



Città di SOLOFRA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.n.1150 del 17/08/1942 e s.m.i. - L.R. n.14 del 20/03/1982 e s.m.i. L.R. n.16 del 22/12/2004 e s.m.i. - Reg. N.5 del 04/08/2011

Elaborati modificati a seguito accoglimento Osservazioni ed ottemperanza ai Pareri di cui all'art. 3 commi 3 e 5 del Regolamento Regione Campania n° 5/2011 e s.m.i.

PIANO STRUTTURALE

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.a) Reg. N.5/2011 art.2 c.4, art.9 c.3 e 5

PIANO OPERATIVO

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.b) Reg. N.5/2011 art.9 c.4, art.9 c.6

PP QUADRO STRATEGICO PIANO PRELIMINARE	EP ELABORATI DI PROCESSO	1:25000 <input type="radio"/>	1:10000 <input type="radio"/>	1:5000 <input type="radio"/>	1:2000 <input type="radio"/>	POC QUADRO PROGRAMMATICO
QC QUADRO CONOSCITIVO	<input type="radio"/> DS - DOCUMENTO STRATEGICO					<input type="radio"/> QP1 Prescrizioni operative
<input type="radio"/> QC0 Inquadramento territoriale. Coerenze con pianificazioni sovracomunali	<input type="radio"/> RP - RAPPORTO PARTECIPAZIONE					<input checked="" type="radio"/> QP2 Normativa di attuazione
<input type="radio"/> QC1 Attuazione PRG vigente	<input type="radio"/> VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					<input type="radio"/> QP3 Ambiti di pianificazione operativa
<input type="radio"/> QC2 Uso e assetto storico del territorio	PS QUADRO STRUTTURALE					<input type="radio"/> QP4 Azzonamento
<input type="radio"/> QC3 Stato dell'ambiente	<input type="radio"/> PS1 Scelte strategiche, obiettivi criteri guida, forme di attuazione					API ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI
<input type="radio"/> QC4 Assetti fisici, produttivi e funzionali	<input type="radio"/> PS2 Norme di indirizzo prescrittive e direttive					RUEC REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
<input type="radio"/> QC5 La rete delle infrastrutture	<input type="radio"/> PS3 Limitazioni ambientali, contesti urbani e dello spazio aperto, interrelazioni territoriali					<input type="radio"/> RUEC1 Regolamento
<input type="radio"/> QC6 Il patrimonio dismesso, sottoutilizzato, degradato	<input type="radio"/> PS4 Classificazione del territorio. Trasformabilità, standard, attrezzature, infrastrutture					<input type="radio"/> RUEC2 Indirizzi in materia energetico ambientale
<input type="radio"/> QC7 Vincoli, tutele, vulnerabilità						

PRESCRIZIONI OPERATIVE SCHEDE D'AMBITO E SCHEMI ASSETTO PRELIMINARE AMBITI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA

QP2.2

rev. 2
Giu. 2020

rev. 1
Dic. 2017

2016

Adeguato ai PARERI
art.3 c.5 Reg. Reg.le n. 5/2011 e s.m.i.

TIMBRI E VISTI

IL SINDACO
Michele Vignola

IL DELEGATO ALL'URBANISTICA
Ing. Paolo Normanno

IL R.U.P. AREA III° TECNICA
Ing. Michele De Maio

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Antonio Esposito

PROGETTO URBANISTICO

Ar.T.Etica Architettura Territorio Etica
Studio associato di architettura bioecologica
e tecnologie sostenibili per l'ambiente
degli architetti:

Arch. Raffaele Spagnuolo
(progettista incaricato)
Arch. Luca Battista
Arch. Eleonora Giaquinto
Arch. Flaviano Oliviero

Collaboratore studio Ar.T.Etica:
Arch. Caterina Avitabile

STUDIO GEOLOGICO: dr. Geol. Roberto D'ORSI
ZONIZZAZIONE ACUSTICA: ing Vincenzo LIMONE
STUDIO AGRONOMICO: dr. Agr. Mario SPAGNUOLO
P.U.T.: Ing. Tiziana AMATUCCI
PIANO ILLUMINOTECNICO: ing. A. DE MARCO
geom. M. CAPUTO, per. Ind. M. CIPRIANO



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



**Prescrizioni operative.
Schede d'ambito e schemi assetto preliminare
Ambiti di attuazione perequativa**



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



INDICE

LA COMPONENTE PROGRAMMATICA DEL PUC DI SOLOFRA.....	3
PEREQUAZIONE URBANISTICA	5
Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.	5
SCHEDE D'AMBITO, SCHEMI ASSETTO PRELIMINARE COMPARTI PEREQUATIVI. DEFINIZIONI.....	7
LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA. TIPOLOGIE	11
COMPARTI E RAPPORTO CON AREE SOGGETTE AD INEDIFICABILITA' PER ZONE SOTTOPOSTE AI VINCOLI DEL PSAI – ZONE R3 e R4 DA RISCHIO FRANA E IDRAULICO. ^(PP)	24
MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO MEDIANTE.....	27
PROGETTO URBANISTICO UNITARIO E PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	27
Scheda degli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa e schema d'Assetto Preliminare. per ADICO ed APERI Contenuti.....	29
Schemi esemplificativi.....	32
Scheda degli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa per ATU. Contenuti.....	35
QUADRO DI SINTESI AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA	37

Fascicoli⁽⁼⁾¹ Allegati:

ADICO E APERI

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **INQUADRAMENTI GENERALI E DESTINAZIONI RIPARTIZIONE SUPERFICE TERRITORIALE**
- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.) & SCHEDE D'AMBITO**

ATU

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **SCHEDE D'AMBITO**

AIP & SPU & AR

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO

¹ (=) Integrazione norme sulla base di proposte “Motu proprio” del gruppo di progettazione al fine di migliorarne l'utilità ed una facilitazione nella applicabilità operative delle stesse. Le schede relative ai singoli comparti perequativi sono state suddivise per tipologia in più fascicoli allegati



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



LA COMPONENTE PROGRAMMATICA DEL PUC DI SOLOFRA

Il Piano Operativo coerentemente con le definizioni all' Art. 9 c.7 del Regolamento d'Attuazione 5/2011 detta le **disposizioni programmatiche attuative**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione.

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico, definito anche come **Piano operativo**) la specificazione degli elementi e delle disposizioni strutturali, indicando in relazione agli ambiti di trasformabilità urbanistica previsti

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Le **disposizioni programmatiche**, provvedono alla individuazione delle zone di trasformazione, con la definizione delle scelte per la residenza, per le attività produttive e per le attività distributive, con l'indicazione delle modalità attuative (intervento diretto, Pua ovvero con procedure di perequazione) con le relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali.

Le aree di trasformazione sono individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi

L'efficacia conformativa di diritti e doveri si esplicita pienamente attraverso la programmazione delle trasformazioni urbanistiche promosse attraverso modificazioni o espansioni dell'insediamento, sancita dal "**piano programmatico operativo comunale**", POC, conforme alle disposizioni strutturali del PUC.

I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di revisione quinquennale del Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi (approvati dal consiglio comunale ogni tre anni), ancorché coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale, in esito ad eventuali variazioni del quadro normativo di riferimento, **nonché all'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.**

Gli *Ambiti di Pianificazione Operativa* sono quelli riportati nell'elaborato "**QP 3.1 Ambiti di pianificazione operativa**".

Le tavole del gruppo QP3 relazionano, inoltre, i suddetti ambiti con la Carta Unica del Territorio (vincoli e tutele), con la Microzonazione sismica dallo Studio geologico tecnico e on il sistema delle reti infrastrutturali di tipo fognario, idrico e della pubblica illuminazione esistenti, al fine di verificarne la necessità di ampliamenti, potenziamenti rispetto a nuovi interventi.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



In particolare l'attuazione e la gestione urbanistica degli ambiti di pianificazione operativa è demandata a:

- **QP 2.1 Normativa di attuazione. Ambiti di attuazione perequativa**
- **QP 2.2 Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa**

Il presente elaborato introduce i fascicoli allegati contenenti a secondo della tipologia d'ambito :

- **TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO**

In particolare per gli ambiti contraddistinti con le sigle ADICO, APERI, ATU, SPU , AIP ed AR

- - **SCHEDE D'AMBITO**

In particolare per gli ambiti contraddistinti con le sigle ADICO, APERI, ATU

- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.)**

In particolare per gli ambiti contraddistinti con le sigle ADICO, APERI

Gli ambiti contraddistinti con le sigle AR, ATS, AEEP ed AISBA sono regolati attraverso la specifica norma di attuazione.

La componente compensativa, legata alla attuazione perequativa, è a seconda dei casi definita o a seguito di un Piano Urbanistico Attuativo (AR ed ATS) o viene disciplinata da apposita convenzione con il comune per l'uso pubblico a condizioni calmierate e/o gratuite per periodi temporali convenzionati di particolari funzioni previste nell'ambito come servizi, attività sportive, attività per il benessere , attività come fattorie sociali, orti urbani ecc. (AISBA) o attraverso un incremento percentuale delle superfici destinate a standard secondo quanto già stabilito dalle norme vigenti. (AEEP).



CITTA' DI SOLOFRA Piano Urbanistico Comunale



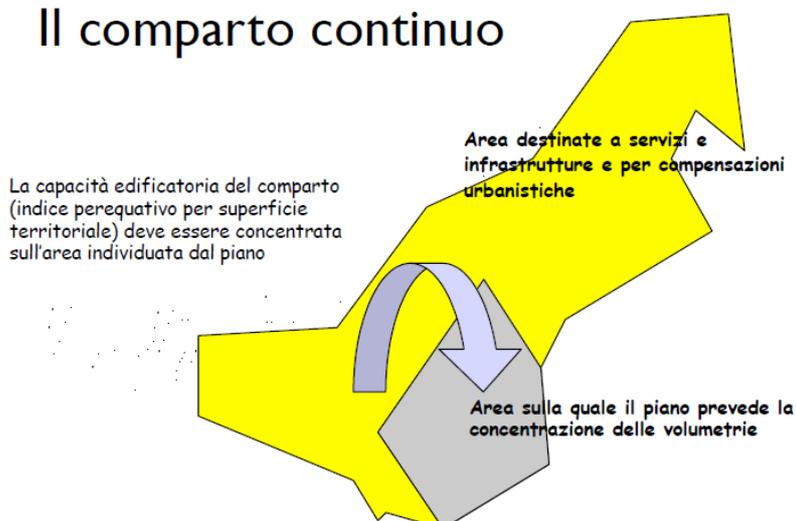
PEREQUAZIONE URBANISTICA

Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.

La **Perequazione** è una modalità di attuazione del piano, attraverso una tecnica urbanistica che persegue l'obiettivo di eliminare le disuguaglianze create dalla funzione pianificatoria, in particolare dalla zonizzazione e dalla localizzazione diretta degli standards, all'interno di ambiti di trasformazione, creando le condizioni necessarie per agevolare l'accordo fra i privati proprietari delle aree incluse in essi e promuovere l'iniziativa privata. Sotto il profilo dell'efficacia la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà, i suoli necessari alla collettività, anche per il soddisfacimento di standard pregressi, o le aree meritevoli di tutela ambientale. L'acquisizione dei suddetti suoli, cespiti immobiliari che entrano nella disponibilità delle proprietà comunali, è valorizzato in diritti edificatori, senza aggravio per le casse comunali.

La modalità di attuazione del principio di perequazione, negli Ambiti di Pianificazione Operativa è il **Comparto continuo**. Quando la superficie edificabile di iniziativa privata e la superficie di cessione al pubblico sono contenute nello stesso ambito individuato dal "piano operativo", **la perequazione viene attuata secondo la "rifusione fondiaria di comparto"**. I proprietari dei suoli destinati alla cessione pubblica, quindi, sono titolari delle quote edificatorie maturate con l'applicazione dell'IDE (indice diritto Edificatorio) che possono essere impiegate soltanto sulle aree di concentrazione dell'edificato e che la scheda dell'ambito indica come Superficie Integrativa. I proprietari dei suoli destinati a residenze o ad attività economiche impiegano i diritti edificatori sulle medesime aree "ospitando" i diritti di eventuali altri proprietari. Una volta sfruttati gli indici edificatori, i proprietari delle aree che verranno impiegate per la realizzazione di attrezzature collettive cedono le proprie aree all'amministrazione comunale.

Il comparto continuo



La perequazione, nel rispetto delle indicazioni del Piano Operativo, può essere **attuata per particolari situazioni** anche attraverso il **Comparto discontinuo**. In alcune aree per le quali non si ritiene opportuno uno sviluppo edificatorio di carattere privato ricevono un credito edilizio, un'aliquota di Indice di diritto edificatorio, da utilizzarsi in altro comparto. Tale aliquota aggiuntiva viene sommata all'IDE ordinario dell'ambito di atterraggio.



CITTA' DI SOLOFRA Piano Urbanistico Comunale



Dette aree sono dotate di caratteristiche peculiari e sono finalizzate :

- alla realizzazione di parchi urbani e territoriali per favorire il riequilibrio ecologico del sistema ambientale ;
- alla riqualificazione ambientale ed alla riduzione del degrado urbano ;
- alla realizzazione di nuova viabilità;
- alla realizzazione di attrezzature e servizi destinate alle dotazioni pubbliche di standard ai sensi art. 3 e art. 5 del DI 1444/1968 ed extrastandard come zone F ai sensi art. 2 del DI 1444/1968;
- alla riduzione degli impatti degli scenari da rischio idrogeologico .

Nel caso di un comparto discontinuo classico la possibilità di sfruttare l'edificazione potenziale passa **attraverso il collegamento delle aree di decollo, destinate a funzioni pubbliche, ad aree di atterraggio, comprese nella Superficie Compensativa pubblica dei comparti di trasformazione urbanistica.**

La possibilità di sfruttare l'edificazione potenziale si attua attraverso il trasferimento del diritto di edificazione in aree suscettibili di trasformazione e dove è prevista la concentrazione di volumetrie.

