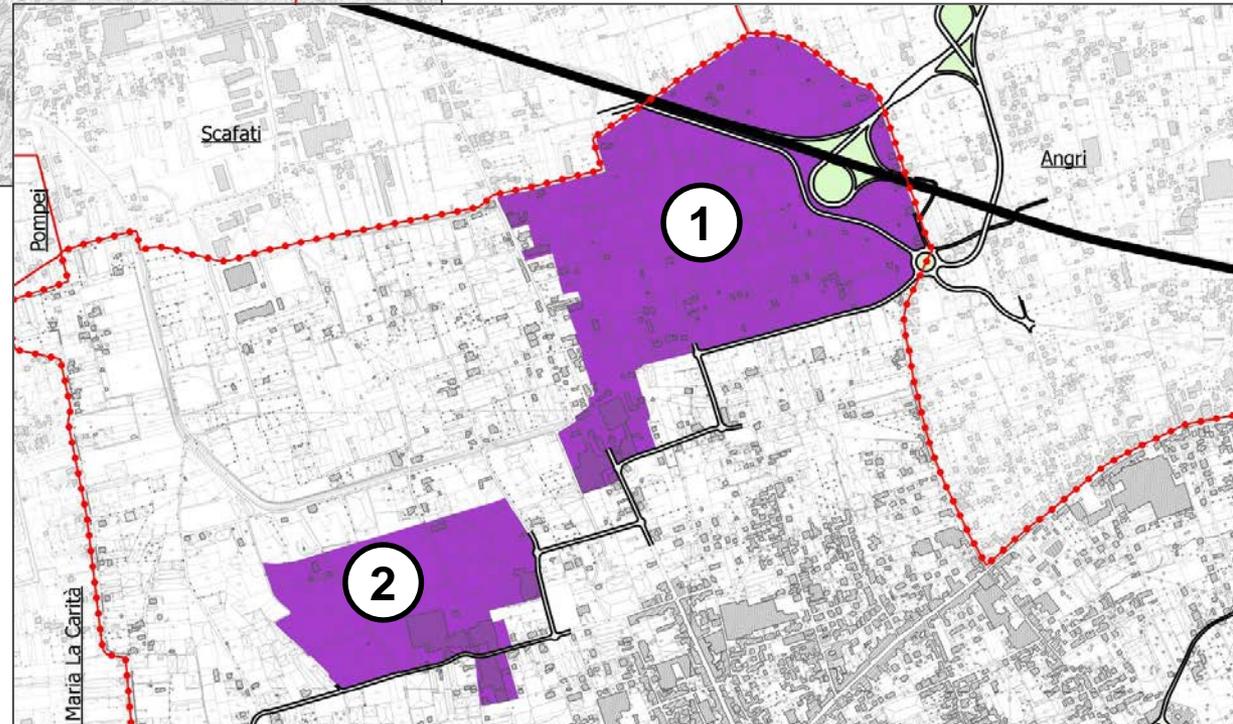
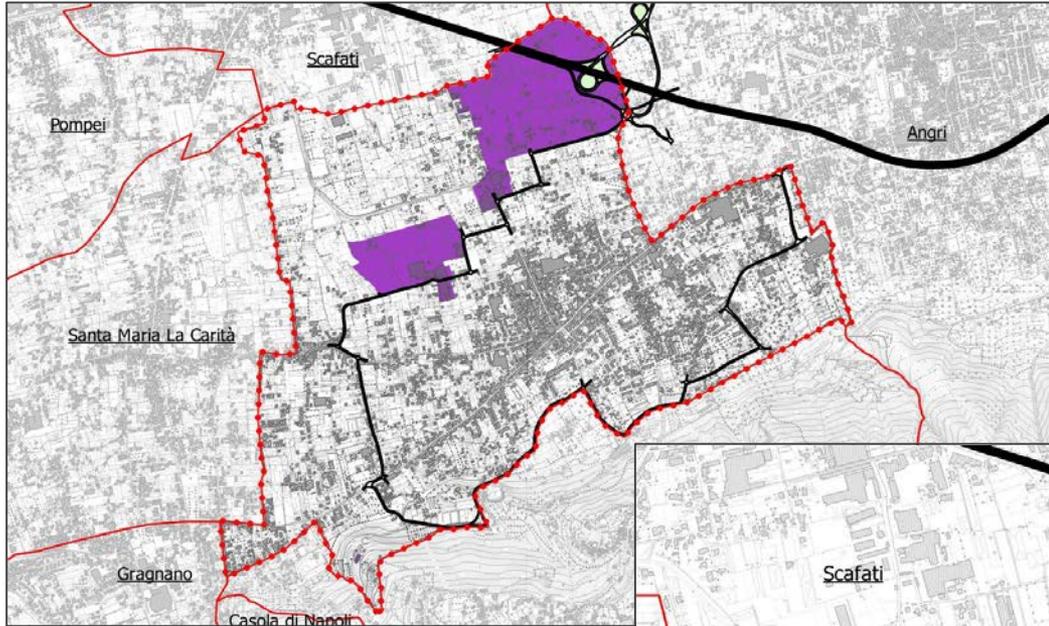
- Attività produttive esistenti: manutenzione; riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, Edilizia residenziale sociale - ERS) con premio volumetrico se la riconversione è associata ad una delocalizzazione nelle nuove aree produttive;

