

# COMUNE DI SOLOFRA

Provincia di Avellino



Aggiornamento alla Pianificazione dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo nel Comune di Solofra (AV), ai sensi dell'art.10 della Lr n. 1/2014 - CIG: ZF923D100F

## SIAD

COMMITTENTE

RTP

mandataria/capogruppo

**ing. Alberto Melillo**

via C.Colombo, 32 - 83100 Avellino (AV)

mail: studiomelillo@libero.it

pec: alberto.melillo@ingegneriavellino.it

mandante



**ing. Paolo de Falco**

via Nazionale, 37 - 83024 Monteforte Irpino (AV)

mail: ing.pdf@gmail.com

pec: paolo.defalco@ingegneriavellino.it

website: www.pdfstudio.it

mandante\_giovane professionista

**ing. Mario Melillo**

via C.Colombo, 32 - 83100 Avellino (AV)

mail: mario.melillo@hotmail.it

pec: mario.melillo@ingpec.eu

## NTA PUC Norme Tecniche Attuazione PUC (STRALCIO)

DATA	REV	DESCRIZIONE	CODICE ELABORATO	SCALA
			NTA PUC	

Lo **Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)** disciplina le attività commerciali nel Comune di Solofra, in attuazione in particolare della L.R. della Campania n. 01 del 09.01.2014 e del D.Lgs. n. 114 del 31.03.1998 e ss. mm., stabilendo la classificazione degli esercizi commerciali, il numero e la merceologia delle medie strutture di vendita, **individuando nel rispetto del PUC vigente le aree per l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendite.**

La Legge Regionale 1/2014 fa propri i principali contenuti della giurisprudenza e delle norme sopravvenute successivamente all'istituzione del SIAD con l'art. 13 della L.R. 1/2000, ed ha stabilito, tra l'altro, quanto segue:

- **il SIAD costituisce lo strumento integrato del piano urbanistico generale comunale (PUC)**, con valenza equipollente ad esso, sia pur esclusivamente nel settore delle attività commerciali;

- **il SIAD svolge la funzione esaustiva del potere di programmazione e pianificazione del territorio ai fini urbanistico-commerciali**, cioè per quanto attiene alle strutture distributive, sia nelle aree private che nelle aree pubbliche, con la funzione, a tal fine, di stabilire le destinazioni d'uso delle zone territoriali e degli immobili.

Inoltre è opportuno richiamare la legge urbanistica regionale, la L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. "Norme sul Governo del Territorio", dove all'art. 23 "Piano Urbanistico Comunale", al comma 9 prescrive che **" fanno parte integrante dle PUC i piani di settore riguardanti il territorio comunale (....) "**

Ancora si evidenzia che il **PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Avellino vigente ed approvato** con Delibera Commissario Straordinario n° 42 del 25 febbraio 2014, all'art. 33 "Criteri per il dimensionamento dei fabbisogni abitativi", alla lettera d) per le attività commerciali, prescrive che i comuni, **in maniera coordinata con il PUC, sono tenuti a dotarsi del SIAD.**

Dunque, per quanto descritto, lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 1/2014, prevede obbligatoriamente tra i suoi elaborati :

- **Stralcio delle norme tecniche d'attuazione del PUC.**

**Di seguito vengono sinteticamente evidenziate le previsioni commerciali previste dal SIAD che trovano integrazione con gli Ambiti Urbanistici del PUC e le relative Norme di Attuazione, così come riportate nell'elaborato " PS.2-2.1 - Quadro delle regole. Norme di attuazione (ART. 23 C.8 l.r.16/2004) "**

**Sono stati stralciati gli articoli della Norma di Attuazione del PUC, interferenti con le previsioni commerciali del Siad, o che influenzano in termini più generici eventuali insediamenti di attività commerciali, per limitazioni ambientali , norme e vincoli di tutela ope-legis , prescrizioni da piani territoriali sovraordinati .**

## COMPATIBILITA' CON DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NEL PUC

La compatibilità tra le destinazioni d'uso previste nel PUC, per ogni specifico ambito, e la classificazione degli esercizi commerciali previste nel presente SIAD, coerentemente alle definizioni della L.R. 1/2014, è verificabile attraverso l'applicazione dei seguenti articoli delle NTA del PUC (elab. PS.2 -2.1.Quadro delle regole. Norme di attuazione).

In particolare :

### **ART. 20 DESTINAZIONI D'USO**

### **ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI**

**ALLEGATI : Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21.**

Dalla lettura dei quadri sinottici, si comprende in quali ambiti del PUC sono ammesse le funzioni di tipo commerciale o assimilabili alle classificazioni previste nella LR 1/2014. **In particolare si rimanda alle categorie : logistica/commerciale (CL4), commerciale (CM5) artigianale di servizio (AS3), terziaria direzionale (TD6) come definite all'art. 20 delle Nta del PUC.**

In relazione alle dotazioni a standard (parcheggi ed aree pubbliche) connesse agli insediamenti per attività commerciali si rimanda in particolare ai fini della compatibilità tra SIAD e PUC ai seguenti articoli :

### **ART. 22 CARICHI URBANISTICI .DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E LE CORRELATE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART. 19 MONETIZZAZIONE CRITERI, MODALITÀ OPERATIVE, VALORI PARAMETRICI**

Inoltre è sempre necessario, all'atto dell'avvio o della trasformazione di una attività commerciale, la verifica dei livelli di vincoli e tutele , che eventualmente ricadono sull'immobile o sull'area oggetto dell'attività commerciale.

Nel presente Stralcio delle NTA del PUC, vengono fatti salvi alcuni articoli che richiamano tali livelli vincolistici e di tutela, al fine di facilitare il rimando alle tavole dedicate del PUC ed ai correlati articoli della NTA .

## ZPC \_ ZONAZIONE DELLE PREVISIONI COMMERCIALI

(tra parentesi gli articoli della Normativa del SIAD)

### ZONA COM. 1 - EV - Esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari – fino a 250 mq di SV – (art.li 9 – 10 – 21 - 22)

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della Zona COM.1 ed articolo della NTA del PUC

AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE - ZTO A1 - art. **83**

AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA - ZTO A2 - art. **84**

AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA - ZTO A3 - art. **85**

AMBITI URBANI OMOGENEI - ZTO B1 - art. **88**

AMBITI URBANI RECENTI - ZTO B2 - art. **89**

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE - ZTO C2 - art. **90**

AMBITI DI RIGENERAZ. URBANA/ RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P. - ZTO B Riq - art. **91**

SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - art. **92**

AMBITI DI RECUPERO/ UNITA' TERRITOR. DI INTERV. TOPPOLO-BALSAMI - ZTO C3 - art. **96**

AMBITI COLLINARI INSEDIATI - ZTO B3 - art. **98**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE -ZTO C1 - art. **99**

AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (...) - ADICO - art. **100**

AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA – APERI - art. **101**

### ZONA COM. 1.agr. – EV agr. - Esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari legati all'azienda agricola – (art.li 9 – 10 – 21 - 22)

(Nota : nel rispetto dell' art. 20 let.Ag 9 p. 9.3 delle NTA del PUC sono consentite attività di vendita limitatamente a quanto prodotto e /o trasformato nell'azienda agricola , anche connesse ad attività artigianali legate a temi ambientali e rurali).

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della Zona COM.1 agr. ed art. della NTA del PUC

AREE AGRICOLE PERIURBANE - ZTO E1 - art. **72 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA- ZTO E2 – art. **62 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI - ZTO E2.1- art. **65 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA - ZTO E3 – art. **66 / art. 20 let.Ag 9 p. 9.3**

### ZONA COM. 2 – G/M/EV - Grandi strutture di vendita/ Medie strutture di vendita / Esercizio di vicinato (art.li 9 – 10 - 11- 15 – 16 – 17 – 18 - 19 -21 -22)

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della Zona COM.2 ed articolo della NTA del PUC

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) - ZTO B ATS- art. **94**

### ZONA COM. 3 –M/EV - Medie strutture di vendita / Esercizio di vicinato (art.li 9 – 10 - 11- 15- 16 - 21 - 22)

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della Zona COM.3 ed articolo della NTA del PUC

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - ZTO B ATU - art. **93**



**ZONA COM. 4 – G/M/EV non alim.- Grandi strutture di vendita/ Medie strutture di vendita / Esercizio di vicinato non alimentari (art.li 9 – 10 - 11- 15 – 16 – 17 – 18 - 19 -21 -22)**

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della **Zona COM.4** ed articolo della NTA del PUC  
**AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO) - ZTO B RIU- art. 95**

**ZONA COM. 5 – G/M Grandi strutture di vendita/Medie strutture di vendita (art.li 11- 15 – 16 – 17 – 18 - 19 -21 -22)**

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della **Zona COM.5** ed articolo della NTA del PUC  
**AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZ. PREVAL. ARTIGIANALE/INDUSTRIALE - ZTO D2 – art. 112**  
**AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - ZTO D3 - art. 113**  
**ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - ZTO D5- art. 115**  
**PUNTI VENDITA CARBURANTI -ZTOD D6 – art.116**

Note:

1. per la tipologia di Medie e Grandi Strutture di Vendita ammesse vedasi Tabella di Sintesi : Ammissibilità delle attività commerciali in conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del PUC, di cui all'art. 6 delle Norme del Siad.

2- Le Medie e Grandi Strutture di vendita sono ammesse negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) come individuati nel PUC, nel rispetto delle Edificabilità Territoriale (ETS) per commercio (ed eventuale altri usi ammessi), stabilita nella "Tabella Riepilogativa Comparti di Attuazione Perequativa–Atu", contenuta nell'elaborato "QP 2.2 FASCICOLO 2 ATU ed ATS Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa ". Si desume che al netto delle limitazioni di natura geomorfologica ed ambientale, a cui alcuni ATU sono sottoposti (Nta del Puc: art. 93 bis ATU R.I.F. e art. 93 ter ATU A.P.E.) , le Grandi strutture di Vendita sono consentite soltanto negli ambiti la cui Edificabilità territoriale ( ETS mq/sls)è superiore a 2500 mq.

**ZONA COM. 6 – EMI Esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (art.li 12- 13 -21 -22)**

EMI fino a 500 mq

EMI fino a 1000 mq

EMI fino a 2500 mq

Ambiti del PUC in cui sono ammesse le previsioni della **Zona COM.6,**  
**nel rispetto della zonazione del SIAD**

**Vedi Tavola di Zonazione delle Previsioni Commerciali**

**Inoltre possono insediarsi, per dimensioni fino a 500 mq, nei comparti di attuazione perequativa (ADICO : art.100 e negli AMBITI DI RECUPERO/ UNITA' TERRITOR. DI INTERV. TOPPOLO-BALSAMI - ZTO C3 -: art. 96)**

## **VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI (art.li 8 – 22 - 23 )**

AMBITI URB. DELLA IDENTITA' E VALORE STORICO AMBIENTALE -(ZTO A1 - art. **83 Nta Puc**)

AMBITI URB. DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA -(ZTO A2 - art. **84 Nta Puc**)

AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA - (ZTO A3 - art. **85 Nta Puc**)

CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO (ZTOA4 - art. **45 Nta Puc**)

EMERGENZE DELLA IDENTITA' STORICO ARCHITET. CULTUR.(ZTO Ae – art.li **44 -86 Nta Puc**)

PIANO URBANISTICO D'ATTUAZIONE DEL TOPPOLO BALSAMI (art. **144 Nta Puc**)

PIANI DI RECUPERO NEL TERRITORIO DELLA PERSISTENZA STORICA (art. **145 Nta Puc**)

### **CENTRI COMMERCIALI NATURALI (Art. 119 Nta Puc)**

**Nota :** Ai sensi dell'art. 119 delle NTA del PUC, sono promossi i Centri Commerciali Naturali (CCN), ai sensi DELL'ART. 3 c.4 della L.R..1 /2009 e della Del.G.R. 160/2013 (BURC 37/2013) con particolare riferimento all'art. 4 "Requisiti oggettivi". E' possibile nell'ambito della costituzione di un CCN, avviare Medie Strutture di Vendita (MSV) , coerentemente con le scelte strategiche del PUC (art. 119 c.119.3 delle Nta). Anche in funzione del sistema di dotazioni ed attrezzature pubbliche di servizio (parcheggi, spazi verdi attrezzati) si individuano come possibili ambiti urbani da valorizzare attraverso la istituzione di un CCN i seguenti:

- Ambiti urbani della memoria storica e socio economica (Toppolo)
- Ambito urbano omogeneo (Viali del Contesto storico paesaggistico e strade limitrofe)
- Nuovi tessuti edilizi in formazione con l'attuazione dei comparti perequativi relativamente agli ADICO

**Lo stralcio della Norma Tecnica di attuazione, riporta la premessa e gli schemi di lettura ed interoperabilità delle norme, ai fini di un maggiore inquadramento nella logica che ha guidato la elaborazione delle Nta del PUC,**

**Inoltre l'indice è riportato per intero, con evidenziato in corsivo le norme stralciate e non riportate, perché non hanno ricadute dirette sulla zonazione delle previsioni commerciali del SIAD, ed in rosso gli articoli riportati nella loro interezza.**



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 come modificati a seguito accoglimento Osservazioni di cui all'art. 3.c.3. Regol. Reg.5/2011, giusto Del. G.C. 52/2017 e a seguito Conferenza di Servizi Semplificata Asincrona con enti sovraordinati e Soggetti Competenti in Materia Ambientale Awio Procedura Nota prot. 249/2017.