L'attribuzione di un diritto edificatorio può essere effettuato in luogo dell'indennità in moneta nell'ambito di procedimenti espropriativi.



La **realizzazione degli interventi** previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la **redazione di un piano di ricomposizione fondiaria** comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio (PUU o PUA) a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

Gli interventi indiretti si attuano mediante Progetto Urbanistico Unitario, ovvero PUA.

I PUU o i PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

- a) dal Comune;
- b) dalle STU (Società di Trasformazione Urbana);
- c) dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore delle quote edificatorie dell'area interessata, ed inclusi nella perimetrazione con le modalità del comparto.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



SCHEDE D'AMBITO, SCHEMI ASSETTO PRELIMINARE COMPARTI PEREQUATIVI. DEFINIZIONI

Ai fini di una maggiore comprensione delle tabelle e schede riportate in allegato si richiamano le definizioni fondamentali in esse contenute.

- **Ambiti Ottimali d'Intervento** - Gli Ambiti di trasformazione e/o riqualificazione/rigenerazione urbana sono individuate quali Ambiti Ottimali d'Intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale. **Gli Ambiti Ottimali d'Intervento, sono individuati come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria di tipo perequativo, a tale scopo espressamente perimetrati**. Ciascun Ambito Ottimale d'Intervento, può essere un **comparto continuo**, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, **o un comparto discontinuo**, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro. Attraverso gli Atti di programmazione degli Interventi, di cui all'art. 25 della L.R.16/04, il Consiglio Comunale individua le aree di trasformazione da attuare nell'arco temporale dei successivi tre anni.
- **Compensazione** – Attribuzione nel rispetto delle previsioni del PUC, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune. Attraverso procedure convenzionate può essere demandata all'investitore privato la diretta realizzazione di tali interventi in cambio di incrementi dei suddetti diritti edificatori. Tali incrementi, nel processo di attuazione dei comparti perequativi, sono riconosciuti nel caso in cui l'investitore privato si obbliga a realizzare materialmente l'assetto degli standard pregressi e delle eventuali destinazioni extrastandard, con esclusione delle dotazioni di standard previste per legge ai sensi del DI 1444/1968.
- **Incentivazione** – **Attribuzione di agevolazioni come riduzione degli oneri relativi al Contributo di Costruzione ex art.16 DPR 380/2001 e s.m.i., valorizzati su teorici incrementi di diritti edificatori^{(PP)2}**, denominati anche crediti edilizi, per il perseguimento del miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale-paesaggistico, promuovendo l'uso di materiali ecosostenibili e la massima efficienza energetica del sistema edilizio.
- **Comparto edificatorio** -(CE) – E' lo strumento di attuazione della perequazione urbanistica. Definisce gli ambiti territoriali minimi o unità territoriali organiche elementari (UTOE) entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, attivando un processo di ricomposizione fondiaria. Supera le difficoltà di attuazione del piano dovute alla eccessiva frammentazione della proprietà fondiaria. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standard per spazi ed attrezzature pubbliche integrate con le funzioni private, aree destinate ad edificabilità nella disponibilità del comune, aree destinate ad attrezzature di interesse generale anche per soddisfacimento di standard pregressi o dotazioni territoriali extrastandard. Il comparto prevede due componenti definite superficie integrata e superficie compensativa. **La Superficie Territoriale Complessiva del Comparto (SCT) è diversa dalla Superficie Territoriale (St) ai fini della verifica delle alee della densità territoriale e per la media delle densità territoriali tra tutti**

² (PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020



CITTA' DI SOLOFRA

Piano Urbanistico Comunale



gli ambiti di trasformabilità urbana ai sensi della L.R.14/1982. La Superficie Territoriale ai fini della Densità Territoriale è data dalla somma di :

- Superficie fondiaria di comparto costituita da .
 - superfici di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata e pubblica ;.
 - aree scoperte di pertinenze destinate a verde privato, cortili, percorsi pedonali di accesso, spazi di manovra, aree condominiali, parcheggi pertinenziali;
 - superfici destinate agli standard zionali per edilizia privata e pubblica ;
 - superficie destinata alla viabilità principale ^(PP)3
- **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** - Sono i Comparti di Attuazione (comparto edificatorio) costitutivi degli Ambiti Ottimali d'Intervento: possono coincidere con l'intero ambito , oppure costituirne parte. Si attuano attraverso la tecnica della perequazione urbanistica. Configurano aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi , o alla modificazione dell'esistente spazio edificato, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente con sincronismo spazio-temporale. Le UTOE si caratterizzano per le destinazioni d'uso miste o specializzate, la superficie territoriale d'ambito complessiva , l'indice di diritto edificatorio base ed incrementale, la capacità media di utilizzazione edificatoria distinta in edificabilità territoriale max di iniziativa privata e di iniziativa pubblica.
- **Capacità edificatoria** – E' espressa attraverso un indice territoriale di diritto edificatorio (IDE) ed è assegnata alle aree costituenti i comparti edificatori. La **CE**, comprensiva delle aliquote pubbliche e di quelle private, rappresenta la potenzialità edificatoria che il PUC assegna a tutti i suoli inclusi negli Ambiti Ottimali d'Intervento oggetto di trasformazioni urbanistiche, ovvero destinati a standard/dotazioni pubbliche di interesse generale ed al sistema dei parchi ed alla viabilità di progetto. E' riconosciuta come alternativa all'indennità di esproprio nei casi in cui i proprietari delle aree "espropriande" optino per la cessione gratuita delle stesse in favore dell'amministrazione comunale che in cambio riconosce un potenziale edificatorio trasferibile all'interno dei comparti edificatori.
- **Diritto edificatorio** – è la quantità di superficie lorda di solaio edificabile attribuita dall'amministrazione, attraverso l'attuazione dei comparti perequativi, ad un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione, rigenerazione, riqualificazione, conservazione dell'ambiente fisico, oppure allo scopo di indennizzarlo nell'ambito di un procedimento di natura perequativa, compensativa.
- **Quote edificatorie** – le possibilità edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in un comparto edificatorio.
- **Superficie integrata (SI)** è la parte della ST del CE riservata al Privato su cui realizza la Edificabilità Territoriale di iniziativa privata. E' espressa in mq. E' la somma di :
- superficie fondiaria ad uso della specifica funzione dove si realizza il manufatto edilizio costituita da superfici di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata ed aree scoperte di pertinenza destinate a verde privato, cortili, percorsi pedonali di accesso, spazi di manovra, aree condominiali, parcheggi pertinenziali ;

³ (PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



- superfici destinate agli standard zonali connessi alle destinazioni d'uso del comparto, di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune, oltre alla viabilità carrabile e pedonale collegata;

- **Indice Superficie Integrata (ISI)** – è il rapporto tra la Superficie Integrata e la Superficie Territoriale del CE. E' espressa in quota percentuale.

- **Superficie Compensativa (SC)** - è la parte della ST del CE riservata ai fini Pubblici. E' espressa in mq. E' la somma di:

- superfici con concentrazione della edificabilità residenziale spettante al comune (SEP) ed in particolare per la realizzazione di programmi di edilizia popolare e di "alloggi sociali" in genere, nelle tipologie dell'ERP, dell'Housing sociale, di alloggi a canone calmierato, ed è comprensiva delle superfici pertinenziali scoperte;

- superfici destinate agli standard zonali di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968, e viabilità carrabile collegata; tali superfici sono relative alle volumetrie ed alle superfici di iniziativa pubblica (STA_BASE_pub.);

- superfici destinate a copertura del fabbisogno pregresso di standard pubblici (STA_PREG)

- superfici destinate ad attrezzature e/o infrastrutture di interesse pubblico e/o servizi pubblici extra standard di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 (EXTRA_STA);

Le aree costituenti la Superficie Compensativa, in particolare quelle destinate alla copertura del fabbisogno di Standard pregressi (STA_PRE) e quelle destinate ad attrezzature di interesse generali (EXTRA_STA) possono essere destinate ad accogliere ulteriori utilità pubbliche come :

- edificabilità di iniziativa privata derivante da comparti di decollo per l'attuazione di Parchi urbani o attrezzature pubbliche;

- permutate finalizzate alla riduzione degli impatti degli scenari di rischio idrogeologico R3 ed R4, come normati nel PSAI Autorità di Bacino vigente o alla riduzione della rischio sismico in ambito urbano consolidato.

- **Indice Superficie Compensativa (ISC)** – è il rapporto tra la Superficie Compensativa destinata ai fini pubblici e la Superficie Territoriale del CE. E' espressa in quota percentuale.

- **Superficie fondiaria di comparto** - è la somma delle aree di concentrazione dell'edificato sia di iniziativa privata che pubblica, delle aree di pertinenza, del verde condominiale, delle altre aree scoperte accessorie. E' espressa in mq

- **Indice di diritto edificatorio (IDE)** - quantità massima di superficie lorda di solaio edificabile riferito alla superficie territoriale del comparto edificatorio. L'IDE ha un valore fisso in funzione della Classe di territorio, identificato incrociando lo stato di diritto derivante dalla zonazione del PRG previgente con il Valore di mercato della aree ricavato attraverso l'attualizzazione dei valori ai fini fiscali stabiliti con apposita delibera di Consiglio Comunale n°6/2011. E' composto da una capacità base, associata allo stato di fatto e di diritto, oltre che da possibili aliquote di incremento percentuale dovute a bonus urbanistici riconducibili a premialità a fronte del conseguimento di utilità pubbliche, in termini di servizi e qualità urbana, di messa in sicurezza del territorio, di bonifiche del degrado ambientale ed urbano, di tutela ambientale. E' espresso in mqsls/mq



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



- **Indice Volumetrico di edificabilità territoriale (IVET)** è dato dall'IDE moltiplicato per un'altezza virtuale di piano; viene dedotto per le verifiche di legge non ancora abrogate, ed è generalmente inferiore rispetto alla pratica urbanistica corrente, sia perché relativo ad ambiti vasti, sia per garantire la massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione. E' espresso in mc/mq
- **Edificabilità Territoriale massima di iniziativa privata (ETOmax)** - è la quantità di edificazione spettante al terreno destinata ai promotori per l'iniziativa privata. E' distinta in Edificabilità territoriale Ordinaria (ETO) ed edificabilità territoriale aggiuntiva (ETOagg). Le ETOmax rappresentano le quote edificatorie da ripartire proporzionalmente tra i proprietari dei suoli ricadenti nell'ambito. E' espressa in superficie lorda di solaio (mqsls).
- **Edificabilità territoriale Ordinaria (ETO)** - si ottiene moltiplicando l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) base per la Superficie Territoriale d'ambito. E' espressa in superficie lorda di solaio (mqsls).
- **Edificabilità territoriale aggiuntiva (ETOagg)** - si ottiene moltiplicando la somma degli incrementi percentuali dell'IDE per la Superficie Territoriale d'ambito. E' espressa in superficie lorda di solaio (mqsls).
- **Edificabilità territoriale pubblica (ETRp)**, si ottiene moltiplicando l'IDE di edificabilità pubblica espresso come quota percentuale dell'IDE base, per la Superficie Territoriale d'ambito. La ETRp si concentra sulla parte della Superficie Compensativa destinata all'edilizia pubblica ed è espressa in superficie lorda di solaio (mqsls).

Per ulteriori specificazioni e criteri operativi e procedurali per l'attuazione dei comparti perequativi si rimanda al complesso di Norme di attuazione (strutturale ed operative) ed alle Schede d'Ambito afferenti al Piano Operativo



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA. TIPOLOGIE

Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani comprendono diverse tipologie di Aree di Trasformazione oggetto di attuazione perequativa.

Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche riguardano tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale: le aree già edificate interne ai tessuti urbani e le aree libere intercluse tra zone edificate disomogenee e marginali, necessarie per una crescita fisiologica della città; escludendo solo le aree con accertate incompatibilità ambientali.

In particolare il PUC di Solofra individua i comparti di attuazione perequativa destinati a complessi insediativi a prevalente ma non esclusiva funzione residenziale nel Territorio Urbano Marginale, individuando gli Ambiti Urbani Disomogenei di Completamento (Adico) per insediamenti integrati (residenza, commercio, servizi, terziario, attività produttive artigianali non inquinanti) e gli Ambiti Periurbani di Ricucitura (Aperi) per insediamenti residenziali a bassa densità con tipologie mono-bi familiari e villetta a schiera.

Nel Territorio Urbano Consolidato, il PUC, individua l' Ambito di Recupero Toppolo Balsami (AR) costituito da più comparti "discontinui", Aree di Trasformazione Strategica (ATS) e Aree di Trasformazione Urbana (ATU) **relativi a parti di città caratterizzate da opifici dismessi, in disuso o in condizione di degrado ambientale ed urbano o comunque più in generale che interessano prevalentemente manufatti e/o aree interessate da funzioni e destinazioni non compatibili con l'uso più propriamente urbano della città e che possono costituire detrattori ambientali e dell'immagine urbana.**

Inoltre sono individuati Ambiti di trasformazione commerciale, ricreativa, direzionale con possibili integrazioni ricettive e artigianali non inquinanti(AAEP) ed Ambiti della Trasformazione per la realizzazione del Sistema delle Attrezzature di Interesse Generale (AIG) destinati alla realizzazione di attrezzature e dotazioni pubbliche ed infine Ambiti per il sistema di parchi urbani e territoriali anche di scala sovra comunale, denominati (SPU).

