



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

<b>PP</b> QUADRO STRATEGICO PIANO PRELIMINARE	<b>EP</b> ELABORATI DI PROCESSO	1:25000 <input type="radio"/>	1:10000 <input type="radio"/>	1:5000 <input type="radio"/>	1:2000 <input type="radio"/>	<b>POC</b> QUADRO PROGRAMMATICO
<b>QC</b> QUADRO CONOSCITIVO	<input type="radio"/> DS - DOCUMENTO STRATEGICO					<input checked="" type="radio"/> QP1 Prescrizioni operative
<input type="radio"/> QC0 Inquadramento territoriale. Coerenze con pianificazioni sovracomunali	<input type="radio"/> RP - RAPPORTO PARTECIPAZIONE					<input 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	<b>PS</b> 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					<b>API</b> ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI
<input type="radio"/> QC4 Assetti fisici, produttivi e funzionali	<input type="radio"/> PS2 Norme di indirizzo prescrittive e direttive					<b>RUEC</b> 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						

## QUADRO PROGRAMMATICO RELAZIONE

### QP1.1

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



**Indice**

<b>GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA</b>	<b>pag.2</b>
<b>Tipologie degli Ambiti Ottimali d'Intervento</b>	<b>pag.6</b>
<b>Riferimenti legislativi essenziali per l' applicazione della perequazione</b>	<b>pag.12</b>
<b>Principi generali esplicativi</b>	<b>pag.13</b>
<b>Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.</b>	<b>pag.14</b>
<b>Attuazione dell'ambito ottimale d'intervento mediante Progetto Urbanistico Unitario</b>	<b>pag.16</b>
<b>Suddivisione della Superficie Territoriale .</b>	
<b>Superficie Compensativa e Superficie Integrata</b>	<b>pag.17</b>
<b>Edificabilità territoriale ordinaria e massima di iniziativa privata</b>	<b>pag.19</b>
<b>Edificabilità territoriale pubblica</b>	<b>pag.20</b>
<b>Classi di territorio, ambiti di equivalenza e valore delle IDE</b>	<b>pag.21</b>



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



**GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA**

- Lo schema strutturale del piano persegue prioritariamente gli scopi di un minor consumo del suolo e quello della Rigenerazione Urbana Sostenibile (Ri.U.So.), nella definizione degli ambiti di trasformabilità urbana negli insediamenti.
- In particolare tali scopi vengono perseguiti mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivato da misure premiali; il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio, nonché a garanzia della bonifica di detrattori ambientali e di aree dismesse e/o degradate e/o sottoutilizzate compromesse da un punto di vista ambientale.
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio Urbano che sono perseguiti dalla esecuzione degli ambiti di trasformabilità di attuazione perequativa :
  - La città da tramandare. Identità e memoria.
  - La città da trasformare. Contemporaneità ed innovazione.
  - La città diffusa. La ridefinizione del senso urbano
  - La città verde. Benessere ambientale e riconnessione ecologica
  - La città delle Relazioni sociali. Le qualità urbana.
  - La città del sistema economico-produttivo.
- **Gli obiettivi generali** che il **piano persegue** attraverso la realizzazione degli AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA ricompresi nel Territorio Urbano Consolidato ed in quello Marginale, sono stabiliti nel rispetto delle relazioni di coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi derivanti dai piani a scala territoriale di livello regionale e provinciale.
  - a) Coerenza con strumenti di pianificazione sovraordinati di seguito elencati :
    - *PTR L.R.13/08 Matrice Indirizzi strategici STS Solofrana*
      - (B.4) Valorizzazione del patrimonio culturale e di paesaggio : interventi mirati di miglioramento ambientale e paesistico
      - (B.5) Recupero aree dismesse : scelta strategica prioritaria da consolidare
      - (C.2) Rischio sismico : interventi mirati al miglioramento ambientale e paesistico
      - (B.1) Difesa della biodiversità : interventi strategici da rafforzare
    - *PTCP Del. Com. Straor. 42/2013 – Articolazioni indirizzi, Macroobiettivi e obiettivi operativi. Sistema di città P.11.10 . Unità di Paesaggio 3\_1; 3\_4 ; 23\_3*
      - (MO2) Preventiva politica di mitigazione del rischio e corretta destinazione d'uso del territorio.
      - (MO4) Politiche di sviluppo locale per favorire gli investimenti
      - (MO7) Promozione di un assetto urbano policentrico
      - (MO 8) Recupero e riqualificazione dell'habitat antropizzato ai fini dello sviluppo economico del territorio.



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



- (MO9) Innalzamento dei livelli competitivi del territorio ed attenuazione delle carenze infrastrutturali e di servizi.
  - (Mo16) Risparmio energetico
  - (Oo 1) Contenimento del Consumo del suolo
  - (Oo 2) La tutela e la promozione della qualità del paesaggio
  - (Oo 5) La qualificazione degli insediamenti da un punto di vista paesaggistico - urbanistico ed ambientale.
  - (Oo 6) La creazione di un armatura di servizi urbani adeguata ed efficiente
  - (Oo 7) La creazione di sistemi energetici ed efficienti
  - (Oo 11) Perseguimento della sicurezza ambientale
  - (SC 4.3) Armatura urbana 1. Potenziamento e gestione associate strutture sportive 2. Struttura polifunzionale per il tempo libero 3. Creazione di aree parco
  - (SC 4.5) Nessuna trasformazione delle aree sottoposte a vincoli idrogeologici. Tutela e rispetto dei vincoli ambientali.
  - (SC 4.7) Gradi Trasformabilità Territorio – Rafforzamento armatura urbana – no dispersione edilizia e consumo di suolo- riuso vuoti urbani. Completamento insediamenti periurbani.
  - (UdP- B1) Mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico-archeologico e dei loro contesti paesaggistici-
  - (UdP- E3) Superfici urbanizzate – Controllo dell’espansione e dello sfruttamento di aree residue
  - (UdP- A10) Contrastare la parcellizzazione e la diffusione insediativa nelle aree agricole
- Gli **obiettivi generali (OG) e specifici (OS) perseguiti dal PUC**, attraverso la componente strutturale e le norme di attuazione, sono:

<b>OG 1</b> <b>Definizione di un modello di uso del territorio NON fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia</b>	<b>OS 1</b> Retrocessione all'uso pubblico delle aree ASI ricadenti in aree "urbane" per definizione di Aree Strategiche di Trasformazione Urbana
	<b>OS 2</b> Ristrutturazione, riqualificazione e completamento del territorio urbanizzato, e delle frange periurbane all'interno del Centro Abitato.
	<b>OS 3</b> Insediamento di funzioni necessarie per lo sviluppo economico
	<b>OS 4</b> Ricucitura dei tessuti edilizi carenti sotto gli aspetti degli standard pubblici e



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



		di spazi pubblici
		<b>OS 5</b> Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici moderni – anche mediante la loro sostituzione - e l'adeguamento del patrimonio edilizio, pubblico e privato, agli standard anti-sismici vigenti;
<b>OG 2</b> <i>Mitigazione dei principali detrattori ambientali</i>	<b>OS 6</b>	Recupero delle aree industriali dismesse in ambito urbano. Aree urbane di riequilibrio ambientale e pubblico.
	<b>OS 7</b>	Bonifica dei Siti contaminati
	<b>OS 9</b>	Individuazione livelli di trasformabilità insediativa a salvaguardia dei fattori di rischio idrogeologico.
<b>OG 3</b> <i>Favorire la sostituzione edilizia di edifici non adeguati sismicamente, attraverso azioni di Rinnovo Urbano,</i>	<b>OS 10</b>	Definizione di incentivazioni e norme per la sostituzione edilizia/adeguamento sismico premiale di edifici antecedenti al 1986 o comunque non antisismici
<b>OG 4</b> <i>Costituzione di una rete di parchi</i>	<b>OS 11</b>	Ricomposizione ambientale e paesaggistica delle aree compromesse e/o interessate da episodi iniziali di "sprawl urbano"
	<b>OS 12</b>	Incremento della dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico
<b>OG 6</b> <i>Recupero della memoria storica del lavoro e della produzione conciaria come generatore di progettazioni miranti al riuso degli elementi di archeologia industriale ancora presenti sul territorio urbano.</i>	<b>OS 16</b>	Conservazione del vasto tessuto di edilizia "di archeologia industriale"
	<b>OS 17</b>	Inserimento di funzioni di rango territoriale



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



<b>OG 8</b> <i>Riqualificazione dei quartieri urbani recenti consolidatisi a seguito del terremoto del 1980 o comunque realizzati antecedentemente - non rispondenti alle contemporanee esigenze fruitive e gestionali abitative - con azioni qualificate di recupero urbano inteso come strumento per creare le condizioni di vivibilità e di gratificazioni fruitive-percettive con la coscienza che la struttura urbana è un ecosistema.</i>	<b>OS 21</b> Miglioramento della qualità edilizia mediante incentivi volti alla trasformazione o la sostituzione dei manufatti esistenti
	<b>OS 22</b> Integrazione funzionale con attività commerciali, direzionali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
<b>OG 10</b> <i>Potenziamento di attrezzature e servizi quali presupposti fondamentali del vivere sociale al fine di perseguire una migliore qualità della vita urbana</i>	<b>OS 25</b> Realizzazione di parchi urbani e aree verdi
	<b>OS 26</b> Aumento dotazioni di servizi ed attrezzature per standard pubblici
	<b>OS 27</b> Dotazioni di servizi , attrezzature ed infrastrutture rispondenti ad una logica sovracomunale e territoriale.
<b>OG 11</b> <i>Definizione di norme di gestione della trasformazione urbana attuando regole perequative finalizzate ad innescare dinamismo economico e a favorire l'attuazione di azioni concertate e coordinate tra l'iniziativa privata e quella pubblica</i>	<b>OS 28</b> Definizione di ambiti di trasformazione urbana strategici e strutturanti l'evoluzione urbanistica in termini di immagine urbana e di integrazioni funzionali

- Il PUC prevede al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc., 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 , all’art. 34 “ Criteri per la localizzazione dei fabbisogni insediativi”, e di seguito riportati:



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



<b>Livello di priorità</b>	<b>Ambiti di trasformabilità PUC Solofra</b>	<b>Documento Regione Campania. 2012</b>	<b>NTA – PTCP AV art. 34</b>
<b>1° Livello</b>	<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"> <li>- <i>il riuso degli edifici e delle aree dismessi;</i></li> <li>- <i>la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.</i></li> </ul>	<p>Let.a) ...recupero dei tessuti edificati esistenti, riuso delle aree e delle costruzioni dismesse</p>
<b>2° livello</b>	<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><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>
<b>3° livello</b>	<p><u>Ambiti periurbani di ricicatura 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</i></p> <p><i>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>

**Tipologie degli Ambiti Ottimali d'Intervento**

Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani possono comprendere 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



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



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** :