- Volumi produttivi dismessi o in via di dismissione: riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio; ERS); delocalizzazione nelle nuove aree produttive;
- Volumi produttivi ad uso deposito: divieto di insediarvi nuove attività produttive; riconversione (attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, ERS); delocalizzazione nelle nuove aree produttive;





## *Aree produttive*



- 1) Nuovo polo industriale;
- 2) Completamento polo artigianale.

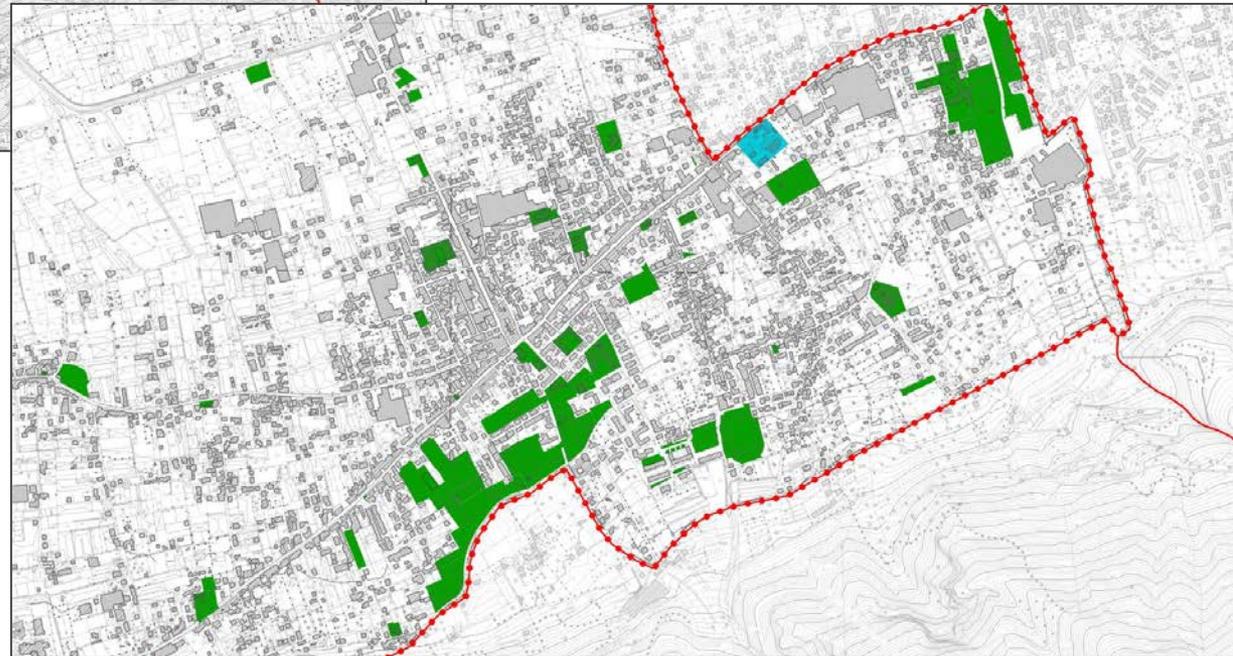
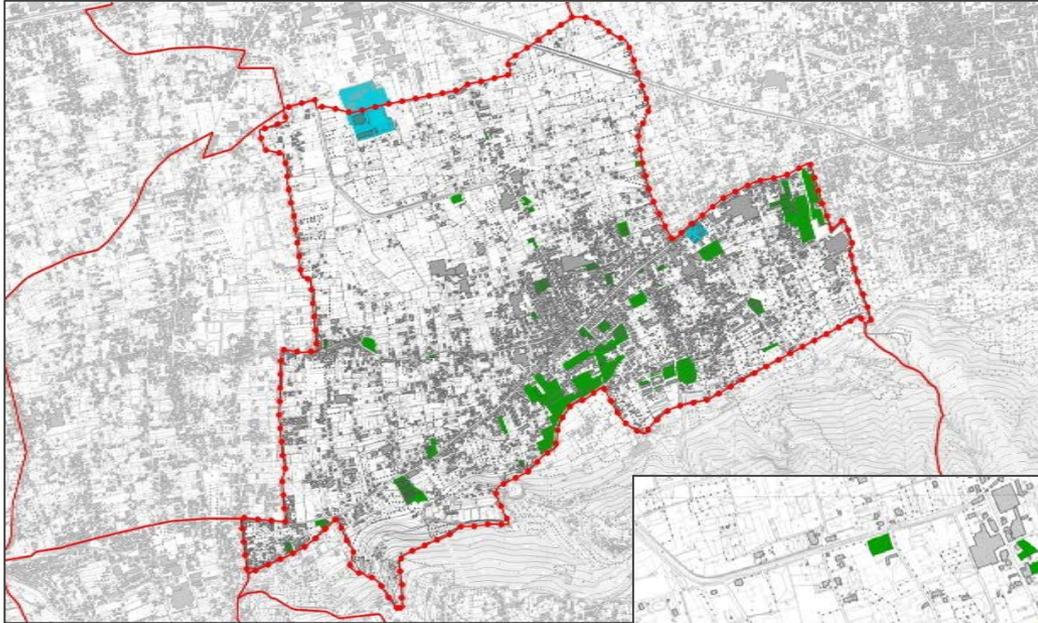