## 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	1:10000	1:5000	1:2000	POC QUADRO PROGRAMMATICO
<b>QC QUADRO CONOSCITIVO</b> <input type="checkbox"/> QC0 Inquadramento territoriale. Coerenza con pianificazioni sovracomunali <input type="checkbox"/> QC1 Attuazione PRG vigente <input type="checkbox"/> QC2 Uso e assetto storico del territorio <input type="checkbox"/> QC3 Stato dell'ambiente <input type="checkbox"/> QC4 Assetti fisici, produttivi e funzionali <input type="checkbox"/> QC5 La rete delle infrastrutture <input type="checkbox"/> QC6 Il patrimonio dismessso, sottoutilizzato, degradato <input type="checkbox"/> QC7 Vincoli, tutele, vulnerabilità	<input type="checkbox"/> DS - DOCUMENTO STRATEGICO <input type="checkbox"/> RP - RAPPORTO PARTECIPAZIONE <input type="checkbox"/> VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA <b>PS QUADRO STRUTTURALE</b> <input type="checkbox"/> PS1 Scelte strategiche, obiettivi criteri guida, forme di attuazione <input checked="" type="checkbox"/> PS2 Norme di indirizzo prescrittive e direttive <input type="checkbox"/> PS3 Limitazioni ambientali, contesti urbani e dello spazio aperto, interrelazioni territoriali <input type="checkbox"/> PS4 Classificazione del territorio. Trasformabilità, standard, attrezzature, infrastrutture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Qp1 Prescrizioni operative <input type="checkbox"/> Qp2 Normativa di attuazione <input type="checkbox"/> QP3 Ambiti di pianificazione operativa <input type="checkbox"/> QP4 Azzonamento <b>API ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI</b> <b>RUEC REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE</b> <input type="checkbox"/> RUEC1 Regolamento <input type="checkbox"/> RUEC2 Indirizzi in materia energetico ambientale



### QUADRO DELLE REGOLE NORME DI ATTUAZIONE (ART. 23 C.8 L.R.16/2004)

PS2 - 2.1 oss	rev. 1 Dic. 2017	rev. 2	2016
TIMBRI E VISTI			
IL SINDACO Michele Vignola _____  IL DELEGATO ALL'URBANISTICA Ing. Paolo Normanno _____  IL R.U.P. UFF. URBANISTICA Arch. Francesco Bottino _____  IL SEGRETARIO GENERALE Av. Antonio Esposito _____	<b>PROGETTO URBANISTICO</b> <b>Ar.T. Etica Architettura Territorio Etica</b> <i>Studio associato di architettura bioecologica e tecnologie sostenibili per l'ambiente degli architetti:</i> <b>Arch. Raffaele Spagnuolo</b> <i>(progettista incaricato)</i> Arch. Luca Battista Arch. Eleonora Giaquinto Arch. Flaviano Oliviero Collaboratore studio Ar.T. Etica: Arch. Caterina Avitabile	STUDIO GEOLOGICO: dr. Ged. Roberto D'ORSI ZONIZZAZIONE ACUSTICA: ing. Vincenzo LIMONE STUDIO AGRONOMICO: dr. Agr. Mario SPAGNUOLO P.U.T.: Ing. Teziana AMATUCCI PIANO ILLUMINOTECNICO: ing. A. DE MARCO geom. M. CAPUTO, per. Ind. M. C. IPPRIANO	
Largo Scoca 2, 83100 Avellino. <b>Ar.T. Etica architetti associati</b>			

## Normativa

### Piano Urbanistico Comunale

Il piano si configura come processo di cambiamento, risponde a problematiche ed esigenze diverse: non vincola le risposte ad un esito unico e irreversibile, si pone come strumento flessibile, capace di accogliere e recepire le dinamiche in atto, mutevoli e repentine, indirizzandole e disegnandone un percorso attuativo.

L'obiettivo è perseguito, fermo restando il rispetto delle normative vigenti nazionali e regionali, costruendo uno strumento in grado di inquadrare le soluzioni progettuali specifiche nell'ambito di un sistema più ampio di riferimento, dove le soluzioni puntuali sono valutate e verificate in un quadro più ampio di principi e valori rispetto ai quali trovare la necessaria rispondenza. Gli interventi sono programmati con riferimento alle procedure previste dal "Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n°5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio". La redazione del Piano è costruita attraverso un ragionamento sulle diverse scale del progetto e promuovendo interazioni tra i diversi strumenti urbanistici. Il Piano Urbanistico Comunale si attua attraverso tecniche perequative come previsto dall'art.32 della Legge Regionale n°16 del 22.12.2004. Il Piano Urbanistico del comune di Solofra si inserisce quindi, nell'evoluzione del ragionamento sul significato del piano e in particolare la sua redazione coincide con l'adeguamento della legislazione regionale all'orientamento legislativo e teorico nazionale.

L'articolazione in due livelli di pianificazione - "strutturale" e "operativo"- richiede una reinterpretazione del senso finora attribuito allo strumento. Il Piano Strutturale si configura come strumento di programmazione, in quanto delinea le strategie che sottendono l'attuazione degli interventi in un arco temporale ampio. Il Piano Operativo invece riguarda l'attuazione del Piano e rappresenta il documento normativo di riferimento per gli interventi su tutto il territorio comunale, in un arco temporale che coincide con il mandato amministrativo. Il PUC di Solofra considera, riordina e confronta valori e potenzialità del territorio sia rispetto alle sue componenti naturali, ambientali e storico-culturali, sia rispetto a quelle antropiche.

La sovrapposizione di indicazioni, ad esempio nelle aree del campo naturale ed aperto va letta sempre come integrazione delle prescrizioni e degli indirizzi, con prevalenza per i parametri di trasformazione edilizia di quelli più restrittivi.

La sostanza regolamentare a quanto premesso è perseguita con la presente Normativa Tecnica di Attuazione, afferente alla componente strutturale del PUC.

La stessa è articolata in Sei parti, quattordici titoli, 158 articoli, due appendice con Riferimenti e linee guida per la progettazione ed Elenco con ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

la **parte prima** contiene disposizioni generali, chiarendo obiettivi ed efficacia del PUC;

la **parte seconda** contiene norme generali, chiarendo la disciplina generale relativa all'attuazione del PUC;

la **parte terza** contiene la classificazione dei contesti territoriali e riguarda la disciplina del territorio distinto in sistemi, ambiti e risorse, con l'equivalenza rispetto alle z.t.o. del DI 1444/1968;

la **parte quarta** analizza le relazioni con i piani di settore e gli studi specifici per il PUC ed in particolare detta disposizioni generali ed attuative in materia di protezione civile, rischio sismico e riduzione degli impatti di natura antropica

la **parte quinta** contiene il rimando alle disposizioni programmatiche, nonché le modalità per gli strumenti di attuazione, e studi particolareggiati;

la **parte sesta** sono norme transitorie e finali, con disposizioni per il monitoraggio e l'aggiornamento del piano.

**La presente normativa include articoli con carattere descrittivo il cui contenuto è funzionale alla comprensione di criteri e metodologie introdotte dal PUC.**

La corretta attuazione della normativa è poi strettamente connessa ai seguenti elaborati :

PS 2- 2.2. Quadro delle regole. Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della persistenza storica

QP 2.1 Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa

QP 2.2 Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa



**QUADRO DELLE REGOLE**  
**SCHEMI DI LETTURA E DI INTERRELAZIONE ED INTEROPERABILITA'**

La norma strutturale definisce il quadro delle regole di riferimento per le attività , gli usi e le modifiche urbanistiche ed ambientali del territorio, sia per i contesti urbani che per il campo naturale ed aperto.

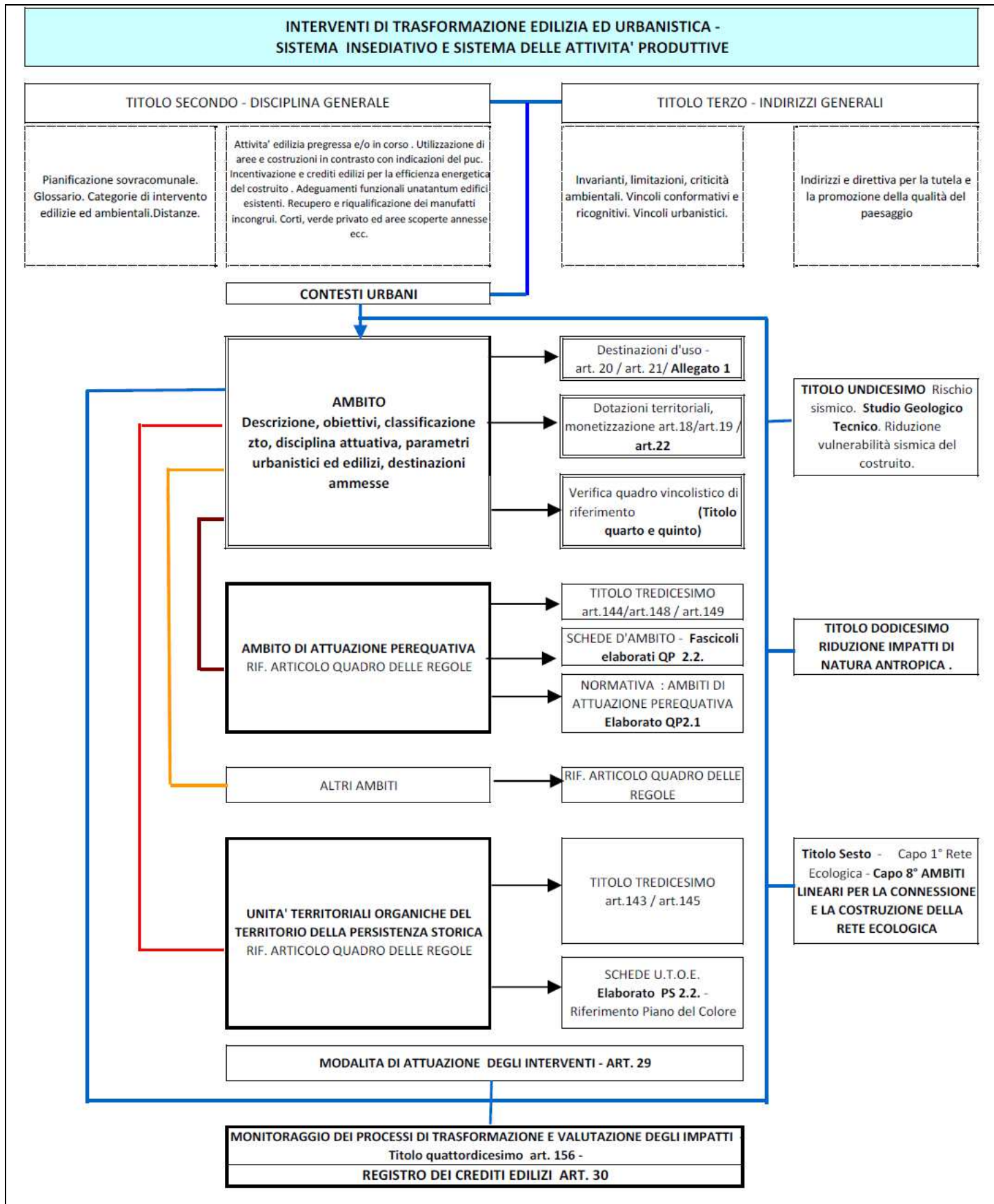
La corretta interpretazione, sia per l'attuazione che per il controllo e la gestione è basata su una interrelazione ed interoperabilità dell'articolato normativo, tra prescrizioni / prestazioni di carattere generale per l'intero territorio e per i singoli ambiti o zone territoriali omogenee.

In particolare , ad esempio, per l'articolato normativo delle aree ricadenti nel Campo Naturale ed Aperto, la relazione è di tipo "a cascata".

Le prescrizioni/prestazioni della norma urbanistica rispetto alla specificità culturale (aree agricole di pregio, ordinarie, forestali, ecc.) - che incide sugli indici urbanistici ed edilizi per nuovi interventi - è sempre contenuta in termini applicativi nell'ambito rurale che indica una qualità strutturale, dove si evidenziano le prescrizioni relative all'esistente ed alle attività ammesse ai fini ecologico-ambientali. (arre ad alta valenza naturalistica, aree rurali per la connessione eco sistemica ,ecc.)

Di seguito degli schemi esemplificativi delle modalità di interrelazione ed interoperabilità delle norme relativi a :

- *INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA. SISTEMA INSEDIATIVO E SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE*
  
- *INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA E DI TUTELA AMBIENTALE. SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE NATURALISTICHE, PAESAGGISTICHE E RURALI*
  
- *INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA. SISTEMA DELLE RELAZIONI SOCIALI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.*



**INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA E DI TUTELA AMBIENTALE  
SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE NATURALISTICHE, PAESAGGISTICHE E RURALI**

**TITOLO SECONDO - DISCIPLINA GENERALE**

Planificazione sovracomunale.  
Glossario. Categorie di intervento edilizie ed ambientali. Distanze.

Attività edilizia pregressa e/o in corso. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con indicazioni del puc. Incentivazione e crediti edilizi per la efficienza energetica del costruito. Adeguamenti funzionali unatantum edifici esistenti. Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui. Corti, verde privato ed aree scoperte annesse ecc.

**TITOLO TERZO - INDIRIZZI GENERALI**

Invarianti, limitazioni, criticità ambientali. Vincoli conformativi e ricognitivi. Vincoli urbanistici.

Indirizzi e direttiva per la tutela e la promozione della qualità del paesaggio

**CAMPO NATURALE ED APERTO**

**Titolo sesto Capo 1°  
RETE ECOLOGICA -  
Elementi costitutivi ; Diretrici  
Simboliche ; Nodi e connessioni  
ecologiche a scala comunale**

Verifica quadro vincolistico di riferimento  
**(Titolo quarto e quinto)**

**TITOLO UNDICESIMO** Rischio sismico. **Studio Geologico Tecnico.** Riduzione vulnerabilità sismica del costruito.

**AMBITI DI 1 LIVELLO DEL CAMPO NATURALE ED APERTO**

- Aree ad alta Valenza naturalistica (art. 62)  
- Aree contigue ai siti naturalistici (art.65)  
- Aree rurali per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica e culturale (art.66)  
- Aree agricole periurbane, teoria degli orti urbani.(art.72)  
- Aree di ripristino ambientale (art.74)

- RETE NATURA 2000 (art. 52)
- PARCO NATURALISTICO REGIONALE MONTI PICENTINI (ART.53)
- RISORSE PAESAGGISTICHE (art. 42)
- CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO (art.45)
- RETICOLO IDROGRAFICO (art. 54)
- AMBITI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED USO DEL SUOLO SUI VERSANTI (art.42)
- AMBITO DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE PER PRESE IDROPOTABILI (art.75)
- AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE (art.63)

**TITOLO DODICESIMO** RIDUZIONE IMPATTI DI NATURA ANTROPICA .

RIF. ARTICOLO QUADRO DELLE REGOLE .  
Descrizione, obiettivi, classificazione zto, disciplina attuativa, parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni ammesse

Destinazioni d'uso - art. 20 / art. 21/ Allegato 1

**TITOLO TREDICESIMO** PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA - Piano del verde (art. 146) , Studio Agronomico(art.150)