<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i> <i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO</b> <b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b> <b>AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO</b>
<b>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</b> <i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>ADICO(x)</b> <b>Art. 100</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO ESISTENTE</b> <b>DI IMPIANTO RECENTE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i> <i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO</b> <b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b> <b>AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA</b>
<b>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</b> <i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>APERI(x)</b> <b>Art. 101</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i> <i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED</b> <b>INNOVAZIONE</b> <b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b> <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA</b>
<b>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</b> <i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>ATS (x)</b> <b>Art. 94</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E</b> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i> <i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED</b> <b>INNOVAZIONE</b> <b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b> <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>
--	--



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>ATU (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 93</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LA CITTA' DA TRAMANDARE. IDENTITA' E MEMORIA</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	<b>AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>AR (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 96</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RECUPERO, RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LA CITTA' VERDE. BENESSERE AMBIENTALE E RICONENSSIONE ECOLOGICA</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>LA CITTA' VERDE e delle RELAZIONI SOCIALI</b>
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	<b>SISTEMA DEI PARCHI URBANI</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>SPU (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 78</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e PAESAGGISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI. QUALITA' URBANE</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI</b>
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	<b>SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>AIP (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 106</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE A STANDARD E DI ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LE RISORSE ECONOMICHE</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>LA CITTA' della PRODUZIONE</b>
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	<b>AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>AAEP (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 113</b>



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>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"</b>
--	---

*A seguito del recepimento di alcune Osservazioni giustificate Delibera di Giunta Comunale 52/2017 oltre che delle Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017-e Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017 sono stati introdotti dei comparti la cui attuazione perequativa è possibile solo a seguito di eventuale riclassificazione delle zone a Rischio Elevato e Molto Elevato sia da Frana che Idraulico, così come normato dal PSAI dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, del 2015. Inoltre sono stati specificati, all'interno di un nuovo articolato normativo del piano strutturale degli ambiti, ATU ed AAEP in particolare, calibrati sulle attività insediate e insediabili come da esplicita richiesta nell'ambito delle Osservazioni dei cittadini.*

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>ATU R.I.F. (x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 93 BIS</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>

<i>Documento strategico : Scenari</i>	<b>LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE</b>
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO</b>
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	<b>ATS R.I.F.(x)</b>
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	<b>Art. 94 BIS</b>
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>



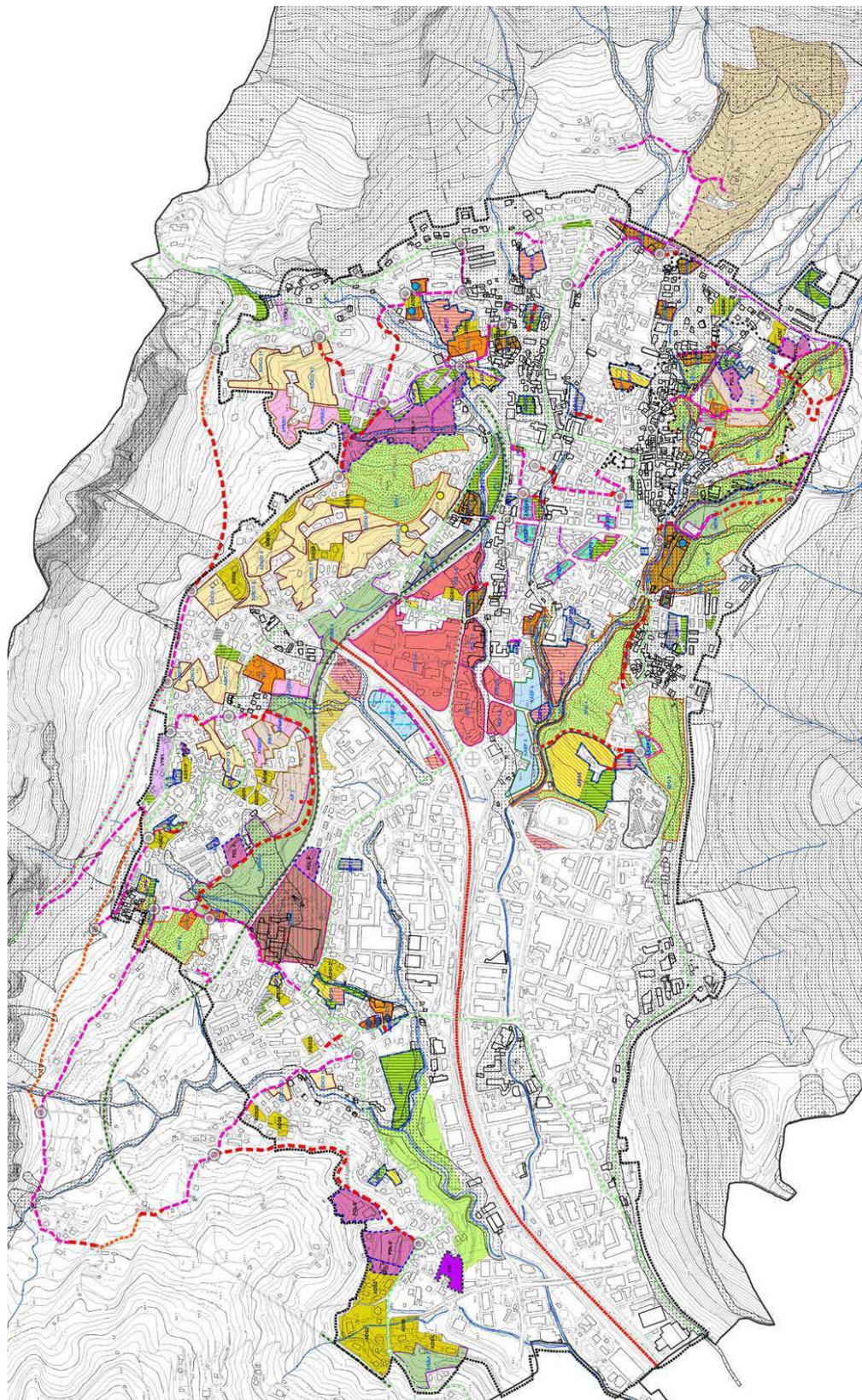
**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>  <i>Ambito di Trasformabilità</i>  <i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i> <i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>  <i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE</b> TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO <b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>  <b>ATU A.P.E. (x)</b> <b>Art. 93 TER</b> <b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>
<i>Documento strategico : Scenari</i> <i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>  <i>Ambito di Trasformabilità e Riqualificazione</i>  <i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i> <i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>  <i>Tipologia della trasformazione:</i>	<b>LE RISORSE ECONOMICHE</b> LA CITTA' della PRODUZIONE <b>AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI*</b>  <b>AAEP* (x)</b> <b>Art. 113 bis</b> <b>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"</b>