## *Aree agricole*

- Aree agricole ad insediamenti edilizi radi: Per tutti i fabbricati realizzati in area agricola, fatta salva la legittimità urbanistica degli stessi, sarà consentito l'incremento volumetrico nella misura del 20% per adeguamenti igienico sanitari (max 75 mq);
- Aree agricole ad insediamenti edilizi compatti: Per tutti i fabbricati realizzati in area agricola, fatta salva la legittimità urbanistica degli stessi, sarà consentito l'incremento volumetrico nella misura del 20% per adeguamenti igienico sanitari (max 75 mq); nei lotti liberi degli insediamenti edilizi in zona agricola, così come saranno definitivamente perimetrati nel Puc, potrà prevedersi l'insediamento di attività economiche;
- Aree agricole periurbane, interventi consentiti nelle aree agricole ad insediamenti radi con divieto di realizzazione di nuovi impianti serricoli;
- Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica, area di tutela delle componenti ambientali (150 metri dal canale marna, e area pedecollinare).



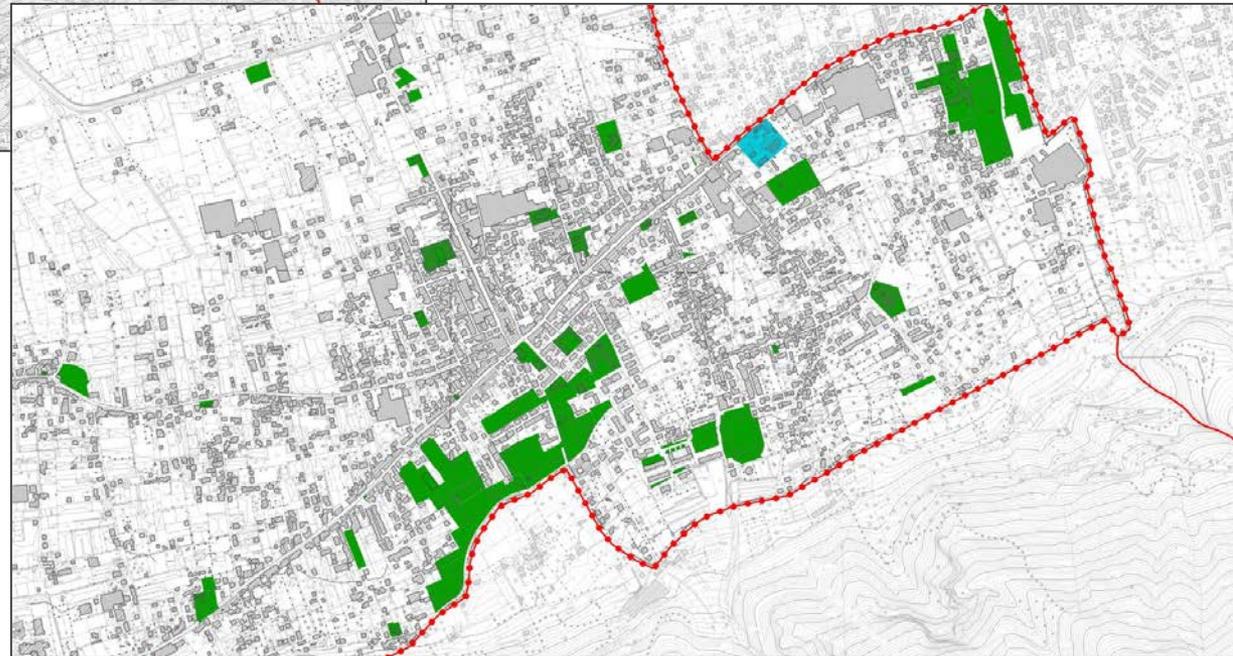
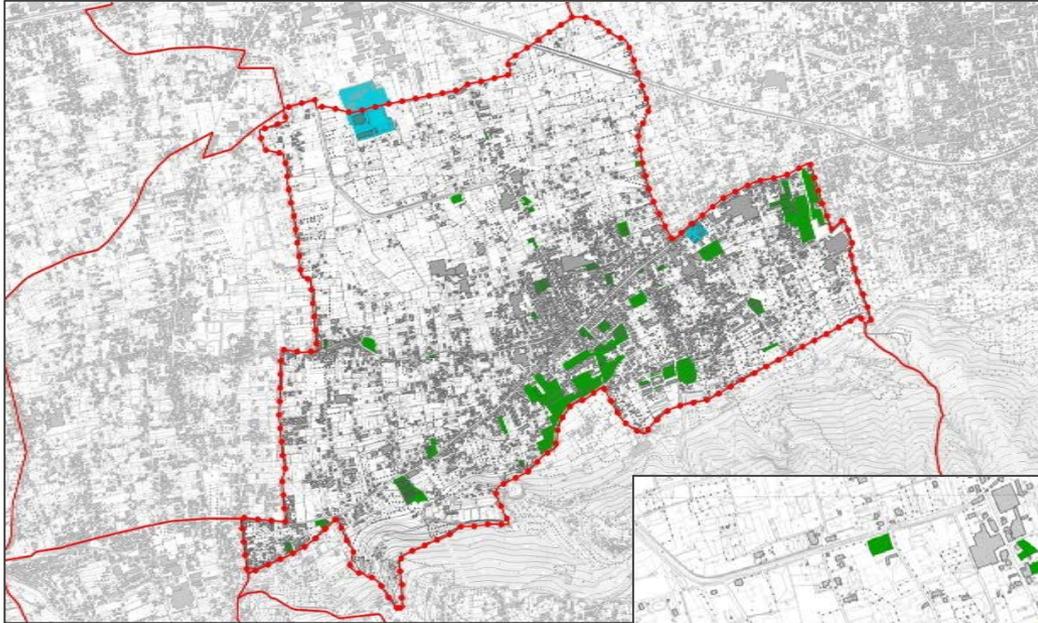
## *Attrezzature pubbliche o di uso pubblico*



Standard urbanistici esistenti ed aree per la realizzazione di nuovi standard urbanistici di iniziativa pubblica, mediante esproprio per pubblica utilità, o di iniziativa privata, in convenzione con il Comune.