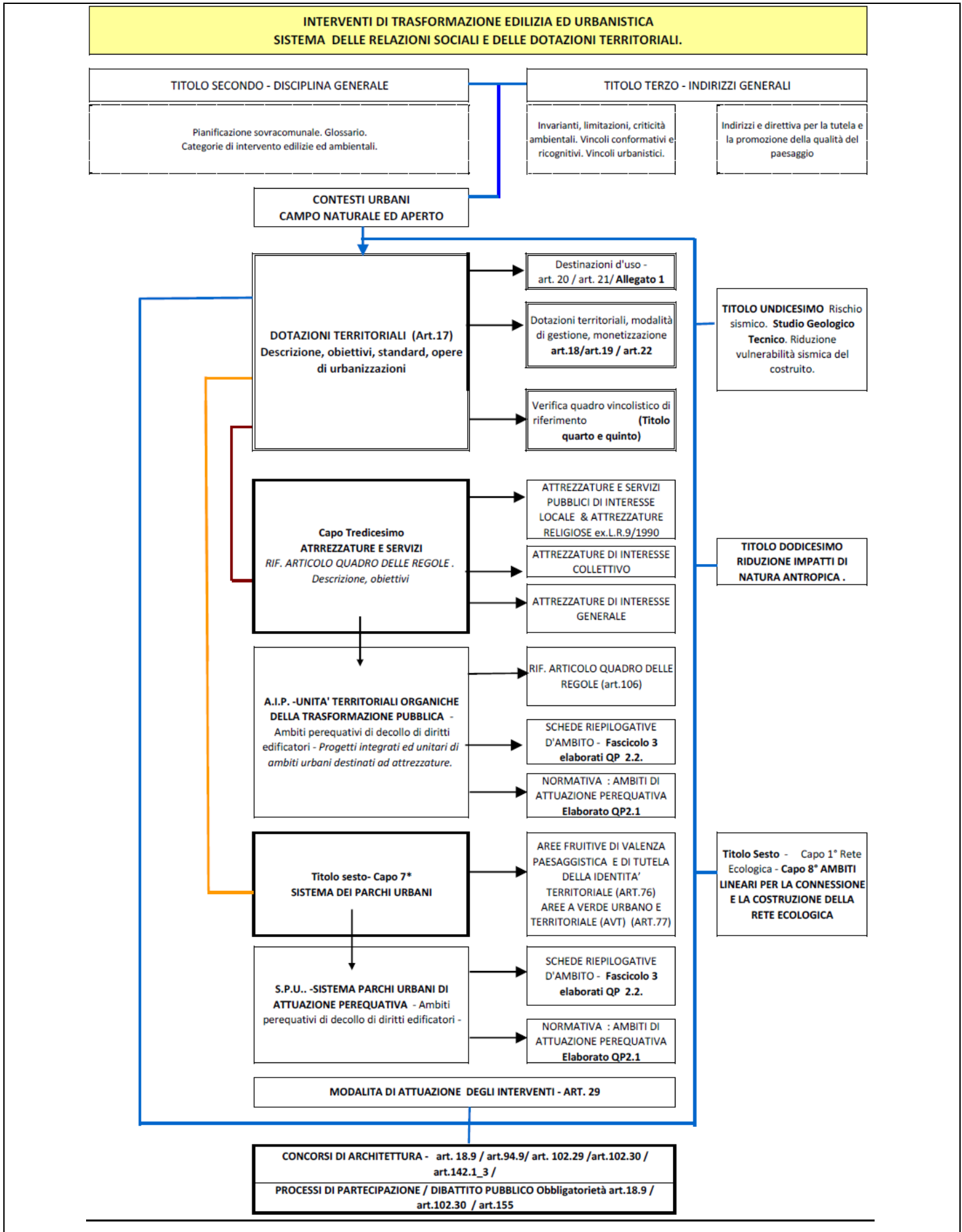
- Aree boschive e forestali(art. 67)  
- Ambienti seminaturali (art.68)  
- Aree agricole di pregio (art.69)  
- Aree agricole ordinarie(art.70)  
- Aree devegetate o incolte (art.71)

PARAMETRI PER TRASFORMAZIONI EDILIZIE EX NOVO - RIF. ARTICOLO DI NORMA

**AMBITI DI 2° LIVELLO DEL CAMPO NATURALE ED APERTO -  
AREE AGRICOLE (perimetrare all'interno degli ambiti di 1° livello)**

**MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI - ART. 29**

**MONITORAGGIO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI -  
Titolo quattordicesimo art. 156 -  
REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI ART. 30 per quelle attività da monitorare fino all'esaurimento delle dotazioni ammesse.**





INDICE<sup>(o)1</sup>  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PARTE PRIMA  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO PRIMO  
PRINCIPI GENERALI**

<b>ART. 1</b>	<b>FINALITA'</b>
ART. 2	CONTENUTI E FUNZIONI DEL PUC
ART. 3	PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO. INTERRELAZIONI e CONTENUTI.
<b>ART. 4</b>	<b>OBIETTIVI DEL PUC</b>
<b>ART. 5</b>	<b>EFFICACIA , AMBITO D'APPLICAZIONE, LIMITI E GRADI DI PRESCRITTIVITA'</b>
ART. 6	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO
ART. 7	COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

**PARTE SECONDA  
NORME GENERALI**

**TITOLO SECONDO  
DISCIPLINA GENERALE**

<b>ART. 8</b>	<b>STRUTTURA DEL PIANO. SISTEMI, CARATTERIZZAZIONI TERRITORIALI, CONTESTI, AMBITI , RISORSE</b>
<b>ART. 9</b>	<b>ARTICOLAZIONE DEL PIANO. GLI AMBITI DEI SISTEMI STRUTTURALI E LA CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE AI SENSI DEL DI 1444/1968 E S.M.I.</b>
ART. 10	RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA E RELAZIONE CON NORMATIVA D'ATTUAZIONE
<b>ART. 11</b>	<b>RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</b>
ART. 12	GLOSSARIO DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE ED EDILIZIE INDICI ED ALTRE DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI RELATIVE <ul style="list-style-type: none"><li>- Parametri per il controllo dell'attività urbanistica generalizzati;</li><li>- Altre definizioni urbanistiche;</li><li>- Parametri per il controllo dell'attività urbanistica in attuazione dei comparti perequativi;</li><li>- Parametri per il controllo dell'attività edilizia ;</li><li>- Definizioni per il controllo dell'attività edilizia;</li></ul>
ART. 13	TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE
ART. 14	CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIE ED ATTIVITA' CONNESSE <ul style="list-style-type: none"><li>- Quadro sinottico dei principali interventi di trasformazione edilizia</li></ul>
ART. 15	CATEGORIE DI INTERVENTO AMBIENTALE
ART. 16	DISTANZE TRA EDIFICI, DAL FILO STRADALE E DAI CONFINI DI PROPRIETA'
ART. 17	DOTAZIONI TERRITORIALI: STANDARD, ATTREZZATURE, URBANIZZAZIONI <ul style="list-style-type: none"><li>- Dotazioni territoriali</li><li>- Standard urbanistici- Attrezzature pubbliche di livello locale.</li></ul>

---

<sup>1</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: Integrazione Indice con riferimento alla equivalenza delle ZTO ai sensi del DM1444/1968, che vengono indicate tra parentesi. Confermamente nella legenda generale degli elaborati grafici in scala 1:2.000 “QP 4 Azzonamento “ e degli elaborati del piano strutturale PS4-4.1, PS4-4.2, PS 4-4.3 verranno inseriti accanto agli ambiti gli articoli di riferimento delle NTA.

- *Attrezzature di interesse generale e collettivo*
  - *Il sistema delle attrezzature e delle relazioni sociali. Le qualità urbane*
  - *Obiettivi progettuali e requisiti funzionali del nuovo sistema di servizi alla città*
  - *Opere di urbanizzazione primaria*
  - *Opere di urbanizzazione secondaria*
- ART.18 *DOTAZIONI TERRITORIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E REGIMI GESTIONALI DEL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE*
- ART. 19 MONETIZZAZIONE CRITERI, MODALITÀ OPERATIVE, VALORI PARAMETRICI**
- ART. 20 DESTINAZIONI D'USO**
- ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI (quadro sinottico in appendice alle norme)**
- ART. 22 CARICHI URBANISTICI .DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E LE CORRELATE DESTINAZIONI D'USO**
- ART. 23 *ATTIVITA' EDILIZIA PREGRESSA E/O IN CORSO*
- ART. 24 *UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON INDICAZIONI DEL PUC*
- ART. 25 *INCENTIVAZIONE E CREDITI EDILIZI PER LA EFFICIENZA ENERGETICA DEL COSTRUITO*
- *Incentivazioni per elevate prestazioni in campo energetico ed ambientale negli Ambiti di Trasformabilità Urbanistica*
  - *Incentivazioni per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.*
- ART. 26 *ADEGUAMENTI FUNZIONALI UNATANTUM EDIFICI ESISTENTI*
- ART. 27 *RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI*
- ART. 28 *CORTI, VERDE PRIVATO ED AREE SCOPERTE ANNESSE AD EDIFICI SPAZI PUBBLICI INTERSTIZIALI*
- ART. 29 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC**
- **Intervento edilizio diretto (led)**
  - **Intervento edilizio diretto convenzionato (lec) e progetto Urbanistico Unitario (Puu)**
  - **Intervento urbanistico preventivo (Iup) e Piano urbanistico attuativo (Pua)**
  - **Ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa (Comparti edificatori)**
- ART. 30 *REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI*

**PARTE TERZA**  
**COMPONENTI STRUTTURALI ED ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**TITOLO TERZO**  
**INDIRIZZI GENERALI**

- ART. 31 QUADRO DELLE RISORSE DI NATURA STRUTTURALE. INVARIANTI, LIMITAZIONI E CRITICITA' AMBIENTALI**
- ART. 32 GRADI DI TRASFORMABILITA'. LIMITI ALL'USO DEL TERRITORIO**
- ART. 33 *INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA TUTELA E LA PROMOZIONE DELLA QUALITA' DEL PAESAGGIO*
- ART. 34 *CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEI FABBISOGNI INSEDIATIVI*
- ART. 35 *LIMITE DEI CONTESTI URBANI PER LA TRASFORMABILITA' INSEDIATIVA*
- ART. 36 *CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO*
- ART. 37 VINCOLI CONFORMATIVI E RICOGNITIVI**
- ART. 38 *RICOGNIZIONE CARTOGRAFICA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI.*
- ART. 39 *VINCOLI URBANISTICI*

#### TITOLO QUARTO

##### **SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, IDROGEOLOGICHE, STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO. TUTELE E VINCOLI.**

- ART. 40** **PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI**
- ART. 41** **AMBITI DI TUTELA DALLA PERICOLOSITA' / RISCHIO IDRAULICO E DA FRANE**
- ART. 42** **AMBITI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED USO DEL SUOLO SUI VERSANTI**
- ART. 43** **RISORSE PAESAGGISTICHE AI SENSI ART. 142 DEL DLGS 42/2004 E S.M.I.**
- ART. 44** **RISORSE ARCHITETTONICHE E STORICO CULTURALI**
- ART.45** **CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO (A4)**
- ART.46** **VIABILITA' STORICA**
- ART.47** **RISORSE ARCHEOLOGICHE (A.rv)**
- ART.48** **VINCOLO DI DESTINAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVO-TURISTICHE**
- ART. 49** **VINCOLO IDROGEOLOGICO**
- ART. 50** **AMBITI INTERESSATI DAL PIANO REGIONALE ATTIVITÀ ESTRATTIVE**
- ART. 51** **AMBITI DI RISPETTO PER SORGENTI E POZZI**
- ART. 52** **RETE NATURA 2000**
- ART. 53** **PARCO NATURALISTICO REGIONALE DEI PICENTINI**
- ART. 54** **RETICOLO IDROGRAFICO E FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA**

#### TITOLO QUINTO

##### **VINCOLI CONFORMATIVI DI NATURA ANTROPICA**

- ART. 55** **AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**
- ART. 56** **FASCE DI SICUREZZA DA INQUINAMENTI PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**
- ART. 57** **FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA**
- ART. 58** **FASCE DI RISPETTO STRADALI**

#### TITOLO SESTO

##### **SISTEMA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E DEL CAMPO NATURALE ED APERTO**

###### **CAPO 1° RETE ECOLOGICA**

- ART. 59** **ELEMENTI COSTITUTIVI**
- ART. 60** **DIRETTRICI SIMBOLICHE R.E.R. (Rete Ecologica Regionale)**
- ART. 61** **NODI E CONNESSIONI ECOLOGICHE A SCALA COMUNALE**

###### **CAPO 2° AREE NUCLEO (COREAS AREA)**

- ART. 62** **AREE AD ALTA VALENZA NATURALISTICA (E.2)**

###### **CAPO 3° HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES)**

- ART. 63** **AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE (ACE) (E.3 / G2 -per le funzioni di cui al comma 63.9)**

###### **CAPO 4° ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE)**

- ART. 64** **ECOSISTEMI ED ELEMENTI DI INTERESSE ECOLOGICO E FAUNISTICO**
- ART. 65** **AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI (CSN) (E.2.1)**

- ART. 66** **AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE (E.3)**

- ART. 67** **AREE BOSCHIVE E FORESTALI DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO (E.f)**

- ART. 68** **AMBIENTI SEMINATURALI DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO (E.s)**

- ART. 69** **AREE AGRICOLE DI PREGIO (E.p)**

###### **CAPO 5° ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO**

- ART. 70** **AREE AGRICOLE ORDINARIE (E.o)**

- ART. 71** **AREE DEVEGETATE E/O INCOLTE (E.d)**

**CAPO 6° AREE DI RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

- ART. 72** **AREE AGRICOLE PERIURBANE - TEORIA DEGLI ORTI URBANI** (E.1)  
ART. 73 **ESSENZE ARBOREE DI VALORE MONUMENTALE**  
ART. 74 **AREE DI RIPRISTINO AMBIENTALE** (G.3)  
ART. 75 **AMBITO DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE  
PER PRESE IDROPOTABILI** (G.4)

**CAPO 7° SISTEMA DEI PARCHI URBANI**

- ART. 76 **AREE FRUITIVE DI VALENZA PAESAGGISTICA E DI TUTELA DELLA IDENTITA'  
TERRITORIALE (ASN)** (F.2)  
ART. 77 **AREE A VERDE URBANO E TERRITORIALE (AVT)** (F.2)  
ART. 78 **SISTEMA PARCHI URBANI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA (SPU)** (F.2)  
**CAPO 8° AMBITI LINEARI PER LA CONNESSIONE E LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**  
ART. 79 **CORRIDOI ECOLOGICI FLUVIALI**  
ART. 80 **CORRIDOI ECOLOGICI IN AMBITO URBANO ED ANTROPIZZATO**  
ART. 81 **FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE**  
ART. 82 **NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE**

**TITOLO SETTIMO  
SISTEMA INSEDIATIVO**

**CAPO 9° TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA**

- ART. 83** **AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE** (A.1)  
**ART. 84** **AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA** (A.2)  
**ART. 85** **AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA** (A.3)  
**ART. 86** **EMERGENZE DELLA IDENTITA' STORICO -ARCHITETTONICO-CULTURALE** (A.e)  
**ART. 87** **SISTEMA DEI MANUFATTI DI TESTIMONIANZA DOCUMENTALE DEI PROCESSI  
PRODUTTIVI CONCIARI** (A.a.i.)