Il PUC di Solofra individua i seguenti AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA :



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico : Scenari

Schema strutturale : Contesti urbani

Ambito di Trasformabilità

AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla
Comparto _UTOE

Tipologia di comparto

Tipologia della trasformazione:

LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO
TERRITORIO URBANO MARGINALE
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO
(*)⁴

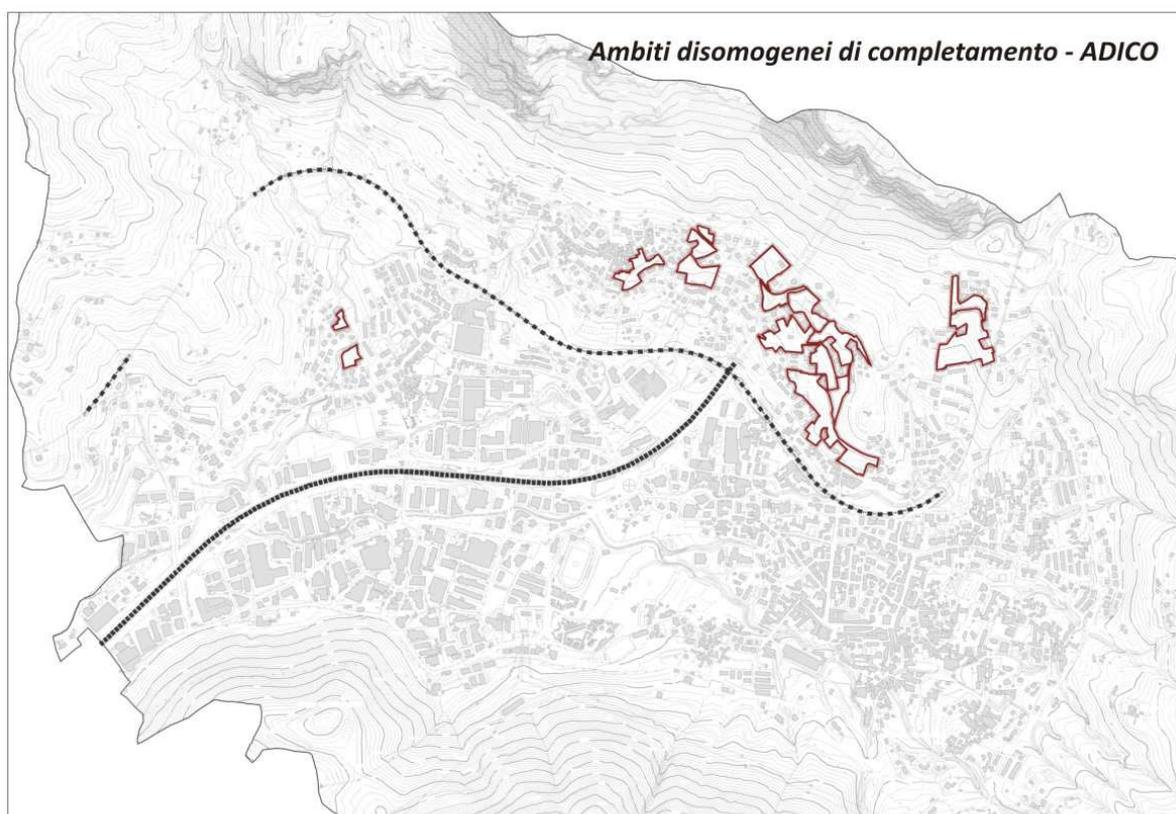
TUM ADICO(x)

UTOE(n) ADICO(x)

Comparti continui

Comparti di atterraggio di diritti edificatori

ZONE DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO ESISTENTE
DI IMPIANTO RECENTE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA



Allegati :

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **INQUADRAMENTI GENERALI E DESTINAZIONI RIPARTIZIONE SUPERFICE TERRITORIALE**
- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.)**
- **SCHEDE D'AMBITO**

⁴ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO

Schema strutturale :

Contesti urbani

TERRITORIO URBANO MARGINALE

Ambito di Trasformabilità

AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

TUM APERI(x)

Comparto _UTOE

UTOE(n) APERI(x)

Tipologia di comparto

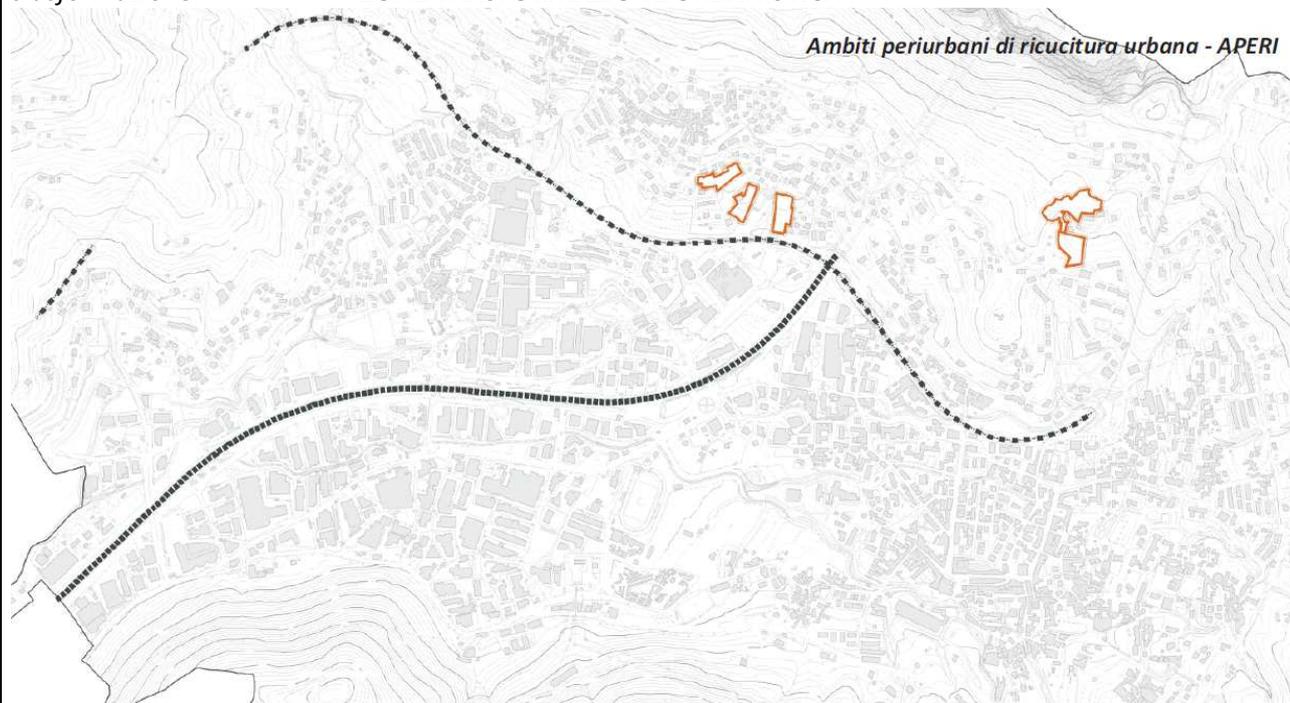
Comparti continui

Tipologia della

Comparti di atterraggio di diritti edificatori

trasformazione:

ZONE TRASFORMAZIONE URBANISTICA



Allegati :

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **INQUADRAMENTI GENERALI E DESTINAZIONI RIPARTIZIONE SUPERFICE TERRITORIALE**
- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.)**
- **SCHEDE D'AMBITO**



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico : Scenari
Schema strutturale : Contesti urbani
Ambito di Trasformabilità

AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla
Comparto _UTOE
Tipologia di comparto

Tipologia della trasformazione:

LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

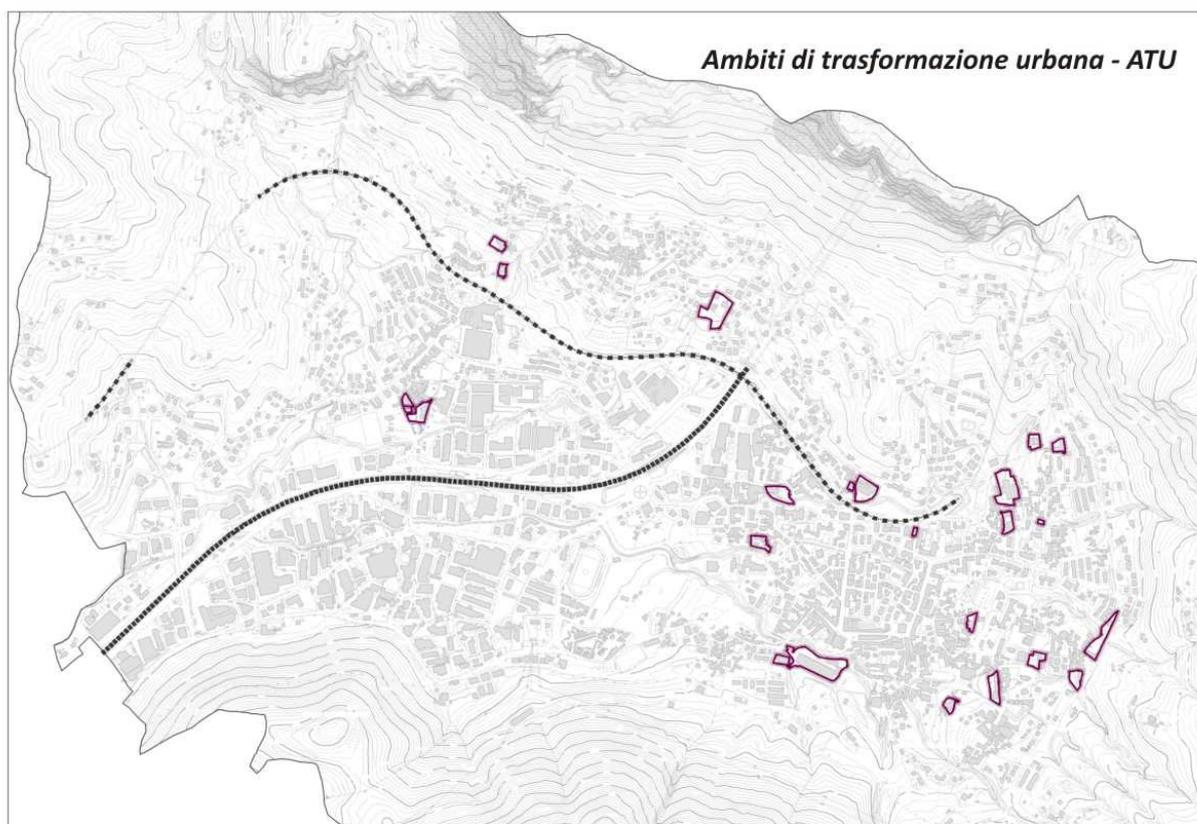
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA(*)⁵

TUC ATU (x)

UTOE(n) ATU(x)

Comparti continui

ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



Allegati :

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **SCHEDE D'AMBITO**

⁵ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017 ed Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



CITTA' DI SOLOFRA

Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE

Schema strutturale :

Contesti urbani

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Ambito di Trasformabilità

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

ATU R.I.F. (x) (*)⁶

Riferimento Normativa

Art. 93 BIS

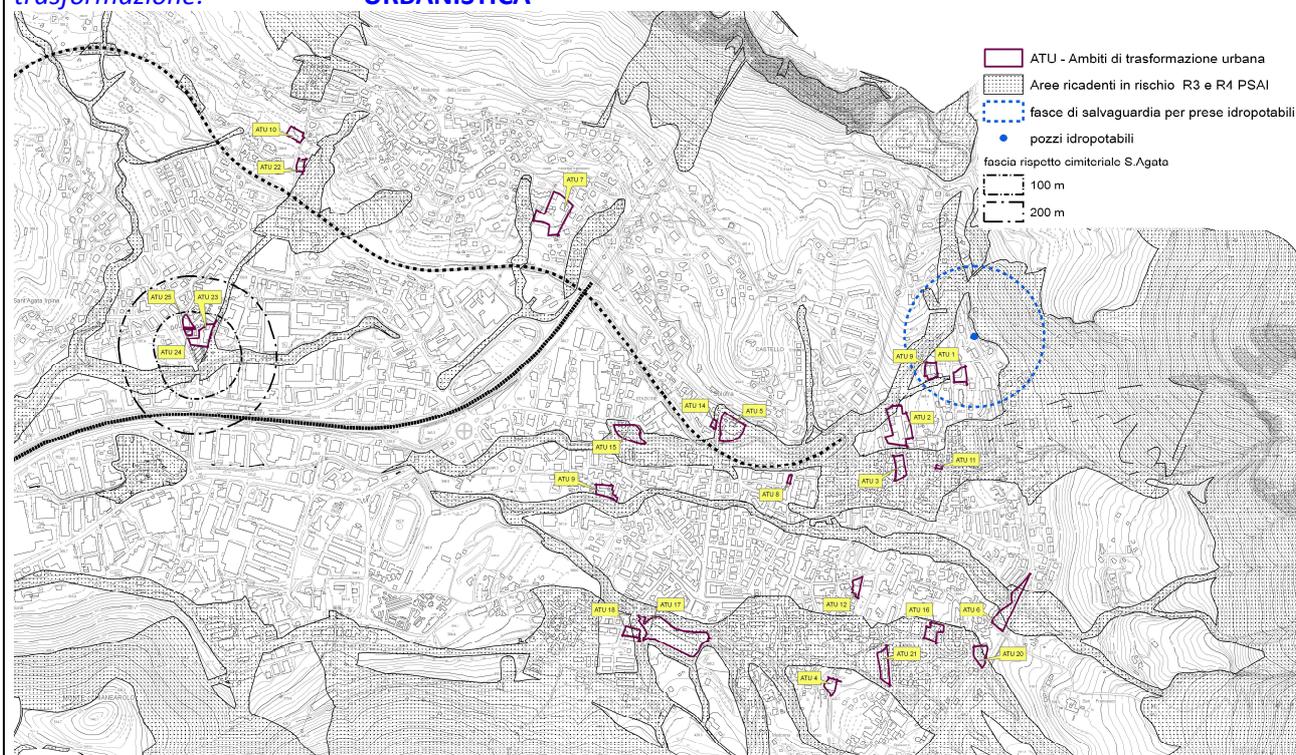
Piano Strutturale

ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Tipologia della

trasformazione:

URBANISTICA



⁶ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017 ed Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LA CITTA' DA TRAMANDARE. IDENTITA' E MEMORIA

Schema strutturale :

Contesti urbani

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Ambito di Trasformabilità e

Riqualificazione

AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

TUC AR (x)

Comparto _UTOE

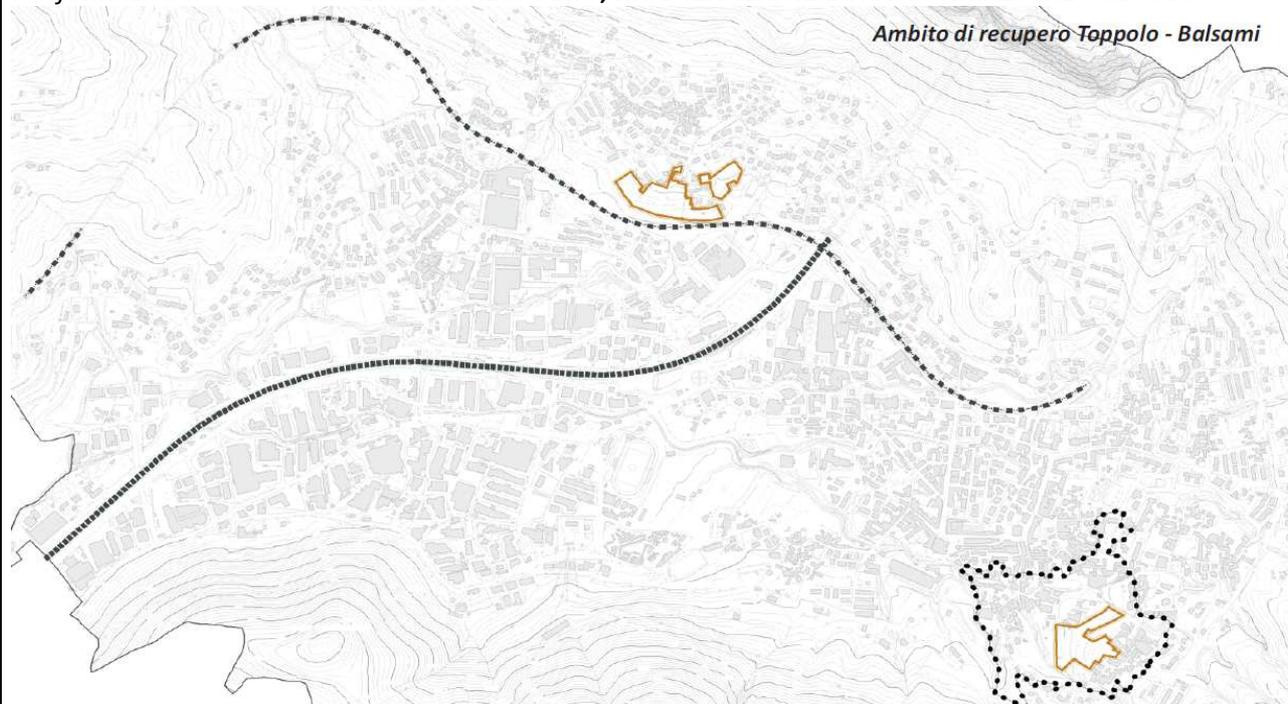
UTOE(n) AR(x)

Tipologia di comparto

Comparti di atterraggio di diritti edificatori

*Tipologia della
trasformazione:*

ZONE DI RECUPERO, RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA



Allegati :

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD DA CEDERE AL PUBBLICO

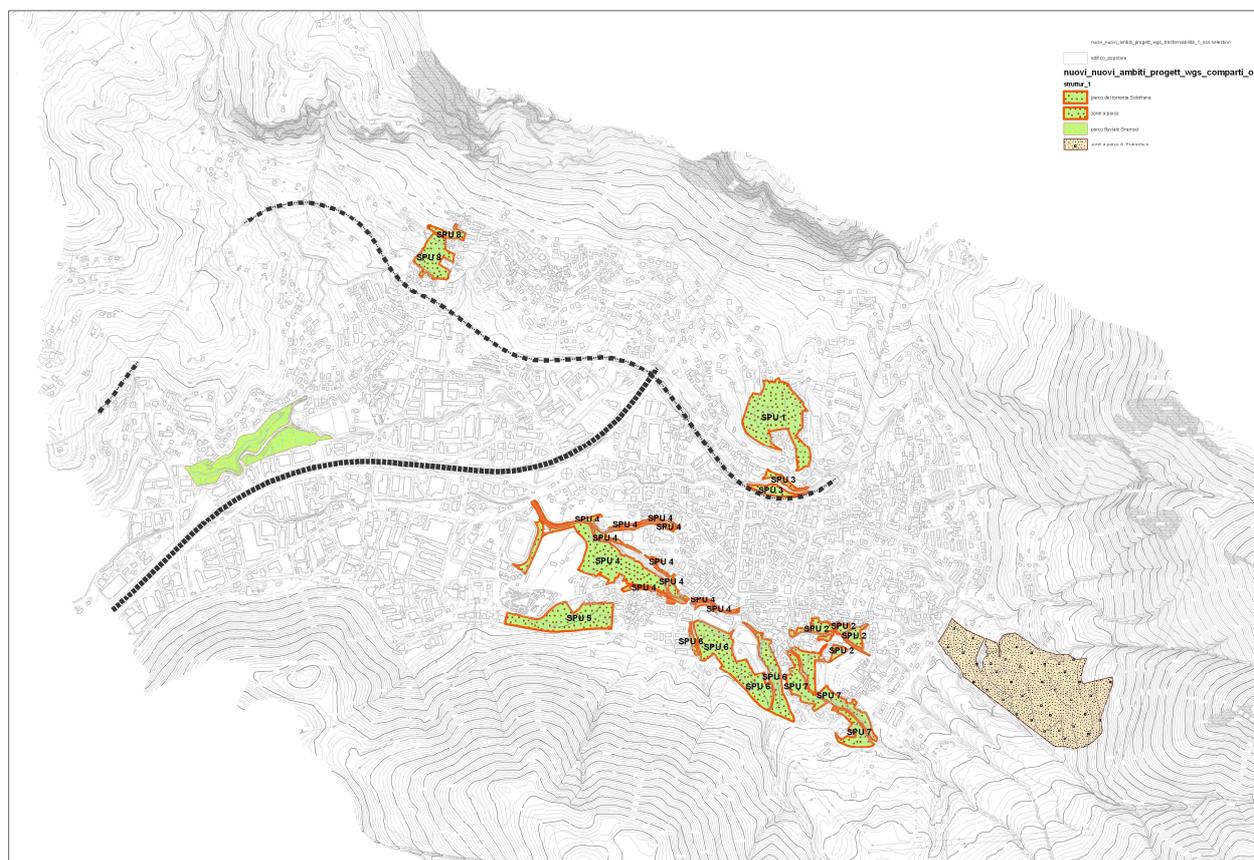


CITTA' DI SOLOFRA

Piano Urbanistico Comunale



Documento strategico : Scenari	LA CITTA' VERDE. BENESSERE AMBIENTALE E RICONENSSIONE ECOLOGICA
Schema strutturale : Contesti urbani	LA CITTA' VERDE e delle RELAZIONI SOCIALI
Ambito di Trasformabilità e Riqualificazione	SISTEMA DEI PARCHI URBANI (*)⁷
AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla	SPU (x)
Comparto _UTOE	UTOE(n) SPU(x)
Tipologia di comparto	Comparti di decollo di diritti edificatori
Tipologia della trasformazione:	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e PAESAGGISTICA



Allegati :

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD DA CEDERE AL PUBBLICO

⁷ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento

strategico : Scenari **LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI. QUALITA' URBANE**

Schema strutturale

: Contesti urbani **LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI**

Ambito di

Trasformabilità e **SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E DELLE DOTAZIONI**
Riquilificazione **TERRITORIALI (*)**

AMBITO

OTTIMALE

⁸D'INTERVENTO

Sigla

AIP (x)

Comparto _UTOE

UTOE(n) AIG(x)

Tipologia di

comparto

Comparti di decollo di diritti edificatori

Tipologia della

**ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE A
STANDARD E DI ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE**

trasformazione:



Allegati : TABELLA RIEPILOGATIVA COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD DA CEDERE AL PUBBLICO

⁸ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico : Scenari
Schema strutturale : Contesti urbani

Ambito di Trasformabilità e
Riqualificazione

AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla
Comparto _UTOE
Tipologia di comparto

LE RISORSE ECONOMICHE
LA CITTA' della PRODUZIONE
**AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICO PRODUTTIVE -
TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA,
DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE
E ARTIGIANALI NON INQUINANTI(*)⁹**

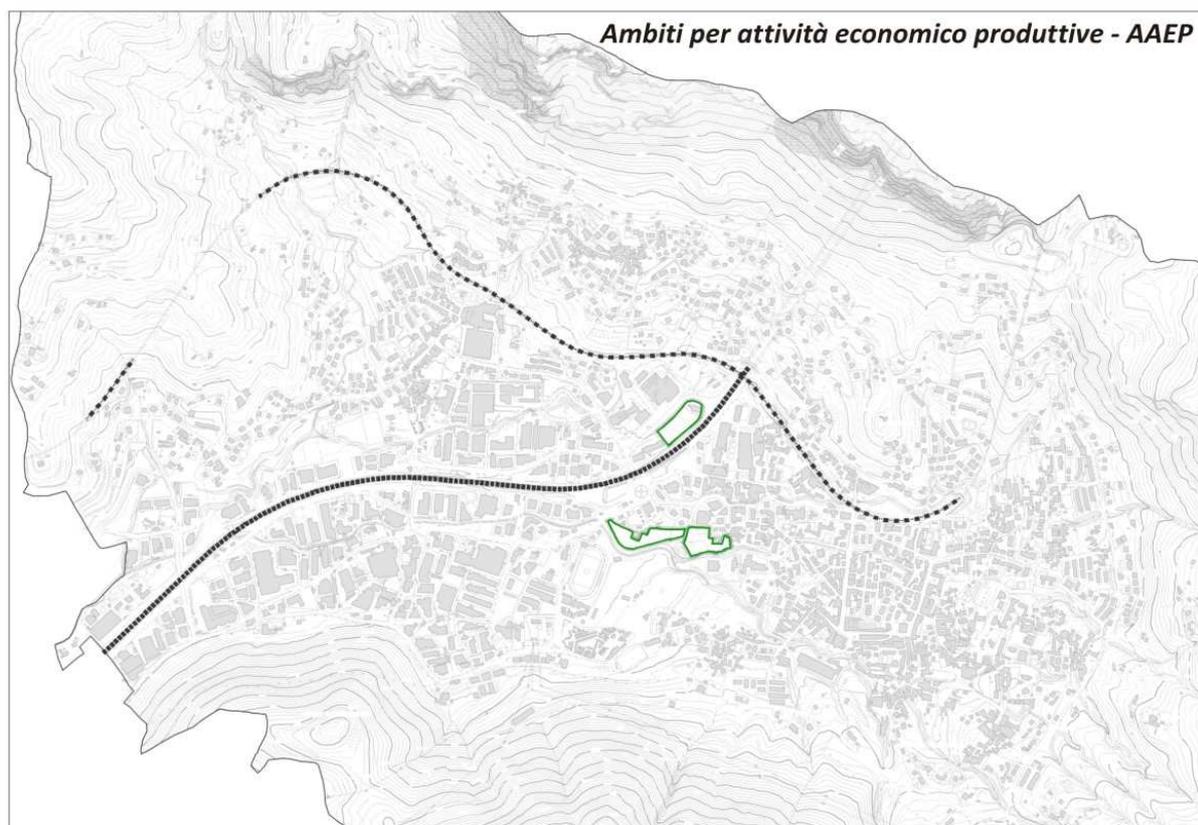
AAEP (x) + AAEP* (x)

Art. 113 + Art. 113 bis

Comparti continui

**ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA
REALIZZAZIONE DI COMPLESSI ED MANUFATTI PER
ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE CON DESTINAZIONI
D'USO COMMERCIALI, ESPOSITIVE, RICREATIVE,
DIREZIONALI CON POSSIBILI INTEGRAZIONI CON ATTIVITA'
RICETTIVE E DI ARTIGIANATO "NON INQUINANTE"**

Tipologia della trasformazione:



⁹ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LE RISORSE ECONOMICHE

Schema strutturale :

Contesti urbani

LA CITTA' della PRODUZIONE

Ambito di Trasformabilità e

Riqualificazione

AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

AISBA (x)