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



*Gli ambiti di attuazione del piano operativo*



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



**Riferimenti legislativi essenziali per l' applicazione della perequazione**

**Rapporto con la legge regionale 16/2014, il regolamento d'attuazione ed il 5° QTR del PTR.**

La Legge Regione Campania n°16 del 2004 e s.m.i. al Titolo II "Pianificazione territoriale e urbanistica" Capo V - Sistemi di attuazione della pianificazione urbanistica, introduce all' art. 32 la **Perequazione urbanistica**. Il riferimento normativo essenziale per l'applicazione delle regole perequative in Regione Campania è l'art. 12 del Regolamento di Attuazione della L.R.16/2004, n°5 del 4 agosto 2011 (BURC 53/2011), recante "**Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana**".

La logica perequativa che informa le scelte del PUC di Solofra è coerente con gli "Indirizzi di perequazione territoriale" contenuti nel "Quinto Quadro Territoriale di Riferimento – Qtr : buone pratiche di pianificazione" di cui al PTR Campania come approvato dalla L.R.13/2008.

Il PUC di Solofra individua **Ambiti Ottimali d'Intervento** per le trasformazioni urbanistiche di attuazione perequativa, suddivisi in **Unità Territoriali Organiche d'Intervento (UTOE)** o **comparti edificatori** di cui all'art. 33 della L.R.16/04 e s.m.i, che rappresentano lo strumento attuativo della perequazione urbanistica.

**Rapporto con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API)**

Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art. 25 della L.R.16/04 determinano la tempistica attuativa della perequazione, da aggiornare obbligatoriamente ogni tre anni in funzione delle risorse economico-finanziarie. In essi si selezionano le UTOE (i comparti edificatori) da realizzare secondo un ordine di priorità che assicuri uno strutturato e consequenziale programma di trasformazioni urbane, sia nel rispetto di priorità pubbliche (relativamente al completamento/trasformazione di parti di città attraverso la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, viabilità di piano, viabilità d'ambito, spazi pubblici ed attrezzature), sia per la relazione reciproca di successione insita nella natura delle diverse realizzazioni rispetto alle contiguità funzionali delle destinazioni d'uso previste negli ambiti ottimali d'intervento. L'ordine di intervento è stabilito attraverso un continuo processo di verifica delle dinamiche immobiliari e di investimento privato oltre che di ricerca di canali e fonti finanziamento per le opere pubbliche, **aggiornando con cadenza annuale un elenco di manifestazioni d'interesse;** quest'ultime, comunque non vincolanti per l'attuazione dei comparti, sono finalizzate alla raccolta esplorativa di informazioni relativamente ad interventi inseribili nella componente programmatico-operativa dei successivi API, da parte di operatori, proprietari, imprese, immobiliari, società di trasformazione urbane, associazioni di categoria, e più in generale portatori di interessi. (art. 32 c.2 L.)

**Rapporto con le Società di Trasformazione Urbana (STU) ed altre forme di partenariato pubblico-privato**

Il Comune, ai sensi dell'articolo 36 della LR 16 del 2004, può costituire **società miste (Società di Trasformazione Urbana)** per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla modificazione trasformazione urbana e territoriale.

**Le società miste (STU, o altro)** intervengono anche in presenza d'inerzia da parte dei proprietari (o nei casi disciplinati dall'API, previa valutazione di rilevanza pubblica riconosciuta nell'Atto di Indirizzo) alla



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



attuazione delle previsioni del PUC e disciplinate dall'API sotto il profilo delle priorità pubbliche e miglioramento della qualità del territorio.

Tra i soggetti esproprianti degli immobili per l'attuazione degli Ambiti Ottimali d'Intervento viene riconosciuto anche la società mista (STU, o altro) (art. 35 L.R.16/2004).

E' sempre facoltà dell'amministrazione, ai sensi del D.lgs. 50/2016 parte IV titolo I, attivare un **«contratto di partenariato pubblico privato»**, inteso come il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore.

Il contratto di partenariato pubblico privato, attivabile in particolare per le dotazioni territoriali previste nei comparti di attuazione perequativa, può avere ad oggetto anche la progettazione di fattibilità tecnico ed economica e la progettazione definitiva delle opere o dei servizi connessi, in uno con l'intera progettazione unitaria di tipo planovolumetrico dell'intero ambito.

Nella tipologia dei contratti di partenariato pubblico privato rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che non contrasti con l'ordinamento italiano.