**CAPO 10° TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

- ART. 88** **AMBITI URBANI OMOGENEI** (B.1)  
**ART. 89** **AMBITI URBANI RECENTI** (B.2)  
**ART. 90** **AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE (ADS)** (C.2)  
**ART. 90 BIS** **AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE IN RISCHIO  
IDROGEOLOGICO** (C.2 -R.I.F.)  
**ART. 91** **AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD ERP  
(AREP) (B.riq)**  
**ART. 92** **SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**CAPO 11° . TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA**

- ART. 93** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)** (B.atu)  
**ART. 93 BIS** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO  
IDROGEOLOGICO** (B.atu -R.I.F.)  
**ART. 93 TER** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI  
ATTIVITA' PRODUTTIVE** (B.atu A.P.E)  
**ART. 94** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) (B.ats)**  
**ART. 94 BIS** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO  
IDROGEOLOGICO** (B.ats -R.I.F.)  
**ART. 95** **AMBITI DI RIUSO/RIGENERAZIONE URBANA – FERROVIE DELLO STATO** (B.riu)  
**ART. 96** **AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-  
BALSAMI (AR)** (C.3)  
**ART. 97** **SISTEMA DI MANUFATTI ED AREE DISMESSE E/O DEGRADATE IN AMBITO**





## PARTE QUARTA – INDIRIZZI E DIRETTIVE DI SETTORE

### TITOLO UNDICESIMO

#### **PROTEZIONE CIVILE RISCHIO SISMICO E PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

- ART.128 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE CIVILE*  
ART.129 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISCHIO SISMICO E PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA. STUDIO GEOLOGICO TECNICO.*  
ART.130 *VULNERABILITA' SISMICA DEL COSTRUITO*  
ART.131 *RIDUZIONE DELLA VULNERABILITA' SISMICA IN AMBITO URBANO.*

### TITOLO DODICESIMO

#### **RIDUZIONE DEGLI IMPATTI DI NATURA ANTROPICA**

- ART.132 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE. SITI DI BONIFICA*  
ART.133 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO*  
ART.134 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO LUMINOSO*  
ART.135 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ELETTRICO E MAGNETICO*  
ART.136 *AREE PERCORSE DAL FUOCO*  
ART.137 *MITIGAZIONE DEL RISCHIO FRANE ED IDROGEOLOGICO E PUNTI DI CRISI IDROGEOLOGICI*  
ART.138 *MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO IN AMBITO URBANO. RIDUZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO.*  
ART.139 *VULNERABILITA' E TUTELA DELLA RISORSA IDRICA*  
ART.140 *GESTIONE SOSTENIBILE DEL SUOLO E DELLE ACQUE*  
ART.141 *DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ADATTAMENTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO*  
ART.142 *STANDARD DI QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE*

## PARTE QUINTA

### DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

#### TITOLO TREDICESIMO

#### **NORME GENERALI E PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA**

- ART.143 *PIANO DEL COLORE PER L'EDILIZIA STORICA*  
**ART.144 *PIANO URBANISTICO D' ATTUAZIONE PER IL TOPPOLO BALSAMI***  
**ART.145 *PIANI DI RECUPERO NEL TERRITORIO DELLA PERSISTENZA STORICA***  
ART.146 *PIANO DEL VERDE*  
ART.147 *PIANO PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE*  
**ART.148 *GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA***  
**ART.149 *RIMANDO ALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO OPERATIVO***  
ART.150 *STUDIO AGRONOMICO*

## PARTE SESTA

### NORME FINALI

#### TITOLO QUATTORDICESIMO

#### **NORME TRANSITORIE , DEROGHE E MONITORAGGIO DEL PUC**

- ART.151 *APPLICAZIONE PIANO CASA*  
ART.152 *PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITA' GIA' APPROVATI O INSERITE NELLA PROGRAMMAZIONE DELLE OO.PP.*  
ART.153 *DEROGHE ALLE PRESENTI NORME*  
ART.154 *MODIFICHE AL PUC*

ART.155	TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE
ART.156	MONITORAGGIO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI
ART.157	AGGIORNAMENTO DEL PIANO
ART.158	NORME DI SALVAGUARDIA

#### Appendice

- *A) Riferimenti e linee guida per la progettazione degli interventi di trasformazione.*
- *B) Elenco con ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.*

#### ALLEGATI

- 1. Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21.**
- 2. Elenco Elaborati PUC(a seguito osservazioni) e Studi di Settore**

**ART. 1 FINALITA'**

- 1.1** La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate. (Art. 22 L.R. 16/2004)
- 1.2** Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) della Città di Solofra è uno strumento per la pianificazione territoriale ed urbanistica che persegue i seguenti obiettivi generali (Art. 2 L.R. 16/2004) :
- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
  - b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
  - c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
  - d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
  - e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;
  - f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
  - g) tutela e sviluppo del paesaggio e delle attività produttive e turistiche connesse.
- 1.3** Il PUC detta la disciplina di qualsiasi tipo di intervento da realizzare all'interno del territorio comunale, nel rispetto della norme e delle leggi nazionali, regionali e della pianificazione sovra comunale e di area vasta.
- 1.4** Le azioni di Piano sono determinate con la consapevolezza che la città è assimilabile ad un ecosistema urbano in cui si concretizzano flussi di materia, energia, informazioni che, collegando i vari elementi del sistema, ne realizzano l'organizzazione, e ne determinano il grado di stabilità. Il modo in cui la città si alimenta di materia ed energia in ingresso, le metabolizza e le restituisce all'esterno sotto forma di rifiuti, emissioni inquinanti, consumo di suolo e depauperamento di risorse naturali attesta il ruolo fortemente parassitario della città e l'impatto pericolosamente negativo sull'ambiente, sulla qualità della vita e sul benessere psico-fisico dei fruitori-cittadini.
- 1.5** L'obiettivo strategico del PUC è reinterpretare il senso di città, programmare il suo sviluppo e valorizzare il territorio del campo naturale ed aperto. A tale proposito, il PUC individua interventi di trasformazione, salvaguardia e protezione ambientale per una controllata utilizzazione delle risorse ed attraverso un sistema di regole volte a perseguire :
- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione fisica e funzionale;



- il consolidamento dei tessuti urbani principali, favorendo la densificazione dei tessuti esistenti e dei nuclei urbani, limitando il consumo di suolo;
- la attivazione di processi di rigenerazione e riuso urbano sostenibile, attraverso il riscatto all'interesse pubblico di ampi comparti "industriali", significativamente dismessi e costituenti detrattori ambientali;
- la valorizzazione delle qualità presenti nel territorio, il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionali;

**1.6** Il complesso di norme scritte ed elaborati grafici del PUC si pongono lo scopo ideale di ricucire la sostanziale differenza fra "città" e "urbano", intendendo:

- "città" come relazioni fra le parti, disegno del vuoto, presenze funzionali, integrazione, spazi di aggregazione e socializzazione;
- "urbano" come un territorio sostanzialmente costruito dove però prevalgono elementi o singoli edifici, come tali sintomi di disgregazione fisica e sociale.

**1.7** Il PUC si compone di una **componente strutturale e di una operativa** : i cui contenuti indirizzano le azioni di trasformazione e tutela verso il **perseguimento di alcuni "elementi di qualità"** che devono informare **le relazioni complesse tra i Sistemi territoriali**, determinando la gerarchia delle scelte e degli obiettivi di piano nelle sue componenti. Si intendono :

- *qualità urbana* : come capacità di porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione /trasformazione di un'area della città con quelli più ampi del contesto nel quale essa insiste; fattore di innesco e moltiplicazione di un più ampio ed equilibrato sviluppo urbano che comprenda residenzialità, servizi e lavoro realizzando maggiore coesione sociale ed economica, presupposto per lo sviluppo di tutto il territorio;
- *qualità urbanistica* : come impianto normativo del PUC che deve garantire, all'interno di parametri chiari e definiti, elementi di flessibilità affinché la proposta urbanistica possa essere attuata anche nel medio-lungo periodo, garantendo sempre la certezza del diritto e la coerenza con le indicazioni strutturali e programmatiche iniziali;
- *qualità architettonica* : come capacità di indicare in termini prescrittivi e prestazionali le disposizioni atte ad interpretare la sfida della contemporaneità e dei nuovi stili dell'abitare, del lavorare, del vivere, della multietnicità; l'uso delle nuove tecnologie compatibili con l'ambiente e che assicurino il risparmio delle risorse; l'integrazione e la continuità con l'esistente, la storia dei luoghi e i fattori identitari locali;
- *qualità dello spazio pubblico* : come superamento del concetto di "separazione" insito nello zoning e nella standardizzazione degli spazi pubblici; adeguati ed "integrati" spazi pubblici favoriscono lo sviluppo, la convivenza civile, la comunicazione e l'aggregazione sociale, la sicurezza, la conoscenza reciproca e la partecipazione;
- *qualità sociale* : come benessere per gli abitanti (residenti e fruitori), sia come individui che come collettività. Il contesto urbano deve facilitare la coesione, favorire i rapporti interpersonali e l'interazione con i luoghi, offrire servizi adeguati ed evitare processi di esclusione; anche attraverso la realizzazione di un'offerta immobiliare diversificata (proprietà/affitto, mercato/social housing, residenza/commercio/terziario/artigianato).
- *qualità economica* : come capacità di produrre occasioni di sviluppo auto propulsivo duraturo nel tempo e crescita economica; generando benefici economici sia per gli investitori (Privato economico), sia per il Pubblico, che per i cittadini (Privato collettivo); attirando investimenti e generando sviluppo e nuove opportunità di lavoro;

- *qualità ambientale* : come capacità di introdurre nella trasformazione/riqualificazione della città fattori generali che ne definiscono la crescita sostenibile, garantendo le bonifiche ambientali che la riqualificazione di parti di città produce quando, come accade nella maggior parte di casi, si tratta di siti storicamente inquinati; la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali (nell'interazione tra risorse naturali e antropiche), prevenendo i rischi derivanti da usi impropri o eccedenti la loro capacità di sopportazione;
  - *qualità energetica* : come capacità di indirizzare gli interventi sul costruito caratterizzandoli per il contenimento dei consumi energetici, per l'impiego minimo di risorse naturali, per la riduzione dei rifiuti e delle emissioni clima-alteranti, nel rispetto di elevati standard abitativi;
  - *qualità culturale* : come capacità di progettare trasformazioni che siano in continuità con le evoluzioni storico-culturali del luogo, o in necessaria e costruttiva rottura, sulla base della consapevolezza del portato della storia fisica, economica e sociale dell'area in questione e della città;
  - *qualità paesaggistica* : tutela e sviluppo del paesaggio ad alta valenza naturalistica ed eco sistemica e delle attività produttive e turistiche connesse;
- 1.8** La configurazione di un assetto coerente con le predette finalità si realizza mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili o prescritte degli immobili che compongono il territorio.
- 1.9** Il PUC si avvale di norme scritte e di elaborati grafici.
- 1.10** Il PUC introduce la distinzione tra “norme prescrittive” (riferite agli elementi rigidi e vincolanti, cioè a scelte non negoziabili) e “norme di indirizzo prestazionali” (riferite a norme ripetute su più elaborati o a questioni secondarie e non essenziali).
- 1.11** La presente normativa include articoli con carattere descrittivo il cui contenuto è funzionale alla comprensione di criteri e metodologie introdotte dal PUC.
- 1.12** Il PUC è redatto ai sensi dell'art.4 della Legge 17.08.42 n.1150, come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative nazionali, nonché ai sensi dell'art. 23 della Legge della Regione Campania n. 16/ 22.12.2004 e s.m.i. e delibere e regolamenti attuativi .

## ART. 4 OBIETTIVI DEL PUC

<i>Rif. QUADRO CONOSCITIVO - del progetto preliminare e costitutivo del PSC (art. 9 c.3 e c.5 del Reg. 5 /2011)</i> <b>Gruppo elaborati : QC 0</b>	<b>RIF. PIANO PRELIMINARE</b> <i>(art.2 c. 4 &amp; art. 3 c.1 Reg. N° 5 del 4.8.11)-</i> <b>PP3 - DS : TAVOLA SINOTTICA DEGLI OBIETTIVI DI PIANO</b>
---	--

- 4.1** In particolare le finalità generali di cui all’art.1 sono correlate alla attuazione dell’insieme di norme scritte ed elaborati grafici dal contenuto prescrittivo o prestazionale, il cui fine ultimo, nel lungo periodo, è il perseguimento dei seguenti obiettivi generali e relativi obiettivi specifici.
- 4.2** **Gli obiettivi generali** che il **piano persegue** attraverso **l’attuazione** degli **AMBITI** ricompresi nei **Contesti del territorio urbano** e nelle **Caratterizzazioni del Territorio del Campo Naturale ed Aperto**, sono stabiliti nel rispetto delle relazioni di coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi derivanti dai piani sovraordinati.
- 4.3** Gli obiettivi generali e specifici, ai quali ogni azione di piano e successivamente ogni intervento attuativo dovrà perseguire sono di seguito sintetizzati :

<b>OG 1</b>  <i>Definizione di un modello di uso del territorio NON fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia</i>	<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 dell'immagine urbana attraverso una rete 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 8</b>	Recupero funzionale e valorizzazione paesaggistico-ambientale di cave
	<b>OS 9</b>	Individuazione livelli di trasformabilità insediativa a salvaguardia dei fattori di rischio idrogeologico.

<p><b>OG 3</b></p> <p><i>Favorire la sostituzione edilizia di edifici non adeguati sismicamente, attraverso azioni di Rinnovo Urbano</i></p>	<p><b>OS 10</b></p> <p>Definizione di incentivazioni e norme per la sostituzione edilizia/adequamento sismico premiale di edifici antecedenti al 1986 o comunque non antisismici</p>
<p><b>OG 4</b></p> <p><i>Costituzione di una rete di parchi</i></p>	<p><b>OS 11</b></p> <p>Ricomposizione ambientale e paesaggistica delle aree compromesse e/o interessate da episodi iniziali di "sprawl urbano"</p>
	<p><b>OS 12</b></p> <p>Incremento della dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico</p>
	<p><b>OS 13</b></p> <p>Valorizzazione e potenziamento degli elementi caratterizzanti il sistema naturalistico - ambientale, con particolare attenzione ai corsi d'acqua e alle aree boscate</p>
<p><b>OG 5</b></p> <p><i>Definizione di un sistema ambientale caratterizzato e strutturato con una logica di rete eco sistemica</i></p>	<p><b>OS 14</b></p> <p>Riconnessione alla rete ecologica</p>
	<p><b>OS 15</b></p> <p>Mitigazione delle infrastrutture per la mobilità</p>
<p><b>OG 6</b></p> <p><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></p>	<p><b>OS 16</b></p> <p>Conservazione del vasto tessuto di edilizia "di archeologia industriale"</p>
	<p><b>OS 17</b></p> <p>Inserimento di funzioni di rango territoriale</p>
<p><b>OG 7</b></p> <p><i>Azioni di recupero e salvaguardia edilizia, urbanistica ed ambientale per i nuclei storici</i></p>	<p><b>OS 18</b></p> <p>Tutela della struttura di impianto, con particolare riferimento alle tracce più antiche;</p>
	<p><b>OS 19</b></p> <p>Tutela e valorizzazione del sistema dei percorsi, delle piazze e del verde pubblico, ivi inclusi gli aspetti materico-cromatici e l'arredo</p>
	<p><b>OS 20</b></p> <p>Restauro conservativo degli edifici di pregio storico ed architettonico e tutela e valorizzazione delle componenti dei prospetti edilizi visibili dallo spazio pubblico delle cortine edilizie di valore testimoniale, in ossequio ai principi della L.R.26/2002 -Piano del Colore.</p>
<p><b>OG 8</b></p> <p><i>Riqualificazione dei quartieri urbani recenti consolidatisi a seguito del terremoto del 1980 o comunque realizzati antecedentemente - non rispondenti alle contemporanee esigenze fruibili e gestionali abitative - con azioni qualificate di</i></p>	<p><b>OS 21</b></p> <p>Miglioramento della qualità edilizia mediante incentivi volti alla trasformazione o la sostituzione dei manufatti esistenti</p>