Comparto _UTOE

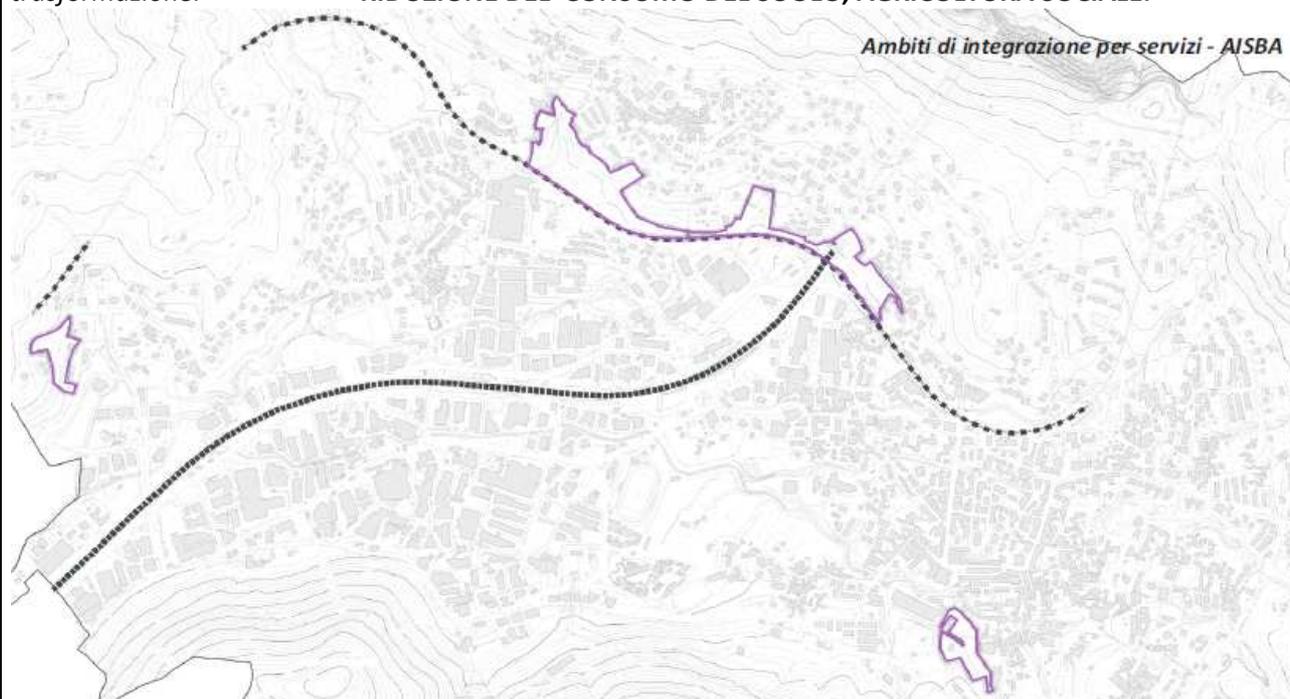
UTOE(n) AISBA(x)

Tipologia di comparto

Comparti continui

ZONE DI TUTELA E SALVAGUARDIA CON LA POSSIBILITA' DI DESTINAZIONI D'USO PER SERVIZI ALLA PERSONA ED ALL'AMBIENTE, ATTIVITA' PER LO SPORT ED IL BENESSERE PSICO-FISICO, PARCHI RURALI DI SALVAGUARDIA E RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO, AGRICOLTURA SOCIALE.

Tipologia della trasformazione:





CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE

Schema strutturale :

Contesti urbani

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Ambito di Trasformabilità

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (*)¹⁰

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

ATS (x)

Comparto _UTOE

UTOE(n) ATS(x)

Comparti continui

Tipologia di comparto

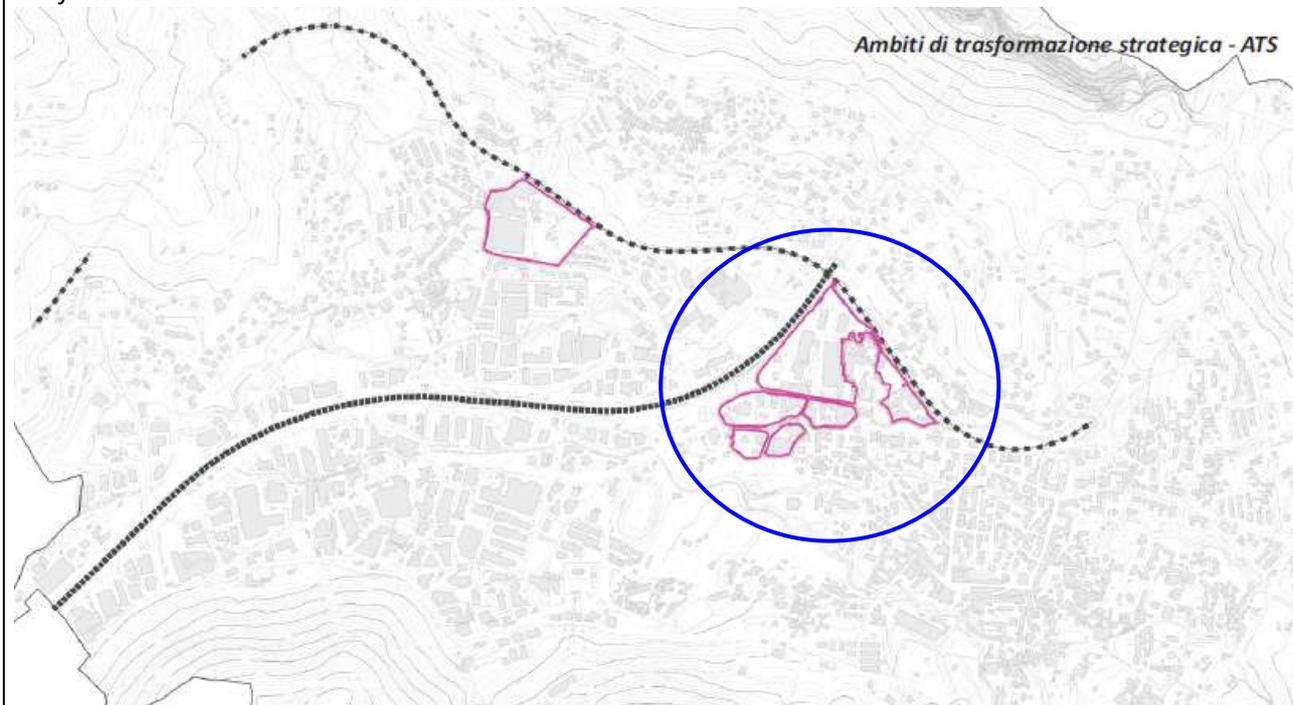
Comparti di atterraggio di diritti edificatori

Tipologia della

ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

trasformazione:

URBANISTICA



¹⁰ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017 ed Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Documento strategico :

Scenari

LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE

Schema strutturale :

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

Contesti urbani

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO

Ambito di Trasformabilità

IDROGEOLOGICO

AMBITO OTTIMALE

D'INTERVENTO Sigla

ATS R.I.F.(x) (*)¹¹

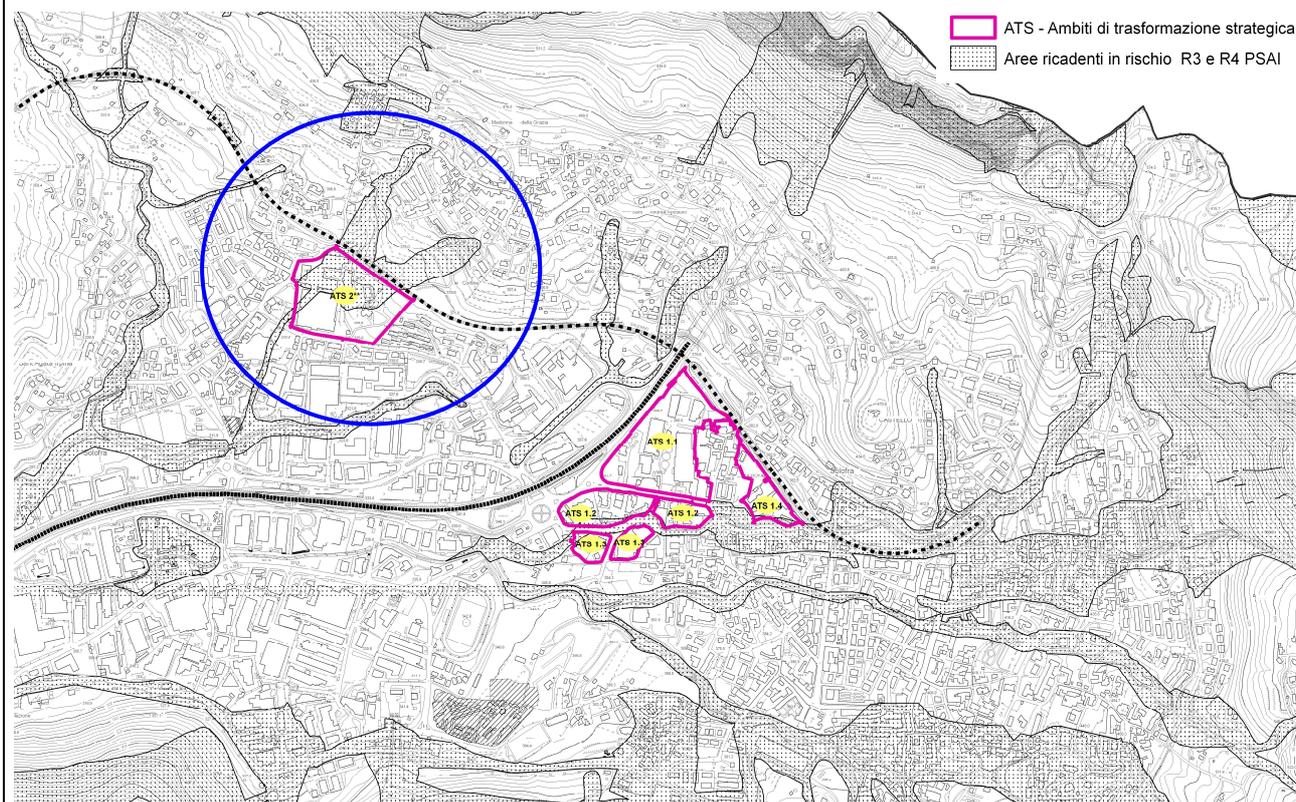
Riferimento Normativa

Piano Strutturale

Art. 94 BIS

*Tipologia della
trasformazione:*

**ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA**



¹¹ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017 ed Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Criteria per la localizzazione dei fabbisogni insediativi*

Livello priorità	Ambiti di trasformabilità PUC Solofra	Documento Regione Campania. 2012	NTA – PTCP AV art. 34
1° Livello	<p><u>Piano di Recupero Toppolo Balsami</u></p> <p><u>Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)</u></p> <p><u>Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)</u></p> <p><u>Ambiti urbani dell'edilizia pubblica di rigenerazione/riuso. (AREP)</u></p>	<p><i>Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>il riuso degli edifici e delle aree dismessi;</i> - <i>la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.</i> 	<p>Let.a) ...recupero dei tessuti edificati esistenti, riuso delle aree e delle costruzioni dismesse</p>
2° livello	<p><u>Ambiti Urbani Disomogenei di Completamento (ADICO)</u></p> <p><u>Ambiti perequativi per il trasferimento di volumi e superfici in attuazione del P.U.A. Recupero Toppolo Balsami (AR)</u></p> <p><u>Ambiti disomogenei di saturazione (attuazione diretta) (ADS)</u></p>	<p><i>Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno dei tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico, individuati quali zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente.</i></p>	<p>Let. b) ... completamento e densificazione dei tessuti esistenti, caratterizzati da parti da integrare e completare attualmente caratterizzate da bassa densità</p>
3° livello	<p><u>Ambiti periurbani di ricucitura urbana (APERI)</u></p> <p><u>Ambiti per attività economico produttive - per attività commerciali, ricreative, direzionali con possibili integrazioni ricettive ed artigianali non inquinanti. (AAEP)</u></p>	<p><i>Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno essere localizzati in via prioritaria nelle aree degradate, già compromesse, con un'alta percentuale di impermeabilizzazione del suolo, o in quelle aree incolte collocate sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate.</i></p>	<p>Let. c) ... aree di nuova urbanizzazione privilegiando, compatibilmente con le esigenze di tutela delle risorse agricole, paesaggistiche e dei valori storico culturali, di continuità delle reti ecologiche del rischio naturale ed antropico, le aree già totalmente o parzialmente urbanizzate e contigue agli insediamenti esistenti.</p>

* Nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità come indicato nel Documento della Regione Campania – A.G.C.16 "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP" e come indicato nelle Norme di Attuazione del PTCP Avellino art.. 34



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



COMPARTI E RAPPORTO CON AREE SOGGETTE AD INEDIFICABILITA' PER ZONE SOTTOPOSTE AI VINCOLI DEL PSAI – ZONE R3 e R4 DA RISCHIO FRANA E IDRAULICO. ^{(PP)12}

Il PUC esclude in maniera diretta l'applicazione di un indice edificatorio su aree soggette a vincoli di inedificabilità. La norma ha carattere generale. Tra l'altro nella perimetrazione degli ambiti si è tenuto da conto di tali superfici con vincoli di inedificabilità escludendole dal perimetro dei comparti. L'articolo 4.n), sopra riportato, è stato introdotto a maggior garanzia che il principio fosse rispettato, nel caso in cui tale perimetrazione potesse interessare ambiti vicini o includenti reticoli idrografici, i cui limiti relativi a sponde ed argini, sono certamente rintracciabili su base catastale o in base a precisi rilievi celerimetrici.

Per alcuni ambiti il PUC ha introdotto specifiche zone (ATU Rif. , ATS Rif., ADS Rif) dove, nel sistema complessivo del disegno di piano, in una logica di tipo strutturale, individua funzioni e potenzialità di tipo urbanistico anche per ambiti ricadenti in aree a rischio idrogeologico elevato e molto elevato così come individuate nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale.

In tali ambiti valgono le prescrizioni dell'AdB e soltanto nella eventualità gli Ambiti, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia si applicano le norme ordinarie del comparto perequativo stabilite nel PUC. (Cfr. anche art. 41 / Ps2-2.1).