**Principi generali esplicativi**

La perequazione urbanistica persegue, prioritariamente, gli obiettivi individuati dalla componente strutturale del PUC ed il controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni di piano: relativamente agli ambiti di territorio oggetto di trasformazione urbanistica per funzioni residenziali integrate con mixtè di funzioni, trasformazioni urbanistiche destinate ad attività produttive, terziarie ed artigianali, oltre che ambiti territoriali oggetto di riqualificazione e rigenerazione urbana, recupero urbano, riqualificazione ambientale e paesaggistica in contesti urbani e realizzazione di attrezzature di interesse generale. Persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo. (art. 32 c. 1 L. & art. 12 c.2 R.)

Le potenzialità di trasformazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto delle limitazioni alla edificabilità derivante dalle indicazioni strutturali e dalle norme attuative del PUC, sono unitariamente conferite all'insieme dei suoli e degli immobili compresi in ciascuno comparto di attuazione perequativa.

Fatte salve le attribuzioni delle diverse previsioni edificatorie, nel rispetto delle localizzazioni degli ambiti all'interno dei contesti territoriali, il PUC garantisce, ai proprietari interessati dalle UTOE con valore di comparti di attuazione perequativa, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla frazione percentuale della proprietà immobiliare detenuta, ripartita con le modalità stabilite nella Normativa di Attuazione.



## CITTA' DI SOLOFRA Piano Urbanistico Comunale



La tecnica perequativa di attuazione degli ambiti di trasformazione urbana consente di procedere all'acquisizione di aree aventi destinazione pubblica evitando il procedimento espropriativo, mediante la loro cessione al Comune, ovviando in tal modo al contenzioso derivante dalla reiterazione dei vincoli di destinazione pubblica e rendendo non necessario l'adeguamento del PUC ai sensi dell'art.6 c.1 let.d) del Reg. reg. Campania n° 5/11 in relazione alla reiterazione quinquennale dei vincoli espropriativi ai sensi art. 9 del DPR327/01 e s.m.i. Si fonda sulla collaborazione e la partecipazione degli stessi privati proprietari attraverso la proposizione di progetti e piani urbani di trasformazione e di riqualificazione, in grado di migliorare il tessuto urbano, in coerenza con le specifiche indicazioni dei comparti perequativi previsti nel PUC. (art. 12 c.10 R.)

La perequazione urbanistica è connessa alla **compensazione** : strumento operativo, con finalità analoghe di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dal progetto di piano, relativo alla scelta di aree destinate alla città pubblica ed alle sue dotazioni territoriali ed al sistema dei parchi urbani e territoriali, tradizionalmente soggette ad espropri. A fronte delle limitazioni al diritto di proprietà, insite nella destinazione pubblica di piano, sono previste misure compensative quali il trasferimento di diritti edificatori e la permuta con aree pubbliche o acquisite al demanio comunale nell'ambito dei comparti di attuazione perequativa; ovvero la realizzazione da parte del proprietario di opere di interesse generale compatibili con l'interesse pubblico perseguito dalla zonazione del PUC. (art. 12 c.3 R.)

Attraverso la perequazione urbanistica si 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.

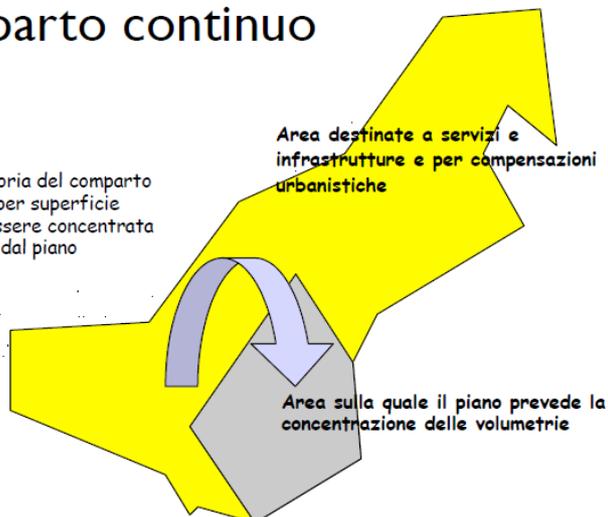
### **Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.**

La modalità di attuazione del principio di perequazione , negli Ambiti di Trasformazione Edilizia 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 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 capacità edificatoria del comparto (indice perequativo per superficie territoriale) deve essere concentrata sull'area individuata dal piano



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.

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.



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



La **realizzazione degli interventi** previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la **redazione di un piano di ricomposizione fondiaria** comprendente le permutazioni 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 permutazioni 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;
- 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.

**Attuazione dell'ambito ottimale d'intervento mediante Progetto Urbanistico Unitario .**

La UTOE o le UTOE costituenti l'Ambito Ottimale d'Intervento devono essere considerati come unità minime di intervento urbanistico. E' normata dalle apposite **schede d'ambito dove vengono quantizzate la edificabilità espressa in mq di superficie lorda di solaio, le destinazioni d'uso ed i rapporti percentuali tra le stesse, e le superfici fondiarie e quelle destinate alle dotazioni territoriali, rappresentate nello Schema di Assetto Preliminare (SAP)**. L'assetto morfologico e tipologico, derivante dall'applicazione dell'Indice di Diritto Edificatorio, non fa riferimento ai confini delle particelle catastali di proprietà. Le potenzialità di trasformazione ed i relativi obblighi, equamente suddivisi tra i proprietari, sono attribuiti indipendentemente dalle superfici per urbanizzazioni primarie e secondarie e dalle superfici di concentrazione dell'edificazione e delle aree di loro pertinenza. La localizzazione delle diverse funzioni



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



delle superfici del comparto, in private e pubbliche, è suggerita nella suddette schede SAP, ma va precisata nell'ambito del progetto unitario di comparto.