		<b>OS 22</b>	Integrazione funzionale con attività commerciali, direzionali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
<b>OG 9</b>	<i>Razionalizzazione del sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie</i>	<b>OS 23</b>	Promozione di modalità di mobilità e di trasporto alternative
		<b>OS 24</b>	Razionalizzazione e mitigazione dei flussi di traffico veicolare privato
<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
<b>OG 12</b>	<i>Struttura commerciale urbana</i>	<b>OS 29</b>	Definizione di un contesto urbano per la specializzazione di funzioni commerciali identitarie (moda e pelle) integrata con attrezzature e servizi di potenziamento funzionale e fruitivo (parcheggi, assi pedonali, zone a traffico limitato)
<b>OG 13</b>	<i>Potenziamento del sistema di mobilità, attraverso ammodernamento e nuove previsioni della viabilità principale a carattere comunale ed intercomunale, sia carrabile che ferroviaria</i>	<b>OS 30</b>	Riqualificazione della mobilità interna
		<b>OS 31</b>	Ammodernamento dello svincolo del Raccordo Autostradale AV –Sa in funzione del suo potenziamento.
		<b>OS 32</b>	Realizzazione di un sistema diffuso di aree a parcheggio
		<b>OS 33</b>	Realizzazione di un anello viario e realizzazione/potenziamento strade di penetrazione verso il centro urbano



<b>OG 14</b> <i>Potenziamento e rifunionalizzazione della linea ferroviaria BN- AV- MSS</i>	<b>OS 34</b> Ridefinizione area urbana in funzione del rapporto tra la scalo ferroviario e la città.
	<b>OS 35</b> Realizzazione di un polo logistico di interscambio - (parcheeggi - stazionamento autobus- scalo ferroviario)
<b>OG 15</b> <i>Riordino razionalizzazione del campo rurale aperto insediativo e naturale</i>	<b>OS 36</b> Salvaguardia delle produzioni agricole
	<b>OS 37</b> Ammodernamento delle aziende agricole in una logica multifunzionale e di policy ecosistemica
<b>OG 16</b> <i>Valorizzazione in termini economici ed ambientali delle notevoli e qualificanti risorse paesaggistico-ambientali</i>	<b>OS 38</b> Tutela e valorizzazione delle aree Natura 2000
<b>OG 17</b> <i>Valorizzazione dell'offerta turistica culturale ed ambientale del territorio</i>	<b>OS 39</b> Potenziamento servizi turistici di accoglienza e di informazione/fruizione legati in particolare al turismo culturale, ambientale e scolastico.
	<b>OS 40</b> Sviluppo, potenziamento e sostegno dell'offerta turistica del territorio, in particolare, per quanto riguarda la ricettività-turistica extralberghiera: quali agriturismi e attività bed and breakfast

## **ART. 5 EFFICACIA, AMBITO D'APPLICAZIONE, LIMITI E GRADI DI PRESCRITTIVITA'**

- 5.1** Le norme del PUC – nella sua componente strutturale - aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.
- 5.2** Le disposizioni del PUC – nella sua componente strutturale - sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004, e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo, ed individuati in una cartografia dedicata, costituente la componente attuativa.
- 5.3** La componente programmatica specificata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme e non possono costituirne variante, salvo le procedure ammissibili previste per legge.
- 5.4** Il PUC – nella sua componente strutturale - definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).
- 5.5** Il perimetro degli ambiti, delimitati in funzione dei diversi Sistemi ambientale, insediativo, infrastrutturale, produttivo e delle qualità urbane è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC; mentre l'esatta delimitazione compete al POC con l'attribuzione dei diritti edificatori. Agli API è demandata l'attuazione temporale con la indicazione degli ambiti e dei comparti di attuazione prioritaria.
- 5.6** Il PSC non ha carattere prescrittivo, bensì descrittivo delle principali scelte promosse da Piano e gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio urbano ed extraurbano: esplicita la logica delle reti, infrastrutturali e ambientali, le grandi attrezzature e, nell'ambito del sistema urbano, riporta le aree consolidate e quelle di trasformazione, centralità e aree specializzate, specifica i caratteri eco sistemici ed ambientali dei contesti paesaggistici e del campo naturale aperto.
- 5.7** Le disposizioni strutturali (PSC) del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.
- 5.8** Il Piano Operativo (POC) ha carattere vincolante e prescrittivo in relazione all'intero periodo di validità del Piano. La sua attuazione viene demandata alle specifiche contenute nelle norme di attuazione, nelle schede di attuazione dei comparti perequativi e nell'azzonamento. Il POC riguarda i sistemi della mobilità, insediativo, della produzione, ambientale e delle attrezzature di scala territoriale.
- 5.9** Solo le disposizioni combinate del Piano Operativo /POC , degli API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.
- 5.10** Le disposizioni del PSC hanno valore di direttiva per il POC, per gli API e per il RUEC quando

individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
  - il tipo di funzioni ammissibili;
  - l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.
- 5.11** Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.
- 5.12** Gli ambiti perimetrati nella Componente Strutturale, sia appartenenti al Contesto del Territorio Urbanizzato che al Contesto del Campo Naturale ed Aperto, nel rispetto delle presenti norme, sono soggette a disciplina di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile in regime di intervento diretto.
- 5.13** Il Piano Operativo ed il relativo quadro delle regole e delle Schede di Attuazione contengono le prescrizioni generali e specifiche nonché tutto quanto compete alla attuazione degli interventi sul territorio e fanno riferimento all'articolato della presente normativa.
- 5.14** I suoli trasformabili, selezionati e disciplinati nel POC, e pertanto conformati come edificabili, ricadranno per tale motivo nel regime della imposizione fiscale sugli immobili urbani. Gli ambiti che non saranno selezionati nella prima fase dell'attuazione del POC, come disciplinata dagli API, dovranno essere considerati come suoli non immediatamente edificabili con le necessarie valutazioni in decremento del valore ai fini fiscali.
- 5.15** In rapporto a particolari esigenze di ordine sociale accertato (handicap gravi fisici e motori) o per puntuali situazioni sono ammesse deroghe alle norme introdotte dalla presente normativa.
- 5.16** La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate negli elaboratori grafici di progetto in scala 1/5.000 e 1/2.000, nonché della presente Normativa, con correlati indici e parametri.
- 5.17** Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Norme, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa comunitaria, statale e regionale.
- 5.18** In caso di contrasti con il DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico dell'edilizia) e similari, prevalgono le norme nazionali o quelle eventualmente più restrittive della presente Normativa e del Regolamento Edilizio.
- 5.19** Il PUC, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990 (*annullabilità di ufficio di un provvedimento*), costituisce l'unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi del territorio comunale, fatta salva ogni specifica verifica in merito alle esatte perimetrazioni dovute ai vincoli sovraordinati, conformativi e ricognitivi, anche derivanti da pianificazione di primo livello o sovracomunale.
- 5.20** Ogni puntuale rimando normativo è riferito alla data di redazione del PUC e, in caso di modifica delle norme sovraordinate, va conseguentemente interpretato. La modifica e l'aggiornamento delle stesse norme è obbligo degli uffici comunali preposti, che con atto tecnico-amministrativo provvederanno all'aggiornamento anche sul sito web del comune ai sensi del D.Lgs 33/013, art.39

## ART. 8 STRUTTURA DEL PIANO. SISTEMI, CARATTERIZZAZIONI TERRITORIALI, CONTESTI, AMBITI , RISORSE

8.1 Il territorio comunale è disaggregato in due grandi componenti :

- macroambito **urbano** , comprendente l'agglomerato urbano nelle sue differenti funzioni ed usi ;
- macroambito del **campo naturale ed aperto**, comprendente le parti del territorio ad alta valenza eco sistemica e paesaggistica, nonché conformato ad usi agricoli, forestali, pascolivi.

8.2 Ogni macroambito partecipa dell'insieme di **Sistemi Territoriali**, le cui interrelazioni determinano la gerarchia delle scelte e degli obiettivi di piano nelle sue componenti. Ogni Sistema definisce un Asse Tematico d'Azione.



8.3 I Sistemi Territoriali costituenti lo schema strutturale del PUC sono così specificati:

<b>Insediativo</b>	E' conformato dalle componenti edilizie che caratterizzano il tessuto urbanistico insediativo della città, storica moderna e contemporanea. Si caratterizza per l'integrazione di attività, ovvero la presenza di funzioni miste (residenziali, produttive compatibili, commerciali e terziarie, per lo svago ed il tempo libero e servizi). Ricomprende le aree di Riutilizzo e Rigenerazione Urbana, come Aree di Trasformazione Strategica e come Aree di Riqualificazione e Trasformazione Urbana dei quartieri Toppolo e Balsami e del sistema di ex concerie ed immobili produttivi dismessi o scarsamente utilizzati.
<b>Ambientale</b> - Campo naturale ed aperto	Ingloba i suoli non urbani caratterizzati da usi agricoli-forestali-pascolivi. E' conformato dalle aree ad alta valenza ecosistemica e naturalistica, nonché dalle aree agricole e forestali di interesse strategico di preminente valore paesaggistico. E' conformato dagli elementi areali e lineari costituenti la continuità della Rete Ecologica anche in ambito urbano. A tale Sistema, nella logica della costruzione della Rete Ecologica, sono ricompresi anche le Aree a Verde Urbano Territoriale costituenti il Sistema dei Parchi urbani.

---

*Servizi e Relazioni sociali -  
Attrezzature, standard, verde.  
Le qualità urbane.*

E' costituito dagli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive e viene dedotto dalle esistenti destinazioni di uso, nonché dalle integrazioni perseguite attraverso nuove destinazioni. Gli elementi dello spazio pubblico fanno riferimento al DI 1444/1968 art. 3,4 e5.

---

**Mobilità ed infrastrutture**

E' conformato dagli spazi destinati alla viabilità, di impianto o di servizio; gli spazi destinati alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali; gli spazi destinati a infrastrutture di trasporto pubblico di messa in sede propria. Sono evidenziati anche le aree destinate a parcheggio.

---

*Attività produttive, commerciali e  
del sistema economico*

E' conformato dalle aree ASI e dalle aree industriali ed artigianali. Sono indicate le parti di territorio rurale coltivate e produttive. Gli ambiti areali e lineari di maggior densità commerciale e terziaria.

---

**8.4** In osservanza delle leggi vigenti e delle indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare il **PTR - Quinto Quadro Territoriale di Riferimento : indirizzi per le intese istituzionali e buone pratiche di pianificazione** ed il **PTCP – Tav. P.11.10 Scheda dei Sistemi di Città : indicazioni per la pianificazione comunale coordinata, Città dei Due Principati**, nella logica degli insiemi e dei relativi sottoinsiemi, gli elaborati del PUC riconoscono :

**8.5 Sistemi territoriali** che configurano dal punto di vista strutturale l'articolazione urbanistica del territorio e comprendono sia gli elementi esistenti sia gli elementi di nuova configurazione e previsione.

**8.6 Caratterizzazioni territoriali** che nella visione strutturale del piano sono finalizzati ad individuare gli indirizzi per la tutela e conservazione delle risorse paesaggistico ambientale; sono associati gli asset strategici che guidano le scelte di piano. All'interno delle Caratterizzazioni territoriali, in cui si riconoscono tutele geologiche ed ambientali, vincoli paesaggistici e territoriali, aree non trasformabili, sono delimitate Aree alle quali si applicano specifiche prescrizioni ed indirizzi , nel rispetto delle presenti norme. Sono così individuate:

Contesti urbani e periurbani

- *Territorio agricolo periurbano*
- *Risorse ambientali e paesaggistiche in ambito urbano*
- *Elementi per la connessione e la costruzione della Rete Ecologica*
- *Territori ad elevata criticità ambientale*

Campo naturale ed aperto

- *Territorio ad alta valenza naturalistica ed eco sistemica (aree nucleo della rete ecologica comunale R.E.C.)*
- *Territorio del campo naturale di importanza agricola e forestale con valenza paesaggistica e culturale. (stepping zones e buffer zones - R.E.C.)*
- *Territorio agricolo ordinario (buffer zone di II° livello -R.E.C.)*
- *Territori ad elevata criticità ambientale (aree a rischio geomorfologico)*

- *Infrastrutture e mobilità*

**8.7 Contesti Urbani** che nella visione strutturale del piano sono finalizzati ad individuare gli indirizzi per la trasformabilità delle aree urbane; sono associati gli asset strategici che guidano le scelte di piano. All'interno dei Contesti Urbani, caratterizzati dall'integrazione di attività,

Pagina 30 di 194



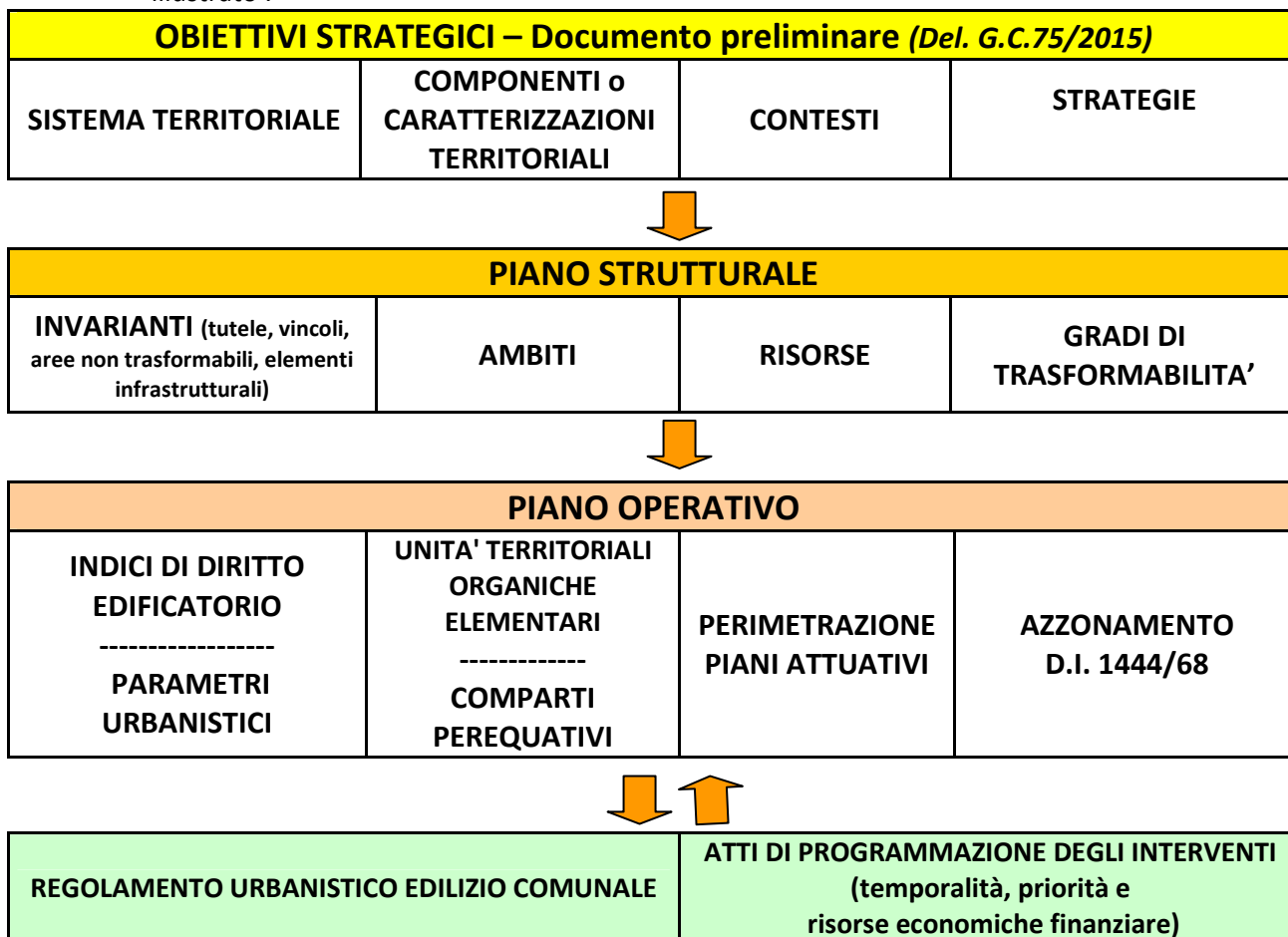
sono delimitati Ambiti ai quali si applicano specifiche prescrizioni ed indirizzi , nel rispetto delle presenti norme. Sono così individuati:

- Territorio urbano della persistenza storica
- Territorio urbano consolidato
- Territorio urbano del riuso e della rigenerazione
- Territorio urbano marginale
- Territorio della produzione
- Territorio delle attrezzature e dei servizi sovracomunali
- Infrastrutture e mobilità

**8.8 Ambiti urbani** dove vengono specificate differenti discipline riferite all'edificato esistente e di nuovo impianto, articolate in funzione degli usi prevalenti ammessi al loro interno, ferma restando la possibilità di introdurre qualsiasi destinazione d'uso purchè non incompatibili per motivi igienici, di salute, ambientali o altro. La destinazione prevalente è quella d'uso qualificante. La disciplina attuativa è diretta alla tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione degli ambiti urbani storici, consolidati; è diretta alla trasformazione degli ambiti del riuso, rigenerazione, riqualificazione e ristrutturazione urbanistica oltre che degli ambiti marginali e periurbani .