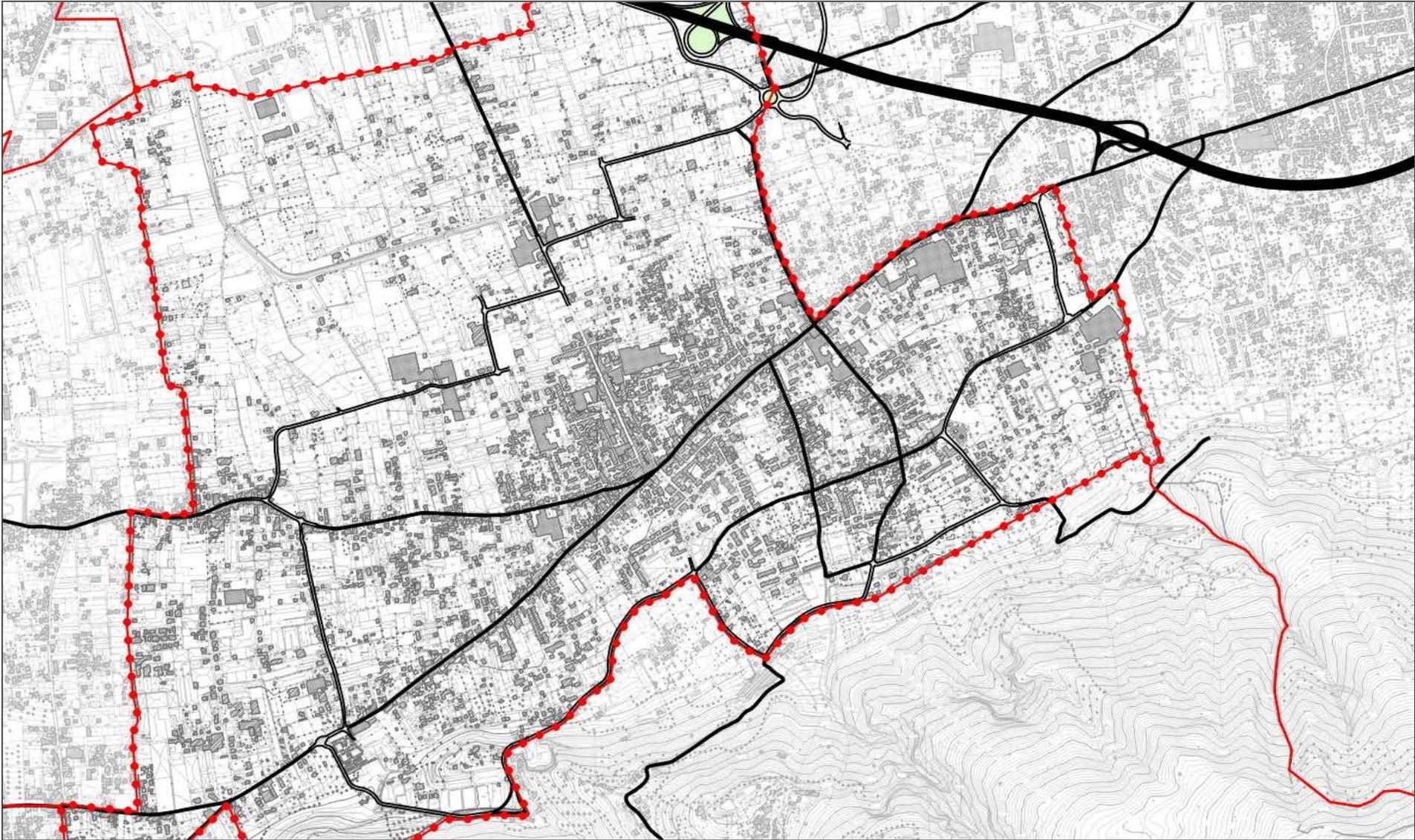
## *Attrezzature pubbliche o di uso pubblico*



Standard urbanistici esistenti ed aree per la realizzazione di nuovi standard urbanistici di iniziativa pubblica, mediante esproprio per pubblica utilità, o di iniziativa privata, in convenzione con il Comune.