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 .

**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.** 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.

**Suddivisione della Superficie Totale del Comparto . Superficie Compensativa e Superficie Integrata.**

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 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 <sup>(PP)</sup>1

La Superficie Complessiva del comparto (SCT) dell'ambito ottimale d'intervento viene distinta in Superficie Integrata (SI) riservata al Privato su cui realizza la Edificabilità Territoriale di iniziativa privata e la Superficie Compensativa pubblica (SC), che è la quota di superficie dell'ambito destinata ad essere acquisita a patrimonio comunale e su cui si realizza la Edificabilità Territoriale destinata al pubblico oltre che le dotazioni pubbliche e le attrezzature di interesse generale.

Le funzioni ospitate dalle due componenti della Superficie del Comparto, anche nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 34 del PTCP AV, favoriscono la massima compresenza possibile di destinazioni d'uso residenziali (soprattutto nella integrazione con forma di Housing Sociale ed edilizia agevolata e

<sup>1</sup> (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



sovvenzionata destinata ad ERP, favorendo la inclusione sociale e al compresenza di ceti sociali differenti) , commerciali, terziarie, artigianali compatibili, turistiche, ricreative oltre che attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

La Superficie Integrata di iniziativa privata è la somma di :

- superfici di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata;
- aree scoperte di pertinenze destinate a verde privato, cortili, percorsi pedonali di accesso, spazi di manovra, aree condominiali, parcheggi pertinenziali;
- superfici destinate agli standard zonali 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, per la diretta realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, oltre alla viabilità carrabile e pedonale collegata, concorrendo alla quantità prevista nel dimensionamento di Piano ; tali superfici sono relative alle volumetrie ed alle superfici lorde di solaio di iniziativa privata. (STA\_BASE\_pr);

La Superficie Compensativa da cedere al patrimonio comunale è la somma di :

- a. 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;
- b. superfici destinate agli standard zonali di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 , e viabilità carrabile collegata, concorrendo alla quantità prevista nel dimensionamento di Piano; tali superfici sono relative alle volumetrie ed alle superfici di iniziativa pubblica (STA\_BASE\_pub.);
- c. superfici destinate a copertura del fabbisogno pregresso di standard pubblici (STA\_PREG)
- d. 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 superfici a spazi attrezzati e a parcheggi , comprese negli Standard zonali di cui all'art. 3 e 5 del DI 1444/1968 devono sempre essere realizzate.

In funzione della tipologia dell'Ambito Ottimale d'Intervento, sono definite le quote percentuali della Superficie Complessiva del Comparto destinate rispettivamente a Superficie Integrata e Superficie Compensativa; le stesse sono riportate nelle Schede d'ambito riassuntive dei parametri urbanistici e delle capacità edificatorie.

Le aree costituenti la Superficie Compensativa, in particolare quelle destinate alla copertura del fabbisogno di Standard progressi (STA\_PRE) e quelle destinate ad attrezzature di interesse generali (EXTRA\_STA), coprono una quota percentuale della Superficie Territoriale che è variabile rispetto alle tipologie degli Ambiti Ottimali d'Intervento, ed in alcuni casi possono anche non essere presenti. Inoltre essendo nella disponibilità del patrimonio comunale e finalizzate al perseguimento degli scopi pubblici e sociali della pubblica amministrazione, in fase di attuazione del comparto, possono subire variazioni quantitative, fino a +/- 20%, in relazione alle effettive funzioni insediate e fermo restando la somma totale.



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



Le suddette componenti della Superficie Compensativa, (STA\_PRE) ed (EXTRA\_STA), prioritariamente quella Extrastandard, possono essere destinate, inoltre, a :

e. eventuali superfici di concentrazione per edificabilità privata derivante dal trasferimento di diritti edificatori per permutate finalizzate alla riduzione degli impatti degli scenari di rischio idrogeologico R3 ed R4, come normati nel PSAI Autorità di Bacino vigente;

f. permuta come area edificabile e conseguente atterraggio delle quote edificatorie provenienti dagli ambiti di trasformazione e da altre aree previste nel PUC, destinate alla realizzazione del sistema delle relazioni sociali con la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (AIP) ed alla realizzazione del sistema ambientale per il riequilibrio ecologico con la dotazione del sistema dei parchi ambientali (SPU);

g. eventuali superfici di concentrazione per edificabilità privata derivanti dalla re-immissione sul mercato immobiliare privato di quote edificatorie non sfruttate, e quindi monetizzabili dall'amministrazione comunale per la esclusiva realizzazione di opere pubbliche;

h. concessione ad enti parapubblici o privati che hanno il compito istituzionale di realizzare programmi di edilizia sociale, in cambio di valorizzazione economica o equivalente. Tali superfici da concedere ai suddetti promotori possono essere anche ricomprese nelle superfici con concentrazione dell'edificabilità prettamente destinata ad Edilizia Pubblica (SEP) .

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree di proprietà pubblica, tali aree saranno coinvolte al solo scopo di unificare il disegno dello spazio pubblico oppure potranno costituire superficie di concentrazione dell'edificabilità pubblica senza che su di esso maturino le quote edificatorie di iniziativa privata . Di contro, l'Amministrazione Comunale, può decidere di utilizzare tali aree come permuta con proprietà private sulle quali il piano ha individuato il Sistema dei Parchi Urbani (SPU) ed il Sistema delle Attrezzature Generali (AIG). In tale circostanza, le superfici già di proprietà pubblica vengono equiparate alle superfici private e la edificabilità territoriale si calcola con il procedimento standard illustrato in queste norme, anche con l'applicazione delle maggiorazioni come stabilite nelle norme. Aliquote che possono essere utilizzate dall'AC per negoziare con i promotori privati l'allestimento di suddette attrezzature pubbliche.