**8.9 Risorse** dove vengono specificate differenti discipline riferite alle aree aventi valenza naturalistica, ambientale paesaggistica, storico culturale. Riconoscono gli elementi strutturanti ed i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) ed in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili.

**8.10** Lo schema logico dell'articolazione del Piano, nelle diverse componenti è di seguito illustrato :



**ART. 9 ARTICOLAZIONE DEL PIANO. GLI AMBITI DEI SISTEMI STRUTTURALI  
E LA CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE AI SENSI DEL DI 1444/1968 E S.M.II**

**9.1** Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi ed ambiti, ai quali è associata la classificazione in zone omogenee ai sensi del DI 1444/1968. Al fine di semplificare la lettura e la individuazione dei rimandi e delle interrelazioni tra Piano Strutturale e Piano Operativo vengono indicati i relativi articoli delle presenti norme e gli eventuali riferimenti all’elaborato PS2-2.2 “Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della Persistenza Storica” ed agli elaborati del Piano Operativo QP2.1 “Normativa di attuazione. Ambiti di Attuazione Perequativa” e QP2.2 “Prescrizioni operative. Schede d’ambito e schemi di assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa”<sup>(\*)</sup>.

**SISTEMA INSEDIATIVO E DELLE RELAZIONI SOCIALI**

**La Città da tramandare. Identità e memoria. I valori storico architettonici**

**TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA**

AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1 (83/PS2-2.2)
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2 (84/PS2-2.2)
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3 (85/PS2-2.2)
EMERGENZE DELLA IDENTITA' STORICO -ARCHITETTONICO-CULTURALE	ZTO A.e (86/45/73)
SISTEMA DEI MANUFATTI DI TESTIMONIANZA DOCUMENTALE DEI PROCESSI PRODUTTIVI	ZTOA.ai (87)

**La Città da riqualificare. Modernità e tradizione**

**TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1 (88)
AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2 (89)
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2 (90)
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD ERP	ZTO B riq.(91)
SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (92)	

**La Città da trasformare. Contemporaneità ed innovazione**

**TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B atu(93/QP2.1/QP2.2)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (ATU-RIF)	ZTO B.atu -R.I.F. (93bis /QP2.1/QP2.2)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (ATU-APE)	ZTO B.atu A.P.E(93ter /QP2.1/QP2.2)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ats(94/QP2.1/QP2.2)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (ATS-RIF)	ZTO B.ats -R.I.F. (94bis /QP2.1/QP2.2)
AMBITI DI RIUSO/RIGENERAZIONE URBANA – FERROVIE DELLO STATO	ZTO B riu(95)
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3(96/144/148 /QP2.1/QP2.2)
SISTEMA DI MANUFATTI ED AREE DISMESSE E/O DEGRADATE IN AMBITO URBANO (97)	

**La Città diffusa. Sprawl urbano. La ridefinizione del senso urbano**

**TERRITORIO URBANO MARGINALE**

AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO <del>B4</del> B3 (98)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1 (99)
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA (ADICO)	(100 /QP2.1/QP2.2)

<sup>2</sup> (\*) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: Integrazione Indice con riferimento alla equivalenza delle ZTO ai sensi del DM1444/1968, che vengono indicate tra parentesi. Confermamente nella legenda degli elaborati grafici verranno inseriti accanto agli ambiti gli articoli di riferimento delle NTA.

AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (APERI) (101 /QP2.1/QP2.2)  
(Gli ambiti di attuazione perequativa ADICO ed APERI a seguito del processo di ricomposizione fondiaria del comparto edificatorio sono classificabili in ZTO C integrate a STANDARD ZONALI e ZTO F)

## **IL SISTEMA DEI SERVIZI**

### **La città delle relazioni sociali. Le qualità urbane**

#### **TERRITORIO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI SOVRACOMUNALI**

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE Stand. (102/17/18/19/20.DT7/22)  
ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO L.R.9/1990 Stand (103)  
ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO AI SENSI DEL DI 1444/1968 (104/17/18/19/20.DT7/22)  
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (105/17/18/19/20.DT7/22)  
ATTREZZATURE E SERVIZI CIMITERIALI (107/55)  
ATTREZZATURE ECO-AMBIENTALI (108/56)

(Gli ambiti destinati alle Dotazioni territoriali sono classificabili in ZTO F e a STANDARD ZONALI.

Il piano individua pure le Unità Territoriali Organiche della Trasformazione Pubblica (AIP) che costituiscono il sistema delle Attrezzature attuate con progettazione integrata unitaria tra le diverse funzioni e destinazioni d'uso - art.106 QP2.1 e QP 2.2.)

## **SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Le risorse economiche**

#### **PIANO REGOLATORE ASI**

AREE ASI – ZTO D1 (110/111/94)

#### **TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE ZTO D2(112)  
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP) ZTO D3(113 /113 bis)  
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – P.I.P. ZTO D4(114)  
ATTREZZATURE COMMERCIALI ZTO D5(115)  
PUNTI VENDITA CARBURANTI ZTO D6(116)  
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI ZTO F1(117)  
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO-RESIDENZIALE ZTO G1(118)

## **SISTEMA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E DEL CAMPO NATURALE ED APERTO**

### **La Città Verde. Benessere ambientale e riconnessione ecologica.**

#### **Contesti urbani e periurbani**

#### **TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO**

AREE AGRICOLE PERIURBANE ZTO E1(72/66.3/66.6 e seg.ti/70.3/28)

#### **RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE IN AMBITO URBANO**

CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO ZTO A4(45/28.6)  
AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE ZTO A.arv. (47)  
AREE FRUITIVE DI VALENZA PAESAGGISTICA E  
DI TUTELA DELLA IDENTITA' TERRITORIALE ZTOF2 (asn) (76/78/QP2.1/ QP2.2)  
AREE A VERDE URBANO E TERRITORIALE ZTO F2(avt) (77/78/QP2.1/ QP2.2)  
ESSENZE ARBOREE DI VALORE MONUMENTALE (73)

#### **ELEMENTI PER LA CONNESSIONE E LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**

CORRIDOI ECOLOGICI FLUVIALI (79/77.8/54)  
CORRIDOI ECOLOGICI IN AMBITO URBANO ED ANTROPIZZATO (80)  
FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE (81/77.9)  
NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE (82)

#### **TERRITORI AD ELEVATA CRITICITÀ AMBIENTALE**

AREE DI RIPRISTINO AMBIENTALE (Cava) ZTO G3(74)  
AMBITO DI ~~VULNERABILITA'~~ RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E

**Rete ecologica***Campo naturale ed aperto***AREE NUCLEO (COREAS AREA) della RETE ECOLOGICA COMUNALE**

AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA ZTO E2 (62/53/52/42)  
(Aree del Parco Naturalistico)

**HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)**

AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE ZTO G2 (63/66)

**ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)**

AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI ZTO E2.1 (65/62)

AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA  
PAESAGGISTICA E CULTURALE

ZTO E3 (66)

AREE BOSCHIVE E FORESTALI DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO

ZTO E.f (67)

AMBIENTI SEMINATURALI DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO

ZTO E.s (68)

AREE AGRICOLE DI PREGIO

ZTO E.p(69)

**ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO**

AREE AGRICOLE ORDINARIE

ZTO E.o(70)

AREE DEVEGETATE E/O INCOLTE

ZTO E.d (71)

**SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA**

VIABILITA' DI PROGETTO (121)

per tracciati ex novo

per trasformazione di sentieri rurali, percorsi vicinali esistenti

per potenziamento (allargamenti) viabilità esistente

per riqualificazione e per percorsi ciclopedonali

INTERSEZIONI STRADALI – adeguamenti e/o nuova realizzazione (122)

PERCORSI CICLO-PEDONALI (123)

ASCENSORI PEDONALI (124)

~~AREE PEDONALI~~

POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURE PRIMARIE (125)

POLO LOGISTICO INTERMODALE (127)

ACCESSIBILITA' ALLA STAZIONE FERROVIARIA (126)

**9.2** Nella strutturazione della Norme e nella organizzazione della cartografia di Piano Strutturale e dell'Azzonamento contenuto nel Piano Operativo il Sistema Ambientale è organizzato nel rispetto degli elementi costitutivi della Rete Ecologica.

**9.3** Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

z.t.o. A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

z.t.o. B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

z.t.o. C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino

- inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- z.t.o.D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- z.t.o E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- z.t.o. F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## ART. 11 RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

**11.1** Il PUC, nella sua componente strutturale recepisce le indicazioni, prescrittive e di indirizzo dei seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale:

- **PTR** – Piano Territoriale Regionale Campania – **di cui alla L.R. 13 del 13.10.2008** (BURC 45bis/2008)
- **PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Avellino **vigente ed approvato** con Delibera Commissario Straordinario n° 42 del 25 febbraio 2014
- **PSAI** - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – aggiornamento - Autorità di Bacino della Campania Centrale - adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 30 del 28.7.2014 **e nuovamente adottato Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.3.2015** (BURC 20/2015) **ed errata corrige** – giusto pubblicazione sito web dell'AdB del Piano Stralcio, **relativo a Rischio idraulico e Pericolosità idraulica, riferite al solo comune di Solofra**, pubblicate sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino a partire **dal 22.4.2015**. Il PSAI, riferito all'intero territorio di competenza, è frutto del lavoro di omogenizzazione tra i PSAI delle ex AdB Sarno e AdB Nord Occidentale della Campania. Il Piano sostituisce i previgenti PSAI dei territori delle ex AdB Sarno (PSAI 2011), Autorità di Bacino del Sarno (Delibera C.I. n.4 del 28.07.2011 – Attestato Consiglio Regionale n.199/1 del 24.11.2011 - B.U.R.C. n.74 del 5.12.2011) ed ex AdB Nord Occidentale della Campania (Delibera C.I. n.384 del 29.11.2010 - Attestato Consiglio Regionale n.200/2 del 24.11.2011- B.U.R.C. n.74 del 5.12.2011).

**11.2** Inoltre in relazione alla pianificazione ed alle direttive strategiche prescrittive e di indirizzo relative ai vincoli geologici- ambientali è necessario far riferimento anche a:

- a) Misure di Salvaguardia per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche” per il territorio dell' ex Autorità di Bacino Regionale del Sarno. Delibera Comitato Istituzionale n. 25 del 18.12.2012 – BURC Campania n.5 del 28.1.2013
- b) Mappe della pericolosità e del rischio alluvioni di cui all'art.6 del D.Lgs. 49/2012 - Direttiva 2007/60/CE. relative al territorio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale. Contributo al redigendo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni. Delibera Comitato Istituzionale n.15 del 6.6.2013 *(Nel caso di Solofra ci si riferisce al PSAI 2011 ex ADB Sarno)*

**11.3** Altri piani di settore generali con ricadute sul governo del territorio

- Piano Regionale Attività Estrattive. Ord. C.d.A. n. 11 del 07/06/2006 B.U.R.C. n. 27 del 19/06/2006
- Perimetrazione e Norme di Salvaguardia Parco Naturalistico Regionale dei Monti-Picentini L.R.33/1993 – L.R. 15/2002 art. 50 – DGRC 1539/2003



- Piano Faunistico Venatorio della Regione Campania, di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n. 787 del 21/12/2012 (BURC 42/2013)
- Piano Regionale di Bonifica della Campania (PRB), adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 129 del 27.05.2013, approvato in Consiglio Regionale il 25.10.2013 (BURC 30/2013) - Norme Tecniche di Attuazione del PRB Campania di cui alla Del. G.R.C.n. 417 del 27/07/2016 (BURC 55/2016) <sup>(X)3</sup>
- Piano regionale per la gestione dei rifiuti urbani (PRGRU) ai sensi dei commi 2 e 6 dell'art. 15 della Legge regionale 14/2016 (aggiornamento) Deliberazione G.R. Campania n. 685 del 6 dicembre 2016 approvato in via definitiva con Delibera Consiglio Regionale del 16.12.2016 Attestato di Approvazione 445/1 (BURC 85/2016) <sup>(X)4</sup>

### **ART.19 MONETIZZAZIONE criteri, modalità operative, valori parametrici:**

- 19.1** La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.
- 19.2** La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
- 19.3** La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
- 19.4** La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
- 19.5** La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (D.I. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore).
- 19.6** La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
- 19.7** Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
- a) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
  - b) qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
  - c) in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
  - d) qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di

<sup>3</sup> (X) Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona .Proc. avviata con Nota Prot. 249/2017.

<sup>4</sup> (X) Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona .Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017. Pagina 36 di 194

impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;

- e) qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- f) per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.

**19.8** La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

**19.9** Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);

b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg.Reg. n.5/2011).

**19.10** Il caso di cui alla lett. a) comma 19.9, si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo o a permessi di costruire convenzionati localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati. Pertanto tali casistiche possono attuarsi nelle zone "A" afferenti al "Territorio Urbano della persistenza storica", ovvero nelle zone "B" afferenti al "Territorio urbano consolidato", al "Territorio urbano marginale" e al "Territorio urbano della rigenerazione e riconversione urbana", in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano e comunque con esclusione degli Ambiti di Trasformazione Strategica. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, coincidenti anche se non esclusivamente con gli "Ambiti Disomogenei di Saturazione", nelle quali sussistano dei lotti ineditati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

**19.11** Il caso di cui alla lettera b), comma 19.9, si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

**19.12** La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone di trasformabilità urbana definiti dagli ambiti di attuazione perequativa, di totale nuova urbanizzazione e soggette a Progetto Urbanistico Unitario o a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

**19.13** La monetizzazione degli standard è ammessa nei suddetti ambiti esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.