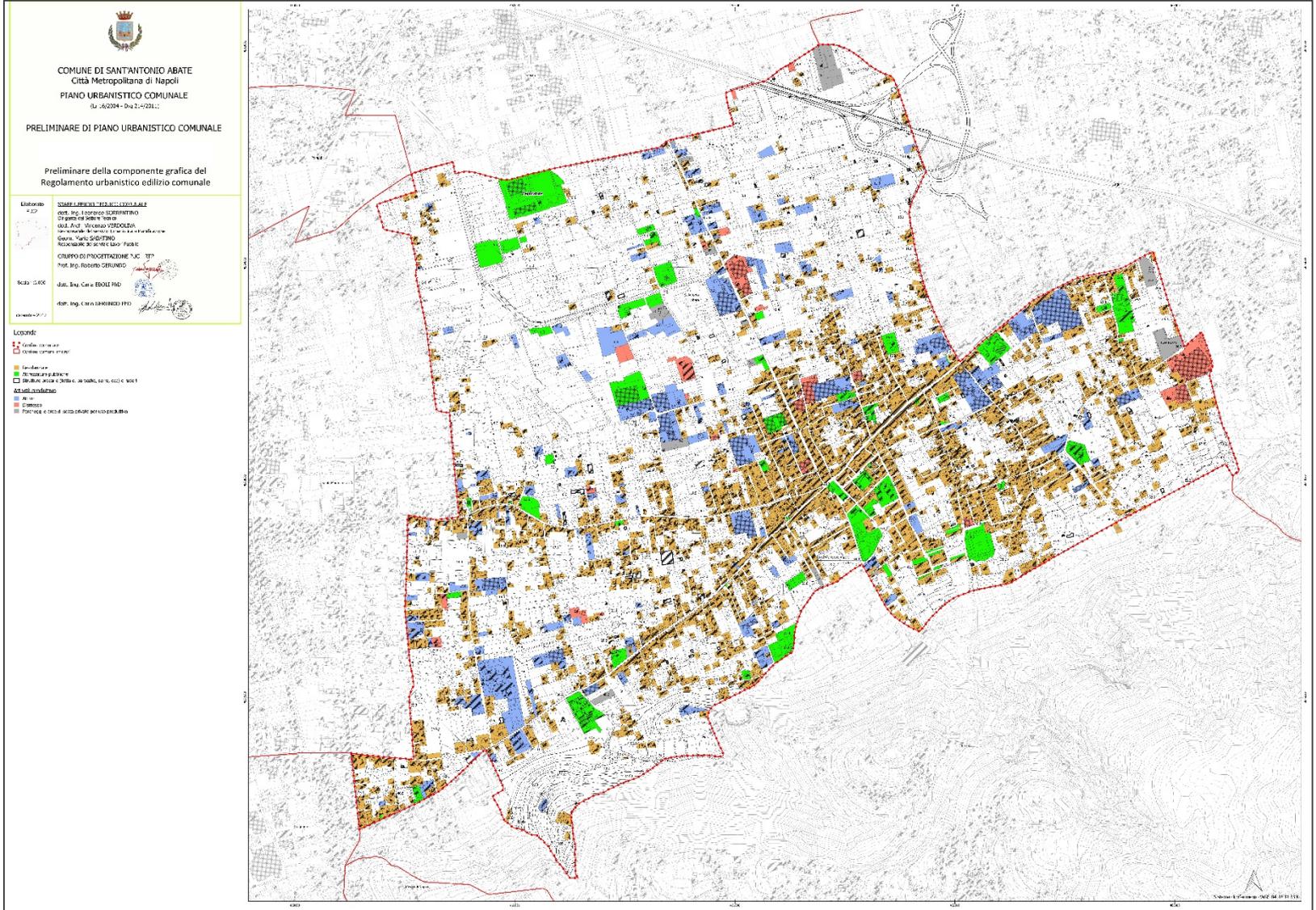


*Nuovi assetti viabilistici*





## Preliminare della componente grafica del Ruec





# ASCOLTO