La Superficie Integrata e quella Compensativa, non costituiscono parti separate e fisicamente delimitate dell' Ambito Ottimale d'Intervento nel caso di UTOE continue, ma sono unitariamente progettate e possono essere disegnate nell'ambito del piano volumetrico del progetto di comparto, prevedendo intersezioni, contiguità, interrelazioni. Le delimitazioni delle componenti delle Superfici suddette, riportate negli Schemi d'Assetto Preliminare (SAP) possono quindi essere variate con l'obbligo che l'attuazione sia demandata ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A).

**Edificabilità territoriale ordinaria e massima di iniziativa privata**

La capacità edificatoria si compone della edificabilità territoriale destinata al promotore privato e della edificabilità territoriale di iniziativa pubblica .

La edificabilità d'ambito, quantità di edificazione spettante al terreno destinata ai promotori per l'iniziativa privata , è definita Edificabilità territoriale. E' distinta in Edificabilità territoriale Ordinaria



## CITTA' DI SOLOFRA Piano Urbanistico Comunale



(ETO) ed edificabilità territoriale aggiuntiva (ETOagg). La somma è la Edificabilità Territoriale massima (ETOMax) ed è espressa in superficie lorda di solaio (mqsls). Le ETOMax rappresentano le quote edificatorie da ripartire proporzionalmente tra i proprietari dei suoli ricadenti nell'ambito.

La ETO ordinaria si ottiene moltiplicando l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) base per la Superficie Territoriale d'ambito.

La ETOagg si ottiene moltiplicando la somma degli incrementi percentuali dell'IDE per la Superficie Territoriale d'ambito.

La ETO max si concentra sulla Superficie integrata. La capacità edificatoria complessiva, per **l'iniziativa privata è destinata a funzioni residenziali integrate a funzioni commerciali, terziarie, servizi, artigianato non inquinante, ricreative, innovative come dettagliate** nelle Norme, tali da garantire un significativo grado di mixtè sociale e funzionale. I SAP concernenti le diverse tipologie di Ambiti Ottimali d'Intervento riportano le quote percentuali della edificabilità Territoriale massima di Iniziativa privata, relative alle destinazioni d'uso ammesse. E' sempre possibile realizzare o solo le destinazioni d'uso residenziali o solo gli altri usi, nella quota massima stabilita nelle Schede d'ambito. Nel caso non si proceda alla realizzazione del mixtè funzionale è sempre confermata la non derogabilità alle quote percentuali delle destinazioni d'uso ammesse e non è possibile usufruire della etoagg. ; inoltre è necessario dimostrare con relazioni tecnico-economiche-sociali la non convenienza al perseguimento dell'integrazione funzionale. Le schede d'ambito riportano il numero teorico di alloggi, dedotto sulla base di una superficie lorda media di 95 mq di sls., calcolati sulla quota percentuale di ETOMax destinata ad usi residenziali ; riportano pure il numero teorico degli abitanti insediabili sulla base di un indice capitaro pari a 112 mc/ab.

La Edificabilità massima ammissibile (ETOMax) di comparto per l'iniziativa privata non può subire maggiorazioni, ad eccezioni di incrementi percentuali dovuti a crediti edilizi ed eventuali premialità e definiti nella Scheda riassuntiva per ogni tipologia d'Ambito.

Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria. Tali superfici potranno essere destinate ad aree di pertinenza di edifici privati già esistenti o da costruire. Oppure potranno rientrare in un disegno unitario di spazi pubblici; in tale ultima circostanza si riconoscerà solo l'applicazione dell'IDE aggiuntivo applicato alla relativa superficie oggetto di stralcio.

**Negli ambiti ottimali d'intervento , con esclusione delle ATS e delle ATU** gli eventuali edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomputate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls), se confermate le destinazioni d'uso pre-vigenti o se oggetto di modifica conforme a quanto previsto per la tipologia d'ambito. Qualora i suddetti edifici saranno oggetto di demolizione, i diritti edificatori scaturanti dall'edificato esistente, saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra **dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25**. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata, nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle rispettive quote massime ammissibili previste nelle scheda d'ambito.



## CITTA' DI SOLOFRA Piano Urbanistico Comunale



### **Edificabilità territoriale pubblica.**

La edificabilità territoriale pubblica (ETRp), si ottiene moltiplicando l'IDE di edificabilità pubblica espresso come quota percentuale dell'IDE base, per la Superficie Territoriale.

La ETRP si concentra sulla parte della Superficie Compensativa destinata all'edilizia pubblica ed è espressa in mqsls. La schede d'ambito, riportano il numero medio di alloggi, calcolato sulla base di una superficie lorda media di 95 mq di sls. e degli abitanti insediabili sulla base di un indice capitaro pari a 112 mc/ab.

Gli alloggi di iniziativa pubblica sovvenzionata e quelli di iniziativa privata per edilizia convenzionata ed agevolata sono adeguati al rapporto tra metrature degli alloggi ed occupanti di cui alla L.R.18/1997 art.2 c.1 let.c). Pertanto il numero degli alloggi indicato nelle schede d'ambito e nei S.A.P. è teorico.