**19.14** In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, comprese la viabilità di progetto prevista nel PUC, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute

gratuitamente al Comune.

- 19.15** In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUU o PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
- 19.16** La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
- 19.17** L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C..
- 19.18** La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
- 19.19** L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
- 19.20** Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:
- per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del punto 19.9:
- a) mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;
  - b) mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;
  - c) qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.
- 19.21** Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo dell'ambito territoriale di intervento, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile.

- 19.22** Al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, può farsi primario riferimento alla suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza, definiti per la assegnazione dell'IDE base agli ambiti di attuazione perequativa contenuti nelle disposizioni programmatiche. La suddetta attribuzione è sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.
- 19.23** Nel rispetto delle finalità di cui al punto 19.1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
- 19.24** Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.
- 19.25** In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

## ART. 20 DESTINAZIONI D'USO

- 20.1** Nel rispetto di quanto disciplinato nel DPR 380/2001 e s.m.i. sono individuate cinque (5) macrocategorie funzionali urbanisticamente rilevanti, alle quali sono associate le categorie specifiche delle destinazioni d'uso compatibili con gli Ambiti del Sistema Insediativo e del Sistema ambientale come individuati nel PUC , secondo la seguente tabella :

<i>Macrocategorie DPR 380/2001 e s.m.i. art. 23 ter</i>	<i>Categorie previste nel PUC</i>
a) residenziale	<b>RS 1</b> - RESIDENZIALE
a-bis) turistico - ricettiva	<b>TR 8</b> - TURISTICO-RICETTIVA <b>RS 1</b> - RESIDENZIALE (per le sottocategorie extra alberghiere compatibili con la residenza)
b) produttiva e direzionale	<b>PR 2</b> - PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI <b>AS 3</b> - ARTIGIANALE DI SERVIZIO <b>TD 6</b> – TERZIARIA - DIREZIONALE <b>DT 7</b> – SERVIZI pubblici e/o privati(dotazioni territoriali)
b) commerciale	<b>CL 4</b> - LOGISTICA , COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITI <b>CM 5</b> - COMMERCIALE
d) rurale	<b>AG 9</b> - AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE <b>TR 8</b> - TURISTICO-RICETTIVA (per le sottocategorie extra alberghiere compatibili con le zone rurali, come da legislazione vigente)

- 20.2** Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate (*art. 23 ter dpr380/01 s.m.i.*):
- 20.3** La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile lorda (*art. 23 ter dpr380/01 s.m.i.*):.
- 20.4** Salva diversa previsione delle NTA, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito (*art. 23 ter dpr380/01 s.m.i.*).
- 20.5** Il mutamento di destinazione d'uso, nell'ambito delle diverse sottocategorie come elencate ai punti successivi, afferenti alla macrocategorie principale, è sempre consentito, salvo più restrittive disposizioni delle NTA riferite agli Ambiti del PUC.
- 20.6** Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variato l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile lorda della destinazione prevalente o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.



- 20.7** I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere valutati anche secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti. Il cambio di destinazione d'uso è pertanto sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nel complesso e nell'isolato di appartenenza, ed alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti. I criteri per suddette verifiche si rifanno ad indicazioni, cogenti o di indirizzo, contenute in norme, circolari o linee guida di enti, istituzioni, università, centri di ricerca, ecc., relativamente alle funzioni oggetto del cambio di destinazione d'uso.
- 20.8** Il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico dovendosi in tal caso verificare la variazione del carico urbanistico e la rilevanza ai fini delle differenti dotazioni di standard riconducibili alle varie tipologie d'uso, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-costruttivi, stante le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria. In questo caso, la modifica d'uso non comporta il pagamento di un ulteriore contributo di costruzione. *(Consiglio di Stato, Sezione V, 1650/2010, 498/2009; Tar Lazio Roma, 4622/2011; Cassazione penale, Sezione III, 20350/2010)*
- 20.9** Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.
- 20.10** Si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso: se è con opere, è soggetto a comunicazione o ad autorizzazione, a seconda delle categorie di intervento che tali opere configurano; se è senza opere, è soggetto comunque a comunicazione; se comporta il passaggio a una più elevata categoria di carico urbanistico è soggetto comunque ad autorizzazione. Il cambiamento di destinazione d'uso, una volta acquisito il titolo abilitativo, deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del catasto. *(art. 2 L.R.19/2001)*
- 20.11** La destinazione d'uso costituisce prescrizione vincolante per l'attuazione degli interventi.
- 20.12** L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni secondo le categorie, numerate da 1 ad 9.
- 20.13** All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, contenute in atti e regolamenti comunali di settore, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono.
- 20.14** Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alle sottocategorie di cui al comma successivo, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico.
- 20.15** Le categorie delle destinazioni d'uso e le relative sottocategorie sono rapportate anche alle definizioni della classificazione generale degli edifici secondo l'art. 3 del DPR 412/1993 ai fini dell'applicazione delle norme sulla Certificazione energetica degli edifici e secondo le Classificazioni catastali in uso, ai fini della determinazione delle aliquote fiscali.
- 20.16** Categorie funzionali e sottocategorie per le destinazioni d'uso previste nel PUC:

<b>RS - 1</b>	<b>RESIDENZIALE</b> <b>1.1</b> residenze di civile abitazione <b>1.2</b> locali a servizio delle abitazioni: garage, magazzini, depositi, cantine, tettoie, pergolati, sottotetti se collegati all'unità immobiliare sottostante, parcheggi interrati, ecc. <b>1.3</b> residenze collettive ivi comprese le residenze sanitarie ed assistenziali per anziani, diversamente abili e minori, residenze per studenti, conventi, collegi. <b>1.4</b> sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale quelle che effettuano attività turistico-ricettiva extra alberghiera come disciplinate dalle L.R.5/2001 e 17/2001 e s.m.i., ed in particolare a) esercizi di affittacamere; b) case e appartamenti per vacanze; c) case per ferie; d) rifugi di montagna; e) case religiose di ospitalità; f) alberghi diffusi ( <i>nei comuni superiore ai 10.00 abitanti, nel caso sia riconosciuto un aumento degli arrivi turistici rilevabile dai dati degli Enti Provinciali per il Turismo (EPT) dell'ultimo triennio</i> ) g) bed and breakfast		
Dpr412/1993	E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme; E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili; E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari; E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;		
<b>Categorie Catastali</b> potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.	<b>Cat.</b>	<b>descrizione</b>	<b>informazioni</b>
	A/1	<b>Abitazione di tipo signorile.</b>	Sono abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico.
	A/2	<b>Abitazione di tipo civile.</b>	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.
	A/3	<b>Abitazioni di tipo economico.</b>	Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto alla al territorio di cui fanno parte.
	A/4	<b>Abitazioni di tipo popolari.</b>	Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.
	A/5	<b>Abitazioni di tipo ultrapopolare.</b>	Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto.
	A/6	<b>Abitazione di tipo rurale.</b>	Abitazione a servizio delle attività agricole, ci cui alle caratteristiche del Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze .
	A/7	<b>Abitazione in villini.</b>	Sono abitazioni con un minimo di verde o cortile privato o comune, possono essere sia singole, che a schiera oppure a piani.
	A/8	<b>Abitazione in villa.</b>	Abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo.
	A/9	<b>Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.</b>	Antiche strutture con importanti riferimenti storici.
	B/1	<b>Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.</b>	Strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato.
	B/2	<b>Case di cura e ospedali senza fine di lucro</b>	Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini economici.
	C/2	<b>Magazzini e locali di Deposito</b>	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.
	C/7	<b>Tettoie chiuse od aperte.</b>	Strutture destinate a tettoia o gazebo.
	D/4	<b>Case di cura e ospedali (con fine di lucro)</b>	Ospedali, cliniche e case di cura private.

PR - 2	<p><b>PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI</b></p> <p><b>2.1</b>Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici</p> <p><b>2.2</b>Opifici e rispettivi uffici.</p> <p><b>2.3</b> Lavanderie industriali (nel caso di attività che scaricano reflui non assimilati ad acque domestiche )</p> <p><b>2.4</b>Attività di ricerca e laboratorio, anche a carattere innovativo, finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;</p> <p><b>2.5</b>Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata</p> <p><b>2.6</b>Depositi al coperto e all'aperto</p> <p><b>2.7</b>Esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;</p> <p><b>2.8</b>Produzione di energia da fonti rinnovabili , da biomasse , da recupero di combustibili e similari ;</p> <p><b>2.9</b> Attrezzature ecologiche per il trattamento, il riciclo, recupero di rifiuti, ecc.</p> <p><b>2.10</b> Deposito di relitti e rottami ed attrezzature per la compattazione;</p> <p><b>2.11</b> Magazzini ed aree per il rimessaggio di veicoli (biciclette, ciclomotori, autoveicoli, autocarri, autobus, camper, roulotte, natanti, ecc.)</p> <p><b>2.12</b> Sono ammesse, entro il limite del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: residenza custode e/o titolare, esercizi di vicinato e uffici.</p>		
Dpr412/1993	E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili		
<p><i>Categorie Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i></p>	<p><i>Cat.</i></p>	<p><i>descrizione</i></p>	<p><i>informazioni</i></p>
	C/2	<b>Magazzini e locali di Deposito</b>	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.
	C/3	<b>Laboratori per arti e mestieri.</b>	Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti.
	D/1	<b>Opifici.</b>	Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.
	D/7	<b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b>	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati.

AS- 3

**ARTIGIANALE DI SERVIZIO**

- 3.1 artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, pasticcerie, ecc.);
- 3.2 forni di panificazione;
- 3.3 servizi per la persona:
  - a) lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche a seguito parere Asl ed Arpac)
  - b) acconciatori (parrucchieri, barbieri),
  - c) estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing),
  - d) centri benessere;
  - e) palestre
  - f) scuole di ballo
  - g) sarti, calzolai, infermieri;
  - h) altri.
- 3.4 toilette per animali;
- 3.5 servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi:
  - a) autocarrozzeria
  - b) falegnameria
  - c) officina meccanica, elettrauto
  - d) elettricisti, idraulici, manutentori impianti
  - e) tappezzeria
  - f) altri.
- 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive:
  - a) copisteria
  - b) imprese di pulizia
  - c) altri
- 3.7 botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose;
- 3.8 botteghe e studi d'artista;
- 3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzioni di fumi , vapori, odori e/o rumori, salvo le opportune opere di abbattimento degli impatti ambientali previo parere competente ASL.

Dpr412/1993 E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili

Categorie	Cat.	descrizione	informazioni
Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.	C/2	<b>Magazzini e locali di Deposito</b>	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.
	C/3	<b>Laboratori per arti e mestieri.</b>	Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti.

<p><b>CL - 4</b></p>	<p><b>LOGISTICA, COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITI</b></p> <p><b>4.1</b>attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità od altri utilizzatori professionali e di deposito di merci correlate alla distribuzione; attività commerciali all'ingrosso.</p> <p><b>4.2</b>stoccaggio, deposito e smistamento di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto) connesso all'attività esistente dove può esercitarsi sia l'esposizione che la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia, ecc..</p> <p><b>4.3</b> servizi per autoveicoli: ricoveri all'aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli (autoveicoli , camper, mezzi pesanti e motocicli in genere) diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardania; magazzini ed aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.</p> <p><b>4.4</b> servizi per la logistica e quant'altro relativo a funzioni di tipo interportuale.</p> <p><b>4.5</b>sono ammesse, entro il limite del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: esercizi di vicinato , uffici e residenza custode e/o titolare: quest'ultima fino ad un massimo di 200 mq SLP ma mai superiore al 10% della SLP della funzione principale esistente o di progetto.</p>		
<p>Dpr412/1993</p>	<p>E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;</p> <p>E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili</p>		
<p><i>Categorie Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i></p>	<p><i>Cat.</i></p>	<p><i>descrizione</i></p> <p><b>Magazzini e locali di Deposito</b></p> <p><b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b></p> <p><b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b></p>	<p><i>informazioni</i></p> <p>Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.</p> <p>Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati.</p> <p>Grandi negozi, centri commerciali.</p>

**COMMERCIALE****5.1 Alimentare**

**5.1.1** grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

**5.1.2** esercizi di vicinato

**5.2 Non alimentare**

**5.2.1** grande e media struttura di vendita

**5.2.2** esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio e botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione .

**5.2.3** farmacie e parafarmacie

**5.2.4** esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli e biciclette e noleggio di supporti registrati audio, video, videogiochi

**5.3** somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni, ecc.) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione

**5.4** luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, bowling, sale cinematografiche, teatri, sale scommesse, ecc.

**5.5** mercati ;

**5.6** le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

**5.7** sono ammesse, per le grande e medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, di cui ai punti 5.1.1 e 5.2.1 , destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, nella misura massima di 200 mq SLP, comunque, mai superiore al 20% della SLP della destinazione commerciale principale.

**5.8** sono ammessi, per qualsiasi tipo di attività commerciale, gli uffici nella misura strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività principale; la richiesta del titolo abilitativo deve essere corredato di una sintesi del businessplan o di un qualsiasi altro documento tecnico-finanziario in cui viene dimostrata la esigenza degli uffici con la correlata dimensione.

**5.9** sia la funzione residenziale che quella direzionale-amministrativa, come pure i depositi e magazzini, possono essere realizzati o collocati anche in corpi di fabbrica, indipendenti dalla struttura che ospita la destinazione commerciale principale. Nel rispetto di tutte i parametri edilizi di zona, compresi distanze e superfici destinate a parcheggi pertinenziali.

*Definizioni e requisiti sovraordinati di legge*

**5.10** Le sottocategorie legate alla destinazione d'uso commerciale, **vanno comunque inquadrare all'interno della classificazione delle strutture commerciali** , ai sensi della **Legge Regionale 1/2014 e s.m.i., art. 4**, come di seguito elencate e definite :

a) EV: esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita nei limiti di 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

b) EMI: esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;

c) MA/M: media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

d) ME: media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

e) G1A/M ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati;

f) G1E: grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati;



<i>Dpr412/1993</i>	E.4 (3) Edifici ad attività ricreative ,ecc. : quali bar, ristoranti, sale da ballo. E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;		
<i>Categorie Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel P.U.C. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i>	<i>Cat.</i>	<i>descrizione</i>	<i>informazioni</i>
	C/1	<b>Negozi e Botteghe</b>	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti.
	C/2	<b>Magazzini e locali di Deposito</b>	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.
	D/7	<b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b>	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati.
	D/8	<b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b>	Grandi negozi, centri commerciali.