Pertanto, in riferimento alle ATU Rif e conseguentemente alla ATS Rif (la cui norma di attuazione conseguente alla definizione di Piani Urbanistici Attuativi, può tendere ai principi ed alle modalità sanciti negli ambiti classificati come ATU), l'art. 93 bis, in particolare il comma 93 bis 3, prevede e norma le modalità di interventi sugli edifici esistenti in tali ambiti (in larga parte ex edifici produttivi per la lavorazione della concia, dismessi).

Al punto 2. del comma 93bis.3 è prevista l'ipotesi di delocalizzare volumetrie preesistenti, riconoscendo un incremento sull'Edificabilità Territoriale Base e dunque effettivamente rapportandolo ad un indice di superficie, che nel caso è soggetta ad inedificabilità per vincolo sovraordinato da zona rossa AdB. Si modifica tale riferimento normativo eliminando il seguente capoverso :

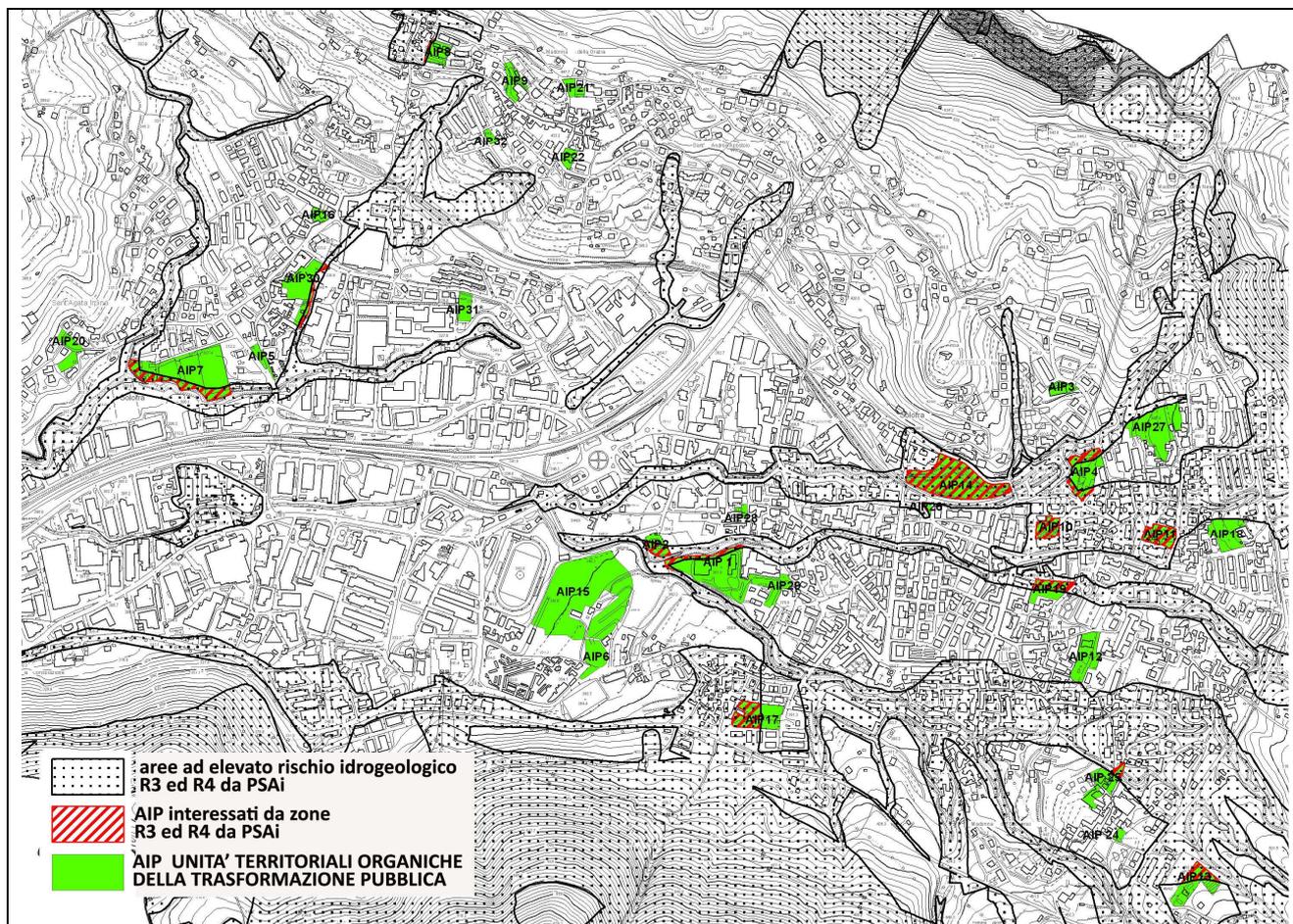
“E' riconosciuta in aggiunta a quanto riportato nelle schede d'ambito una premialità pari ad una maggiorazione ulteriore del 25% dell'Edificabilità Territoriale Base (ETO BASE) per la delocalizzazione, prevalentemente in ambiti ADICO, APERI ed ATS, con demolizione senza ricostruzione”
“E' riconosciuta la sola superficie lorda virtualizzata, come riportata nelle schede d'ambito, ai fini della determinazione della Superficie Lorda di Solaio, ragguagliabile alla Edificabilità Territoriale Ordinaria (ETO BASE) delocalizzabile con demolizione senza ricostruzione, prevalentemente in ambiti ADICO, APERI ed ATS”

Si è proceduto anche alla verifica dei comparti perequativi di possibile decollo edificabilità (volumetrie) relativi al Sistema dei Parchi Urbani (SPU) e delle Unità Territoriali Organiche della Trasformazione Pubblica (AIP) [cfr. art. 78 e 106 / Elab. PS 2-2.1oss]] con conseguente precisazione delle schede riassuntive, avendo cura già di detrarre le eventuali superfici in aree a rischio idrogeologico R3 ed R4 e comunque inedificabili. Con conseguente ridefinizione degli alloggi prevedibili in fase di decollo di volumetrie ed oggetto del Piano di Monitoraggio, di cui all'art. 156 relativo all'andamento dell'attuazione delle scelte del PUC.



CITTA' DI SOLOFRA

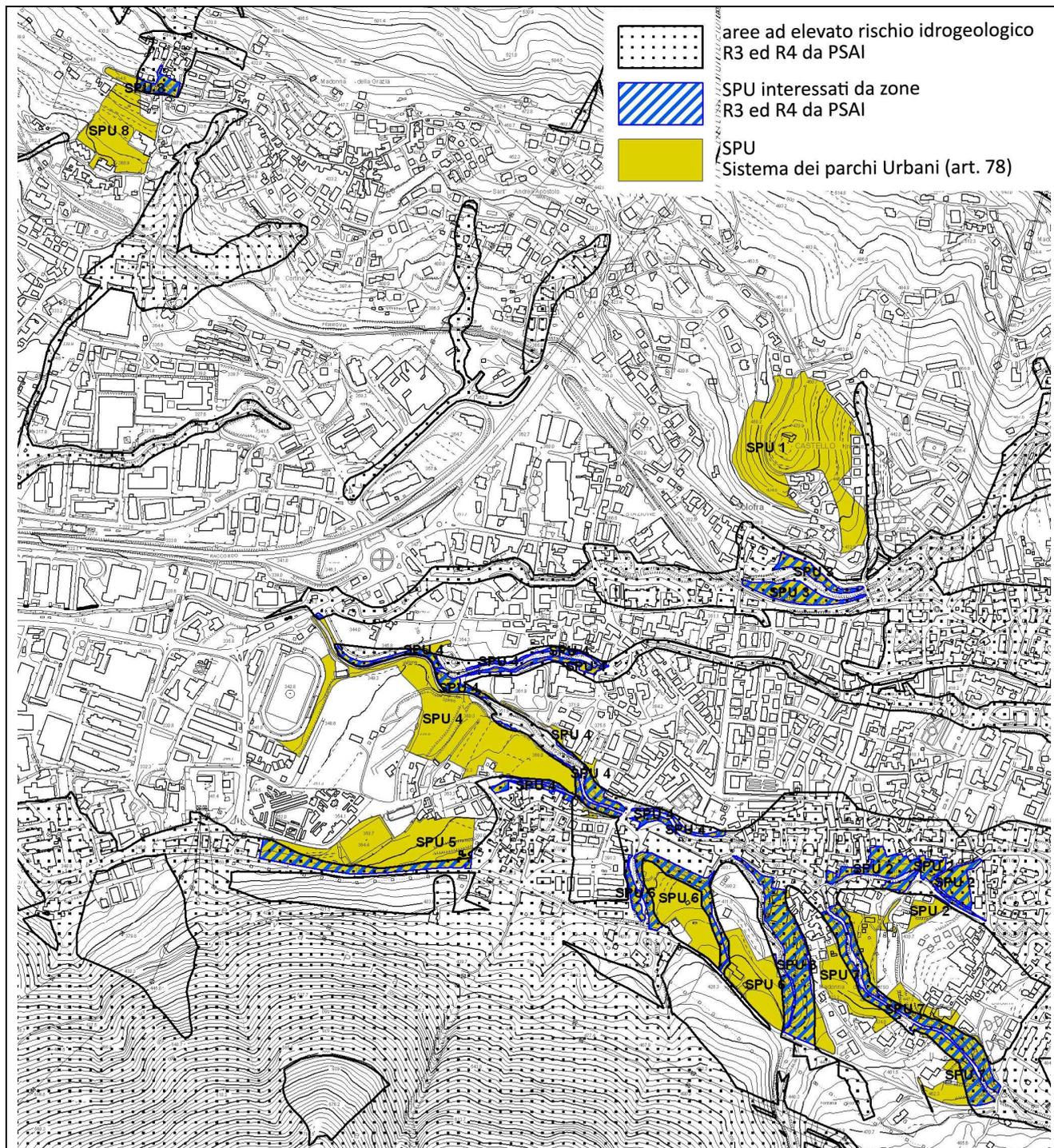
Piano Urbanistico Comunale





CITTA' DI SOLOFRA

Piano Urbanistico Comunale





CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO MEDIANTE.

PROGETTO URBANISTICO UNITARIO E PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il comparto urbanistico di attuazione perequativa è sempre sottoposto ad una **procedura di attuazione unitaria**, da rendere operativa preferibilmente mediante **progetto urbanistico unitario (PUU)** che deve essere coerente con le prescrizioni quantitative della **scheda d'ambito** e localizzative contenute nel **SAP Schema Assetto Preliminare**.

L'accettazione da parte dei proprietari delle previsioni e delle articolazioni metaprogettuali contenuto nello Schema d'Assetto Preliminare (SAP) permette l'attuazione urbanistica attraverso il Progetto Urbanistico Unitario avente valore di permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis DPR380/20011. Tale istituto di attuazione è applicabile agli ADICO ed agli APERI.

In caso di modifiche proposte dai proprietari rispetto alle indicazioni dallo S.A.P., è sempre obbligatorio la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fermo restando la conformità alle grandezze, parametri ed indici fissati nella Scheda d'Ambito.

Il Progetto unitario urbanistico convenzionato (PUU) è relativo all'intera superficie dell'Ambito Ottimale d'Intervento, e comprende l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi. Il PUU, si configura, come intervento diretto, avendo valore di titolo abilitativo di cui all' art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i. – Permesso di costruire convenzionato, in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, in riferimento al SAP ed al livello generale delle urbanizzazioni primarie che caratterizzano i contesti territoriali di riferimento.

I comparti edificatori, possono essere attuati anche **attraverso il procedimento di formazione dei PUA di cui all'art. 26 della L.R.16/2004** e come disciplinati all'art. 27 della L.R.16/2004 e dall'art. 10 del Reg. 5/2011. In relazione al contenuto delle trasformazioni urbanistiche ed al tipo di ambito in cui è collocato il comparto, il valore e la portata del PUA, saranno individuati principalmente nell'elenco di cui al c.2 dell'art. 26 della L.R.16/04 e s.m.i. o facendo riferimento ad altre disposizioni legislative di carattere nazionale.

I PUA sono sempre obbligatori nel caso di:

- nel caso degli ADICO e degli APERI per la rimodulazione dello Schema d'Assetto Preliminare, in termini di diversa localizzazione delle superfici sia di concentrazione dell'edificato che per le dotazioni pubbliche;
- suddivisione delle UTOE in sub UTOE. La rimodulazione in sub UTOE deve interessare almeno il 33 % della Superficie Territoriale e comunque non può essere mai inferiore a 3000 mq. Il PUA deve comunque contenere la soluzione planovolumetrica di tutto l'Ambito Ottimale d'Intervento e deve specificare una corretta suddivisione in lotti funzionali da attuare anche in tempi diversi, oltre che l'equa rimodulazione delle quantità di superfici e di edificabilità associata all'intero ambito. Nel caso di subUTOE e conseguente PUA, l'ambito non può essere successivamente oggetto di ulteriore suddivisione in subUTOE.
- qualora la consistenza di intervento assentita alla Superficie di concentrazione dell'edificabilità territoriale, privata e pubblica, (superficie fondiaria) anche a seguito delle



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



compensazioni e ad eventuali incentivazioni e crediti edilizi , risulti maggiore di mc/mq 3.00, ai sensi dell'art. 41 quiquies della legge 1150/42.

L'attuazione degli Ambiti Ottimali d'Intervento, dove non viene formulato lo Schema d'Assetto Preliminare (SAP) , ma solo la Scheda o l'articolo della norma con le grandezze urbanistiche, le quote edificatorie territoriali, i carichi insediativi e gli altri parametri necessari a definire l'assetto urbano, è sempre obbligatoria attraverso la redazione di un P.U.A., secondo le modalità della Legge Regionale 16/2004 e le prescrizioni contenute negli API (Atti di Programmazione degli Interventi). **Con esclusione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) che per il loro carattere di ambiti di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica sono attuabili con l'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato.**

E' facoltà dell'amministrazione comunale, obbligare il soggetto attuatore del comparto alla redazione del PUA in luogo del PUU; nel rispetto di una valutazione della complessità e del grado di integrazione pubblico-privato degli interventi previsti nel comparto, motivata dal Responsabile del Procedimento.