Per Superfici Utili Lorde spettanti al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (ETRP) si intende la quota di Edilizia sociale, convenzionata e/o sovvenzionata da vendere o locare a terzi mediante criteri di assegnazione previsti dall'Amministrazione Comunale attraverso stipula di apposita convenzione nella misura massima del 80% ed il residuo 20% da cedere al Comune. Tali rapporti percentuali potranno essere modificati dal secondo triennio di attuazione del PUC in sede di redazione degli API. La quota percentuale da cedere al comune non potrà mai essere inferiore al 10%.

Negli edifici da destinare ad ETRP e quindi ad alloggi pubblici è consentito realizzare spazi a piano terra per attività collettive (uffici pubblici, ludoteche, strutture sociali di quartiere o strutture di servizio) o servizi di vicinato.

Una quota di Edificabilità Territoriale di iniziativa pubblica, da stabilire nella elaborazione degli API, può essere destinata alla realizzazione di edilizia caratterizzata dall'utilizzo di tecniche costruttive standardizzate, modulabili e flessibili, con tecnologie a secco. Tali alloggi sono destinati in particolare ad alloggi a rotazione, per ospitare gli abitanti dell'Edilizia Pubblica, comunale o di altri istituti, esistente nel territorio comunale, che dovrà essere oggetto di riqualificazione e ristrutturazione edilizia ed energetica, secondo un programma temporale concordato tra comune, istituti proprietari, singoli proprietari privati. Concluse le operazioni di riqualificazione, degli alloggi pubblici esistenti, la nuova edilizia potrà essere destinata a residenze per studenti o a rotazioni per l'assistenza ai degenti delle strutture ospedaliere, o ad alloggi sociali a canone calmierato o ad Housing Sociale. Potrà anche essere smontata e l'area di sedime destinata ad altri usi pubblici o sociali. Tale edilizia a rotazione può essere realizzata anche a seguito di un concorso di architettura, promosso dall'Amministrazione comunale o da altri istituti pubblici, anche nel rispetto dell'art. 34 delle norme del PTCP AV.

### **Classi di territorio, ambiti di equivalenza e valore delle IDE**

Il territorio comunale oggetto delle trasformazioni urbanistiche è dunque classificato in Ambiti che equivalgono ad un valore base dell'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) 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.

L'IDE relativo ai vari ambiti di trasformazione, quindi, prescinde dalla disciplina d'uso del territorio e dalle zonazioni particolari che definiscono le destinazioni d'uso, pubbliche o private, introdotte dal PUC.



**CITTA' DI SOLOFRA**  
Piano  
Urbanistico  
Comunale



L'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) è 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. (art. 12 c. 7 R.)

L'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) base riferito alle varie classi di territorio e per ogni tipologia d'ambito, come nell'esempio successivo :

<b>IDE BASE MQSL/MQST</b>	<b>Ambito di trasformazione</b>	<b>Zonazione prevalente in prg previgente – (Classe di territorio)</b>	Valore di mercato o valori ai fini fiscali per aree fabbricabili Del C.C. 6/11 rivalutata al 2015
<b>0,20</b>	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (TUM <b>ADICO</b> )	ZONA C4 –	45,00 €/MQ
<b>0,08</b>	AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (TUM <b>APERI</b> )	ZONA AGRICOLA	8-15 €/MQ
<b>0,30</b>	AMBITI TRASFORMAZIONE URBANA ( <b>ATU</b> )	ZONA D1 –D2	63 €/MQ
<b>0,33</b>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ( <b>ATS</b> )		
(da definire nel PUA)	AMBITI PER DELOCALIZZAZIONE FUNZIONI AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI ( <b>AR</b> )	ZONE F	4,50 €/MQ
<b>0,35</b>	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO – PRODUTTIVE ( <b>AAEP</b> ).	ZONE H1	70 €/MQ
	Ambiti di integrazione per servizi ( <b>AISBA</b> )	Zone F	4,50 €/MQ
<b>0,020</b>	SISTEMA DEI PARCHI URBANI (SPU)	Zone F	4,50 €/MQ
<b>0,025</b>	SISTEMA ATTREZZATURE E DOTAZIONI PUBBLICHE (AIP)	Varie*	6- 8 €/MQ

Nel caso di attuazione di comparti discontinui finalizzati alla realizzazione del sistema di parchi ed attrezzature pubbliche, la capacità edificatoria riferita a tali ambiti, ottenuta dal prodotto dell'IDE di ambito per la Superficie territoriale destinata ad attrezzature pubbliche/parchi , viene sommata alla Edificabilità territoriale complessiva dell'ambito di atterraggio.

Per le attrezzature pubbliche, ed in particolare quelle afferenti al Sistema delle Unità Territoriali Organiche della Trasformazione Pubblica, l'IDE base è pari a 0,025 mqsl/mq., con possibilità di maggiorazione in funzione delle Classi di Territorio rispetto alla zonizzazione da previgente PRG. Il calcolo dell'IDE medio è stato definito applicando alle superfici dell'AIP il valore dell'IDE BASE relativo ad ogni Classe di Territorio derivante da PRG previgente, in considerazione della Tabella di equivalenza rispetto ai valori di mercato o a fini fiscali . L'edificabilità territoriale ottenuta moltiplicando l'IDE associato alle superfici ricadenti nelle zone omogenee (B, C, D ), divisa per la estensione della superficie destinata a decollo di quote edificatorie dell'AIP restituisce l'IDE medio. La tabella di sintesi di cui al c.106.10 e la Tabella Riepilogativa contenuta nell'elaborato "QP 2.2 OSS. FASCICOLO 3 SPU, AIP ed AR Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa" riportano le specifiche delle edificabilità territoriali assegnate ai singoli AIP. <sup>(\*)2</sup> =====FINE

2 <sup>(\*)</sup> Oss. 71 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.