L'attuazione dei comparti relativi **alle ATS** ed alla **ATU**, può essere garantita anche attraverso lo strumento del **Programma di Riabilitazione Urbana (PRU)** di cui all'art. 27 della Legge 166/2002 oltre che attraverso **Programmi Integrati di Intervento** di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26.

L'attuazione dei comparti relativi **all'Ambito di Recupero Toppolo Balsami**, deve essere garantita nell'ambito del PUA relativo all'intero ambito territoriale di riferimento come perimetrato nel PUC. Il PUA, sempre obbligatorio per il suddetto Ambito di Recupero, ha valore di **Programma Integrato di Intervento** di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26.

Ferme restando la ripartizione della capacità edificatoria e dei carichi insediativi, come da scheda di ambito, il Progetto Urbanistico Unitario, o il PUA, o il PRU, definiscono le caratteristiche ed il dimensionamento degli interventi edilizi, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite all'iniziativa privata, in conformità con quanto previsto nella componente operativa dal PUC e nelle schede di ambito (SAP).

Si Rimanda per ogni dettaglio normativo e di approfondimento all'elaborato QP 2.1. del Piano operativo recante Disposizioni operative per l'attuazione.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Scheda degli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa e schema d'Assetto Preliminare. per ADICO ed APERI Contenuti.

Scheda d'ambito

A ciascun Ambito Ottimale d'Intervento con le relative UTOE (comparti) da attuare con il Piano Operativo è associata **una scheda d'ambito**, a carattere prescrittivo – salvo le eventuali rimodulazioni a seguito delle compensazioni e dei crediti edilizi - composta di tre parti (*cf. POC Normativa di attuazione*):

- **una prima parte**, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in cinque tabelle:
 - i. *Quote di superficie di ambito*, distinte in Superficie integrata di iniziativa privata, Superficie compensativa ceduta al pubblico e Superficie fondiaria dell'edificato comprensiva di aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie. Sono indicate le quantità e gli indici relativi ai rapporti percentuali.
 - ii. *REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, distinta in Indice di diritto Edificatorio territoriale IDE BASE con la deduzione dell'Indice Volumetrico base (IVET). Inoltre sono riportati i coefficienti di maggiorazione dell'IDE base e l'IDE per l'edificabilità pubblica.
 - iii. *Destinazioni d'uso della Superficie Lorda di Solaio di iniziativa privata*, distinte nelle quote percentuali assegnati agli usi residenziali e ad altri usi, secondo le specifiche della tipologia d'ambito.
 - iv. *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI*, distinte in Edificabilità territoriale ordinaria (ETO) e Edificabilità territoriale aggiuntiva di iniziativa privata (ETO agg) espresse in di superficie lorda di solaio (sls). La edificabilità territoriale massima di iniziativa privata è distinta tra la quantità per usi residenziali e quella per altri usi. La tabella riporta anche la edificabilità territoriale pubblica. Il numero degli alloggi insediabili è rapportato ad una superficie lorda di solaio media pari a 95 mq. La definizione del numero degli alloggi è funzionale alla verifica del soddisfacimento del fabbisogno complessivo di cui al dimensionamento del PUC oltre che al calcolo della densità territoriale e la conseguente verifica rispetto ai parametri indicati all'art. 34 del PTCP AV vigente. Il numero degli alloggi può variare, in aumento o diminuzione, nel rispetto delle pezzature medie, anche in riferimento alla Legge..
 - v. *Volumetria massima – abitanti insediabili*. La volumetria è desunta applicando alla edificabilità territoriale espressa in mqsls l'altezza media virtuale di interpino di 320 cm. Gli abitanti insediabili sono rapportati ad un indice capitaro pari a 112 mc (*cf. Rel. Dimens. Punto 3.2.1*). La definizione del numero di abitanti è funzionale al calcolo delle quantità degli standard zonali di cui all'art. 3 del D1444/1968.
- **una seconda parte**, riporta le quantità riferite agli Standard per dotazioni pubbliche:
 - i. *STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68* distinti in Superfici per standard zonali di base riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



(residenziali, commerciale, terziario). Gli standard riferiti agli usi residenziali, per un totale di 18 mq/ab sono suddivisi tra aree a verde e spazi attrezzati :9 mq/ab, parcheggi : 2,5 mq/ab, attrezzature di interesse generale 2 mq/ab, attrezzature per l'istruzione : 4,5 mq/ab. Gli standard per le superfici destinate ad altri usi sono valorizzati rispetto al parametro di 80mq/100mq sls. Per gli esercizi commerciali, fatto salvo per quelli di vicinato, valgono le prescrizioni di cui all'art. 3 punto 3d c. 31 , con conseguente rimodulazione delle superfici.

ii. *Parcheggi pertinenziali*, oltre a quelli standard, nel rispetto della ex legge 122/89 nel rapporto di 1mq/10mc. Tali parcheggi potranno anche essere localizzati nei locali interrati/seminterrati/fuori terra senza che incidano sugli Indici di Utilizzazione territoriale.

- **una terza parte**, riporta le quantità riferite alla specificazione della Superficie Integrativa e di quella Compensativa. Le quantità riferite alla viabilità ed alle superfici per parcheggi pertinenziali in superficie, sono di mero orientamento. La esatta definizione è demandata alla definizione del progetto unitario d'ambito.

Tabella riepilogativa Ambito Ottimali d'intervento per tipologia.

La Tabella Riepilogativa dei comparti di Attuazione Perequativa, distinte per le diverse tipologie di ambito, sintetizza per ogni ambito le quantità specificate in precedenza.

In aggiunta riporta i **carichi insediativi relativi alle maggiorazioni della edificabilità territoriale ordinaria relativi agli incrementi premiali per la realizzazione diretta delle dotazioni pubbliche destinate a STA_PRE e ad EXTRA_STA, oltre che le incentivazioni per il perseguimento dell'efficienza energetica. Tali valori sono quelli di riferimento e vanno aggiunti a quanto riportato nel S.A.P. e nella scheda d'ambito, se ne ricorra l'applicabilità.**

Riporta la quota di edificabilità residenziale pubblica sul totale residenziale; la densità abitativa espressa in alloggi/ettaro sia per la edificabilità complessiva d'ambito sia per le sole maggiorazioni.

Schema assetto preliminare (S.A.P.).

Lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) relativo ad ogni ambito ed alle relative UTOE (comparti), determina le indicazioni preferenziali per la localizzazione delle funzioni pubbliche (viabilità di piano, infrastrutture, servizi ed attrezzature extrastandard, aree per standard zonali di base e per copertura fabbisogno pregresso) e delle aree di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata ed iniziativa pubblica o di iniziativa privata ma destinata a usi sociali, pubblici, housing, affitti a canone calmierato, da sviluppare nell'ambito del piano volumetrico del Progetto Unitario di Comparto. Non costituiscono perimetrazione planimetrica cogente delle suddette superfici e funzioni. L'indicazione dei percorsi e delle connessioni carrabili e pedonali, è invariante strutturale del comparto, coerentemente con l'orografia, la morfologia, la geologia e l'impostazione progettuale del piano volumetrico.

Contiene i seguenti valori :



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



EDIFICABILITA' TERRITORIALE DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) =		MQSLS	SUP.FOND. (privata+edil.pub.) mq	
<i>VOLUMETRIA DI COMPARTO COMPLESSIVA (USI RESIDENZIALI +ALTRI USI ; PRIVATO+PUBBLICO) =</i>		<i>Mc</i>	I.F.F. (Indice fabbr.fondiarìa) mc/mq	
SUDDIVISIONE SUPERFICIE INTEGRATA E QUOTE EDIFICATORIE PER L'INIZIATIVA PRIVATA				
SUP.ED ed.pr.	SUPERFICIE FONDIARIA (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)			
	<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED.</i>		<i>sigla</i>	<i>Sup. u.m.</i>
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (INIZIATIVA PRIVATA) di cui :		eto.max	mqsls
	<i>EDIFICABILITA' AD USO SERVIZI, COMMERCIO, ECC.</i>		ets	mqsls
	<i>EDIFICABILITA' AD USO RESIDENZIALE MAX</i>		etr	mqsls
STA.BASE ed.pr. (*)	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)			
	Alloggi teorici		N°	<i>sls media</i> 95 mq.
	Abitanti insediabili teorici		N°	<i>mc/ab</i>
SUDDIVISIONE SUPERFICIE PUBBLICA COMPENSATIVA E QUOTE EDIFICATORIE				
STA.PRE.	SUPERFICIE STANDARD PREGRESSI (AREE DA CEDERE AL COMUNE PER COPERTURA FABBISOGNO STANDARD PREGRESSI DI CUI AL D.I. 1444/1968 oppure destinabili in subordine e solo se esaurita la EXTRA_STA alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie)			
STA.EXTR.	SUPERFICI EXTRASTANDARD - da cedere al comune e destinate ad attrezzature e/o infrastrutture (compresa viabilità d'ambito) di interesse pubblico e/o servizi pubblici di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 oppure destinabili alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche.;			
SUP.ED ed.pub.	SUPERFICIE FONDIARIA per ERP, HOUSING, ALLOGGI SOCIALI, EDILIZIA CONVENZIONATA E/O SOVVENZIONATA, oppure destinabili, totalmente o in parte, alla concentrazione edificato per atterraggio quote edificatorie per delocalizzazioni immobili in aree a rischio o per permuta suoli destinati a parchi urbani ed attrezzature pubbliche. realizzata da privati (cess. diritti) (aree di concentrazione dell'edificato, aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie)			
	<i>Quote edificatorie concentrabili su SUP.ED. pubbl.</i>		<i>sigla</i>	<i>u.m.</i>
	EDIFICABILITA' TERRITORIALE MAX (ERP, housing, ecc.)		etr.p	mqsls



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



STA.BASE ed.pub.	SUPERFICIE PER STANDARD ZONALI (superfici destinate agli standard di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune)			
		Alloggi teorici	N°	<i>sls media</i>
		Abitanti insediabili teorici	N°	<i>mq.</i> <i>mc/ab</i>

	<p>VIABILITA' D'AMBITO PRINCIPALE DA REALIZZARE CON LA TIPOLOGIA DELLA WOONERF- Nota : LE SUPERFICI A VIABILITA' DI SERVIZIO E LA QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI calcolata nella scheda d'ambito riporta un valore di orientamento da definire all'atto del progetto unitario di ambito. Le aliquote sono modulabili nel rispetto delle condizioni geomorfologiche dei luoghi e del disegno architettonico di comparto. I Parcheggi pertinenziali possono essere ospitati anche all'interno delle volumetrie edificabili. EVENTUALI MAGGIORI SUPERFICI PER VIABILITA' SONO RECUPERATE NELLE AREE di CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO. NEL S.A.P. TALE VIABILITA' NON E' RAPPRESENTATA ED E' CONTENUTA NELLE DIVERSE AREE FUNZIONALI.</p>	
--	---	--

SPECIFICITA' AMBITO - PRESCRIZIONI - INDICAZIONI PROGETTUALI

WOON.	<p>WOONERF (dove presente) – (*) QUOTA di STANDARD ZONALI per edilizia privata</p> <p>QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta" (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle schede d'ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard. Pertanto i valori indicati nella legenda del S.A.P. sono già rappresentativi delle effettive superfici delle aree a standard, detratte quelle contenute nella woonerf e riportate nella presenta riga.</p>	
PAR.URB.	<p>PARCO URBANO (Valore strutturante ed invariante dove presente)</p> <p>Superfici da destinare a funzioni specifiche e che sono costituite dalla somma o da quota parte delle superfici pubbliche compensative e se del caso anche della quota destinata a standard zonali.</p>	

Schemi esemplificativi

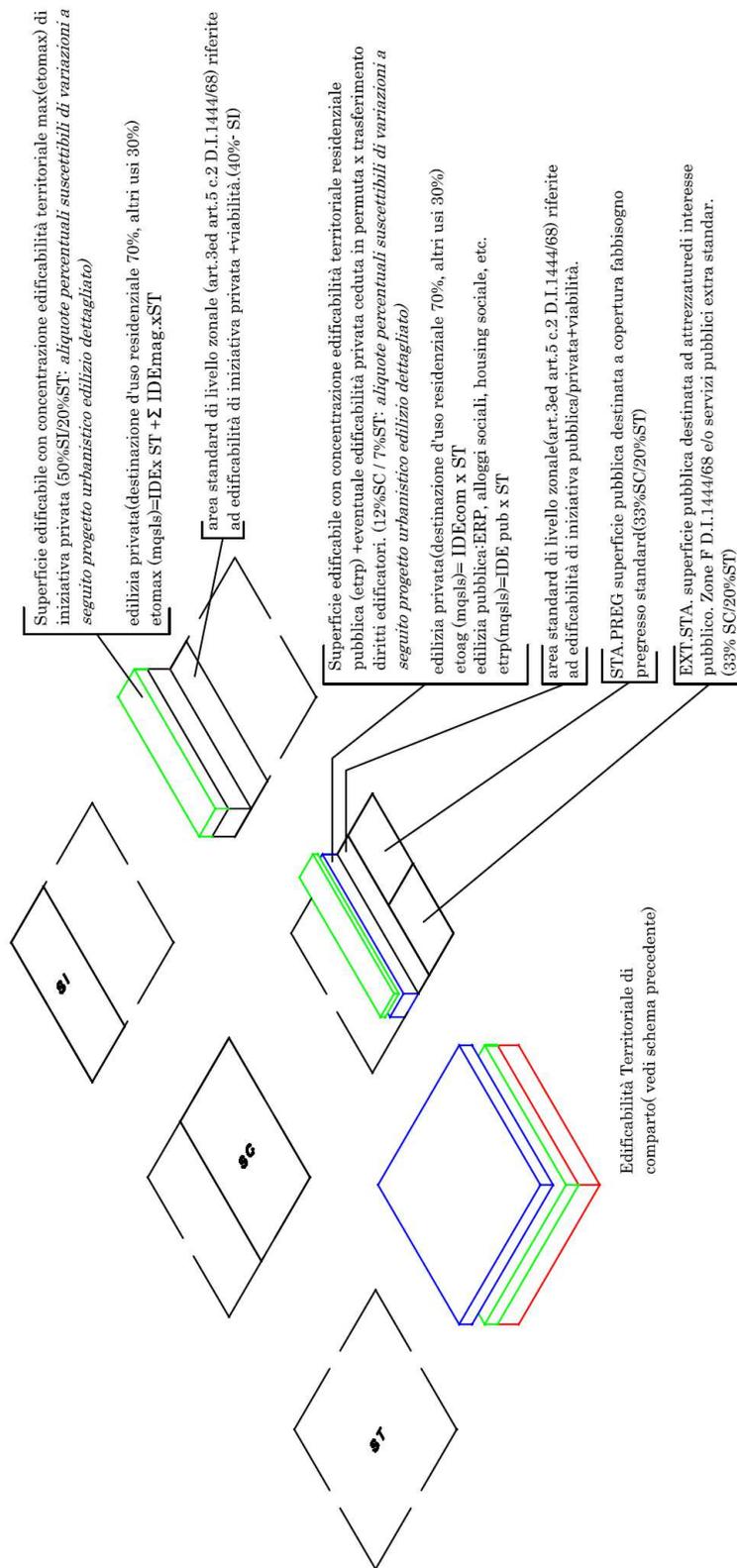


CITTA' DI SOLOFRA

Piano Urbanistico Comunale



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO E REGOLE GENERALI DEL COMPARTO TIPO DI ATTUAZIONE PEREQUATIVO ripartizione perequativa dell'uso della superficie edificabilità territoriale.





CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Scheda degli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa per ATU. Contenuti

Scheda d'ambito

In relazione agli Ambiti di Trasformazione Urbana la Scheda d'Ambito è composta di quattro parti:

○ **Prima Parte**

- *Elementi e parametri dimensionali dello stato di fatto.* In particolare la superficie lorda virtualizzata è assimilata al volume esistente come restituito dal database della cartografia numerica per una altezza virtuale di interpiano pari a 4,5 mt.

Stato di fatto (rilievo da cartografia numerica)			
SUP territoriale (mq)	SUP fondiaria (mq)	Rapporto di copertura (>12,5%) : sup.cop./sup.fond.	densita' territoriale (> 1,5 MC/MQ) Volume edil/Sup territ
superfici lorde virtualizzate (vol.esist/ h.virtuale interp.)	codice edificio	volume totale (mc)	area (sup. coperta) (mq)

○ **Seconda Parte**

- *REGIME EDIFICATORIO . PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, distinta in Indice di diritto Edificatorio territoriale . Inoltre sono riportati i coefficienti di maggiorazione delle edificabilità territoriali di progetto, nonché le percentuali del mixtè funzionale relativo alle destinazioni d'uso.

Edificabilità territoriale, alloggi virtuali, altri usi , residenziale parametri di progetto			
IDE BASE (su sup. territoriale ambito)	Percentuale di valorizzazione per edificabilità territoriale su superfici lorde esistenti virtualizzate	Incremento % eto base per compensazione parziale costi bonifica, demolizioni, sistemazioni area ecc.	Incremento % su edificabilità territoriale per crediti edilizi per elevate prestazioni energetico ambientali
Usi residenz. 25%% max di eto		Altri usi 75%% max di eto	

○ **Terza Parte**

- *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE ALL'AMBITO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI*, distinte in:

edificabilità territoriale ordinaria (iniziativa privata) eto mqsls	edificabilità territoriale per valorizzazione immobili esistenti	edificabilità territoriale per compensazione Bonifiche ETO BON (mqsls)	edificabilità territoriale per crediti edilizi ETO CRED. ED. (mqsls)	Tot. Edif. Territ. Max di iniziativa privata (mqsls)
TOT. EDIFIC. TERRIT. (ETO base)				
edificabilità territoriale residenziale (iniziativa privata) etr mqsls	edificabilità territoriale ALTRI USI (iniziativa privata) etS mqsls		abitanti insediabili (all.*com.med.fam)	alloggi (etr/dim.all.virt.)



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



○ **Quarta Parte**

- *Standard e compensazioni perequative*, distinte in:

STANDARD	per residenza (abit.*11,5mq/ab.)	mq	per altri usi (80mq/100mqsls)	mq
La monetizzazione degli standard è consentita per una percentuale fino al 70% purchè siano garantiti i parcheggi ex l.122/89 anche negli interrati dei nuovi immobili				

COMPENSAZIONI PEREQUATIVE (alternativamente: o cessione superfici compensativa o cessione superfici residenziali per ERP)			
Superficie compensativa (con esclusione viabilità e standard di base su residenza ed altri usi relativi a verde e parcheggi)	% su sup. ter. d'ambito 10%	Compensazione di prodotto (solo per alloggi adeguati ai sensi della L.R.18/1997 art.2 c.2) ^(PP) : : edificabilità territoriale resid. Pubblica ETRP (mqsls)	ETRP = % ETO RES. (etr)da destinare ad ERP 10,0% n° alloggi ERP
La ETRP può essere sommata all'edificabilità di iniziativa privata in cambio dell'allestimento della superficie pubblica compensativa. Per la Superficie Compensativa è raccomandata la destinazione a verde massivo o ripariale concorrendo alla costruzione dei Corridoi Ecologici o in subordine ad aree libere destinate eventualmente a piazzali di transito o alla funzionale integrazione di destinazioni di uso pubblico. ^{(PP) 13} La stessa Superficie compensativa può essere monetizzata.			

^{13 (PP)} Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA							
Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	PRESCRIZIONI OPERATIVE				
			Elementi tecnici per la gestione e il controllo delle trasformazioni				
			MODALITA' DI ATTUAZIONE	Scheda riepilogativa quantità	Schede d'ambito	S.A.P.	Solo Riferim. Norm
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (ADICO)	12 (*) 14	Residenziale : 65% della Superficie Lorda di Solaio (sls)	Iec Intervento diretto convenzionato – art. 28bis DPR 380/01 Progetto Urbanistico Unitario Oppure Piano Urbanistico Attuativo quando ne ricorrano le circostanze prescrittive	X	X	X	X
		Altri usi (commercio, servizi, terziario, attività artigianali non inquinanti, ricettivo) : 35% della SLS					
AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA (APERI)	5	Residenziale : 80% della Superficie Lorda di Solaio (sls)	Iec Intervento diretto convenzionato – art. 28bis DPR 380/01 Progetto Urbanistico Unitario Oppure Piano Urbanistico Attuativo quando ne ricorrano le circostanze prescrittive	X	X	X	X
		Altri usi (servizi, terziario, attività produttive artigianali non inquinanti,ricettivo) : 20% della SLS					

¹⁴ (*) Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA						
Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	PRESCRIZIONI OPERATIVE Elementi tecnici per la gestione e il controllo delle trasformazioni			
			MODALITA' DI ATTUAZIONE	Scheda rieepilogativa quantità	Schede d'ambito	S.A.P. Solo Riferim. Norm
SISTEMA DEI PARCHI URBANI (SPU)	7	Parchi Urbani :	Progetto Urbanistico Unitario di iniziativa comunale Oppure Piano Urbanistico Attuativo quando ne ricorrano le circostanze prescrittive	X	Ambito di Decollo Diritti edificatori	X
		- aree fruibili di valenza paesaggistica e di tutela dell'identità territoriale (ASN) – - aree a verde urbano e territoriale, fluviale e naturalistico	<i>Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)</i>			
SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALI E COLLETTIVE (AIP)	21	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE DELLA TRASFORMAZIONE PUBBLICA. Attrezzature attuate con progettazione integrata tra le diverse destinazioni d'uso.	Progetto Urbanistico Unitario di iniziativa comunale Oppure Piano Urbanistico Attuativo quando ne ricorrano le circostanze prescrittive	X		X
			<i>Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)</i>			



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA

Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	PRESCRIZIONI OPERATIVE				
			Elementi tecnici per la gestione e il controllo delle trasformazioni				
			MODALITA' DI ATTUAZIONE	Scheda riepilogo quantità	Schede d'ambito	S.A.P.	Solo Riferim. Norm
AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI (AR)	3	Residenziale : 55% della Superficie Lorda di Solaio (sls) ----- Altri usi (servizi, terziario, commercio) : 45% della SLS	Piano Urbanistico Attuativo U.T.O.E. per l'Atterraggio di diritti edificatori derivanti da delocalizzazioni VOLUMI E SUPERFICI EX IMMOBILI DEGRADATI DA TOPPOLO-BALSAMI	X	Unica Scheda sintetica con indicate le quantità di edificabilità territoriale totale, standard ed alloggi massime da realizzare nell'ambito dei tre comparti di atterraggio L'intervento in suddetti comparti è collegato alla definizione del complessivo PUA relativo alla riqualificazione e recupero dei quartieri storici Toppolo e Balsami come perimetrato nel PSC e nel POC.		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)(*) ¹⁵	24	Operazioni di recupero/riqualificazione dei volumi esistenti o sostituzione edilizia con inserimento di nuove funzioni tra cui commercio, servizi, innovazione, artigianato non inquinante, residenza, funzioni sociali. Destinazione altri usi : o 75% della SLS residenza : 25%	lec Intervento diretto convenzionato – art. 28bis DPR 380/01 Progetto Urbanistico Unitario Oppure Piano Urbanistico Attuativo quando ne ricorrano le circostanze prescrittive	X	X	COMPENSAZIONI PEREQUATIVE IN ATU: alternativamente o cessione superfici compensativa (10% sup.ter.) o cessione superfici residenziali per ERP (10% ETR)	

^{15 (*)} Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017 ed Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA							
Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	PRESCRIZIONI OPERATIVE				
			Elementi tecnici per la gestione e il controllo delle trasformazioni				
			MODALITA' DI ATTUAZIONE	Scheda riepilogo quantità	Schede d'ambito	S.A.P.	Solo Rif. Norm
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	5	ATS 1 – Area denominata comunemente ex MAP - Funzioni predominanti : SERVIZI – INNOVAZIONE – COMMERCIO – Housing sociale di cui alla Del. G.R. 572 del 22.7.2012 – AGC 6	Piano Urbanistico Attuativo <i>LE INDICAZIONI PER LE ATS HANNO EFFETTO SUBORDINAMENTE A MODIFICHE NORMATIVE A SEGUITO VARIANTE O NUOVA ELABORAZIONE DEL VIGENTE P.R.T. A.S.I. LA DELIBERA DEL CONSIGLIO GENERALE ASI N° 2013/3/8 DEL 20.12.2013 HA DISPOSTO LO STRALCIO DELLE AREE INDIVIDUATE COME ATS.</i>	Nelle ATS è possibile localizzare funzioni residenziali derivanti dai diritti edificatori maturati in altri ambiti perequativi come gli ATU , gli SPU , gli AIP oltre ad ospitare le superfici residenziali ricadenti negli ambiti R3 ed R4 del PSAI			X
		ATS 2 – Area denominata comunemente ex IULIANI (Funzioni predominanti : SERVIZI – ATTREZZATURE SPORTIVE-PARCO A VERDE ATTREZZATO)					
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP)	3	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE, ESPOSITIVA, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI	Piano Urbanistico Attuativo	COMPENSAZIONI PEREQUATIVE IN AAEP : INCREMENTO DEL 15 % DELLE SUPERFICI DESTINATE A STANDARD o			X
AMBITI D'INTEGRAZIONE PER SERVIZI. (AISBA)	4	AMBITI AD USO MISTO INTEGRAZIONE PER SERVIZI, ATTIVITA' PER LO SPORT ED IL BENESSERE, PARCHI RURALI, AGRICOLTURA SOCIALE. (AISBA)	Piano Urbanistico Attuativo	La compensazione perequativa viene disciplinata da apposita convenzione con il comune per l'uso pubblico a condizioni calmierate e/o gratuite per periodi temporali convenzionati di particolari funzioni previste nell'ambito come servizi, attività sportive, attività per il benessere , attività come fattorie sociali, orti urbani ecc.			X



CITTA' DI SOLOFRA
Piano
Urbanistico
Comunale



Fascicoli Allegati ⁽⁼⁾ 16:

QP2.2 OSS - FASCICOLO 1 : ADICO E APERI

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **INQUADRAMENTI GENERALI E DESTINAZIONI RIPARTIZIONE SUPERFICE TERRITORIALE**
- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.) & SCHEDE D'AMBITO**

QP2.2 OSS - FASCICOLO 2 : ATU - ATS

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO
- **SCHEDE D'AMBITO**

QP2.2 OSS - FASCICOLO 3 : AIP & SPU & AR

- **TABELLA RIEPILOGATIVA** COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA - EDIFICABILITA' TERRITORIALE (QUOTE EDIFICATORIE PRIVATE E PUBBLICHE) – CARICHI INSEDIATIVI (ALLOGGI ED ABITANTI, DENSITA' ABITATIVA) - STANDARD E SUPERFICI COMPENSATIVE DA CEDERE AL PUBBLICO

^{16 (=)} Integrazione norme sulla base di proposte “Motu proprio” del gruppo di progettazione al fine di migliorarne l'utilità ed una facilitazione nella applicabilità operative delle stesse. Le schede relative ai singoli comparti perequativi sono state suddivise per tipologia in più fascicoli allegati