<b>TD - 6</b>	<b>TERZIARIA- DIREZIONALE</b>		
	<p><b>6.1</b> Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale non inquinante, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali oltre che di servizi tecnici, informatici, sanitari, tecnologici, scientifici, universitari, ecc. Gli immobili destinati al terziario avanzato ed alla ricerca possono essere anche fisicamente e funzionalmente connessi con una attività produttiva insediata.</p> <p><b>6.2</b> uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari, sportelli tributari e finanziari; altro.</p> <p><b>6.3</b> centri di formazione professionale</p> <p><b>6.4</b> agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p><b>6.5</b> servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse, sale giochi (anche quando associate ad attività commerciali);</p> <p><b>6.6</b> strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati, studi medici e strutture veterinarie (scopo di lucro);</p> <p><b>6.7</b> servizi per gli animali: canili, gattili . Pensioni per gli animali. Cimiteri per gli animali.</p> <p><b>6.8</b> autoscuole;</p> <p><b>6.9</b> asili e scuole private non parificate;</p> <p><b>6.10</b> strutture associative e ricreative (scopo di lucro) e quelle che possono esercitare anche in forma minoritaria attività con scopo di lucro rispetto all'oggetto sociale come ad esempio APS, ONLUS, FONDAZIONI, ECC. <sup>(o)5</sup>;</p> <p><b>6.11</b> attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;</p> <p><b>6.12</b> nel caso di complessi direzionali, entro il limite del 20% della SLP della destinazione principale, sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità terziaria stessa quali: attività per la ristorazione e pubblici esercizi e residenza custode e/o titolare: quest'ultima fino ad un massimo di 200 mq SLP.</p>		
<i>Dpr412/1993</i>	E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico; E.4 (1) Edifici adibiti ad attività ricreative o e assimilabili:quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;		
<i>Categorie Catastali</i>	<i>Cat.</i>	<i>descrizione</i>	<i>informazioni</i>
	B/2	<b>Case di cura e ospedali senza fine di</b>	Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini

<sup>5</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale- Destinazioni d'uso ecc.

potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.	B/5	<b>lucco</b> <b>Scuole e laboratori scientifici.</b>	economici. Strutture costruiti e destinati all'istruzione e alla ricerca scientifica.
	D/4	<b>Case di cura ed ospedali (con fine di lucco)</b>	Ospedali, cliniche e case di cura private.
	D/5	<b>Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucco).</b>	Banche, assicurazioni e istituti di credito privati.

## DT - 7

### **SERVIZI pubblici e/o privati (Dotazioni territoriali)**

Obiettivo prioritario per il Puc è il mantenimento e se possibile l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o, comunque di interesse pubblico.

A tal fine il Piano pone un vincolo di destinazione alle aree destinate a standard ed alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti o da realizzare, nell'ambito delle categorie di utilizzazione di seguito specificate.

Tali funzioni relative alle dotazioni territoriali nel loro insieme (di iniziativa privata e/o di iniziativa pubblica) possono essere realizzate anche nelle aree destinate a standard progressivi o ad extrastandard costituenti quota parte della superficie compensativa dei comparti di attuazione perequativa, e comunque in generale negli ambiti di attuazione perequativa, secondo le indicazioni delle destinazioni d'uso ammesse per ogni singolo ambito come riportato nell'Allegato 1 "Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21"<sup>(=)6</sup>

La categorie di utilizzazione seguenti sono raggruppate tra :

- attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di livello locale (standard)
- attrezzature collettive
- attrezzature di interesse generale

#### **7.a) attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di livello locale (standard)**

**7.a.a) Istruzione:pubbliche e private (paritarie, private non riconosciute, private legalmente riconosciute, private parificate, pareggiate):**

**7.1** nidi di infanzia (asili nido), scuole d'infanzia (scuole materne), scuole primarie (scuole elementari), scuole secondarie di primo grado (scuole medie) ;

**7.a.b) Attrezzature di interesse comune di livello locale:**

**7.2** attrezzature culturali: biblioteche, musei e gallerie d'arte, spazi espositivi, ecomusei, spazi polifunzionali, pinacoteche, gallerie, archivi, mediateche, parchi tecnologici, ecc.;

**7.3** attrezzature religiose e luoghi di culto di ogni confessione e religione: templi, chiese, cappelle, oratori, sale parrocchiali, altre strutture connesse, ecc.;

**7.4** strutture sanitarie e veterinarie: case di cura private e/o pubbliche, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso, presidi di assistenza psichiatrica, consultori, centri di riabilitazione, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali ammalati, ecc.;

**7.5** strutture assistenziali e sociali : abitazioni specialistiche rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, ospedali diurni e strutture assimilate, focolari per anziani, case di riposo, alloggi per anziani; abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri, conventi, educandati, seminari, orfanatrofi, ecc; attività sociali (senza fine di lucco): sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, mense per i poveri e bisognosi; uffici di informazione turistica pubblici; le sedi di partiti e associazioni;

**7.6** strutture amministrative: uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, centri civici e

<sup>6 (=)</sup> 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

simili); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage, altre attività direzionali pubbliche;

Le sottocategorie di cui ai punti 7.1 e 7.4 e 7.5, sono ricomprese unicamente nella categoria TD 6, se le attività sono esercitate esclusivamente a scopo di lucro. Possono essere realizzate nelle aree e negli ambiti destinati precipuamente alle dotazioni territoriali se si riconosce una utilità pubblica, sancita anche attraverso convenzioni che garantiscano l'uso gratuito in determinati periodi o prezzi calmierati per alcune categorie sociali, o altre azioni di chiaro interesse pubblico;

**7.a.c) Spazi pubblici attrezzati:**

**7.7** parchi urbani a livello di quartiere, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco;

**7.8** attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

**7.9** piazze e luoghi di incontro urbani se attrezzati con elementi di corredo urbano e di verde ornamentale o finalizzato alla riduzione dell'isola di calore urbana;

**7.10** verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche attrezzate;

**7.a.d) Parcheggi:**

**7.11** parcheggi pubblici e privati;

**7.b) attrezzature di interesse generale**

**7.12** Istruzione: scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

**7.13** Strutture sanitarie: ospedale, distretto socio sanitario di livello comprensoriale;

**7.14** Parchi Urbani di livello territoriale a scala comunale (Sistema dei)

**7.c) attrezzature di interesse collettivo**

**7.15** Attrezzature militari caserme e simili (carabinieri, polizia, VV.FF., guardia di finanza, polizia doganale, ecc.)

**7.16** piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni;

**7.17** istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica ivi compresi attività di ricerca anche a carattere innovativo, centri di formazione post-laurea

**7.18** incubatori d'impresa;

**7.19** attrezzature per lo spettacolo e gli incontri (pubblici o convenzionati): teatri, auditorium, centri sociali, sale cinematografiche, locali di spettacolo, sale ritrovo, impianti per attività espositive e ricreative di tipo temporaneo e/o a rotazione;

**7.20** impianti sportivi regolamentari ;

**7.21** infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnologici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, serbatoi idrici, sottostazioni Enel, cabine di trasformazione, ecc.);

**7.22** parcheggi non pertinenziali : autosilo ed autorimesse;

**7.23** maneggi;

**7.24** cimiteri;

**7.25** stazioni di rifornimento;

**7.26** mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, luoghi di interscambio per la mobilità;

**7.27** autostazioni e punti di fermata e sosta attrezzati per mezzi pubblici.

**7.28** stazione ferroviaria;

<p><i>Dpr</i> <b>412/1993</b></p>	<p>E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;</p> <p>E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;</p> <p>E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:</p> <p>E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;</p> <p>E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;</p> <p>E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;</p> <p>E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:</p> <p>E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;</p> <p>E.6 (2) palestre e assimilabili;</p> <p>E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;</p> <p>E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili</p>		
<p><i>Categorie Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i></p>	<p><i>Cat.</i></p>	<p><i>descrizione</i></p> <p><b>Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.</b></p> <p><b>Case di cura e ospedali senza fine di lucro</b></p> <p><b>Uffici Pubblici.</b></p> <p><b>Scuole e laboratori scientifici.</b></p> <p><b>Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9. Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari se non hanno fine di lucro.</b></p> <p><b>Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.</b></p> <p><b>Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)</b></p> <p><b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b></p> <p><b>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.</b></p> <p><b>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.</b></p> <p><b>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.</b></p> <p><b>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.</b></p>	<p><i>informazioni</i></p> <p>Strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato.</p> <p>Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini economici.</p> <p>Strutture costruiti o adattati per sedi di Uffici Pubblici.</p> <p>Strutture costruiti e destinati all'istruzione e alla ricerca scientifica.</p> <p>Esente</p> <p>Sedi culturali che non hanno scopi economici e non sono già in palazzi storici.</p> <p>Strutture destinate all'esercizio della religione.</p> <p>Strutture destinate all'esercizio delle attività sportive private.</p> <p>Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Un esempio esplicativo sono i rifornimenti di carburante</p> <p>Chiese, cattedrali ecc.</p> <p>Tutto quello di categoria E che non è stato possibile inserire nelle categorie precedenti, può essere inserito in questa.</p>

**TURISTICO-RICETTIVA**

**8.1** Attività destinate all'uso **abitativo-ricettivo**, tipicamente **strutture ricettive alberghiere**, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali:

- albergo, motel, villaggio albergo, residenze turistico alberghiere, pensioni;
- alberghi centri benessere;
- attività complementari: ristorazione, tavola calda, bar e simili, pubblici esercizi in genere, locali di soggiorno e servizi di uso comune, palestre, saune, piscina, sala convegni, sale riunioni, ecc.;

**8.2** Attività destinate all'uso **abitativo-ricettivo**, tipicamente **strutture ricettive extralberghiere**, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali

- affittacamere;
- case per ferie (case per vacanza per minori, colonie, pensionati studenteschi e universitari..);
- case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, centri di vacanze per minori, foresterie per turisti, centri per soggiorno sociale;
- ostelli per la gioventù;
- bed and breakfast;
- case a rotazione;

**8.3 Condhotel:** esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati. Le condizioni di esercizio, i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, sono stabilite dalla Normativa nazionale, alla quale si rimanda. (art. 21 L.163/2014)

**8.4 Sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale e possono ad essa essere integrata le attività ricettive extra alberghiere:**

- a) esercizi di affittacamere;
- b) case e appartamenti per vacanze;
- c) case per ferie;
- d) rifugi di montagna;
- e) case religiose di ospitalità;
- f) alberghi diffusi (nei comuni superiore ai 10.00 abitanti, nel caso sia riconosciuto un aumento degli arrivi turistici rilevabile dai dati degli Enti Provinciali per il Turismo (EPT) dell'ultimo triennio)
- g) bed and breakfast

*Definizioni e requisiti sovraordinati di legge*

**8.5** Per **ulteriore specificazione, ai sensi delle norme regionali vigenti si intendono** :

- a) sono aziende ricettive alberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori;
- b) sono **alberghi** le aziende ricettive che, ubicate in uno o più stabili, o parte di stabili, possiedono i requisiti minimi di cui all'art. 4 e quelli indicati nella tabella A) dell'allegato della L.R.15/1984;
- c) sono **residenze turistico-alberghiere** le aziende alberghiere che offrono alloggio in almeno 7 unità abitative arredate costituite da uno o più locali forniti di servizio autonomo di cucina e che possiedono i requisiti di cui alla tabella B) dell'allegato della L.R.15/1984;
- d) possono assumere la denominazione di **motel** gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture e/o delle imbarcazioni. I motel, devono assicurare uno standard minimo di servizio di autorimessa per box o parcheggio con tanti posti macchina quante sono le camere degli ospiti maggiorati del 10% nonché servizi di primo intervento di assistenza meccanica per turisti motorizzati, fornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar;
- e) possono assumere la denominazione di **Villaggio - albergo** le aziende che, dotate dei requisiti propri degli alberghi, sono caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi

Dpr  
412/1993

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;  
E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari



<i>Categorie</i>	<i>Cat.</i>	<i>descrizione</i>	<i>informazioni</i>
<i>Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i>	D/2	<b>Alberghi e pensioni (con fine di lucro).</b>	Strutture ricettive a pagamento.
	D/8	<b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</b>	Campeggi

**AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE**

- 9.1** Aree destinate alla coltivazione agricola con residenze rurali ed attrezzature connesse all'attività agricola, comprese serre di protezione delle colture orticole e floricole .
- 9.2** Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di carni non per uso industriale, con il divieto nelle aree geologicamente permeabili.
- 9.3** Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola salvo che nel caso di cantine enologiche, frantoi oleari, stabilimenti di filiera castanicola e similari (i cui prodotti per la trasformazione possono anche provenire dai mercati)<sup>(\*)7</sup>, anche connesse con attività artigianali legate ai temi ambientali e rurali.
- 9.4** Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti
- Agriturismo
  - Bed e Breakfast
  - Case e appartamenti per vacanze (affitto di alloggi indipendenti ricavati nell'ambito dell'azienda agricola o in fabbricati di sua pertinenza)
  - Agri-campeggio
- 9.5** Ogni altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola :
- agri-fattorie;
  - fattorie didattiche , laboratori di apprendimento e divulgazione;
  - fattorie sociali;
  - somministrazione cibi e bevande;
  - attività ricreative, culturali, formative; attività naturalistiche;
  - attività formative, didattiche, pedagogiche;
  - attività salutistiche (erboristiche, ginnastica, percorso vita, bagni di fieno, etc.);
  - attività sportive (agriturismo ippico, agriturismo peschitorio, agriturismo venatorio, noleggio biciclette, tiro con l'arco, etc.)
  - attività legate al benessere psico-fisico delle persone (beatyfarm, centri yoga, ecc.).
  - attività legate a scuole per l'infanzia con attività all'aperto.
  - ecomusei.
  - aziende agro-energetiche
  - ogni altra attività, anche di tipo innovativo, connessa alle attività agricole multifunzionali
- 9.6** Le nuove attività o l'ampliamento di quelle esistenti, sono consentite esclusivamente a coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali o cooperative agricole o ad altre figure giuridiche il cui oggetto sociale è riconducibile alla attività agricola multifunzionale ed alla tutela e salvaguardia dell'ambiente. I titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita per realizzare esclusivamente abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo possono essere rilasciati esclusivamente come previsto al Titolo 2 punto 1.8 della L.R.14/1982.
- 9.7** E' sempre consentito implementare le attività agricole multifunzionali, in coerenza con quanto stabilito e reso possibile dalle misure silvo-ambientali ed agro-ambientali contenute nel Piano di Sviluppo Rurale Regionale e nel FESR regionale, e più in generale al fine di consentire la partecipazione ad avvisi e bandi di finanziamento anche di natura europea, nazionale, regionale, comunale.
- 9.8** Negli Ambiti del Territorio Rurale ed Aperto classificati come **AMBITI URBANI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE** e comunque zonizzati ai sensi del DI 1444/1968 come zone speciali G2, destinati alla istituzione di un Parco Urbano di Interesse Regionale ai sensi della L.R.17/2003 , oltre a quanto previsto al punto precedente, sono possibili anche interventi quali strutture ricettive, strutture funzionali alla accessibilità ed alla fruibilità dell'area parco, strutture per gli sport

<sup>7</sup> (\*) Oss. 63 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

naturalistici (parco avventura, percorsi fitness, trekking, Agility Forest, Mountain Bike ed Orienteering) , strutture per attività ricreative e museali (ecomusei , casa farfalle, insettari, museo del paesaggio, ecc.) , strutture per attività didattiche (aule laboratori, aule per incontri), per attività di associazioni ambientali, per gli scout; alla realizzazione di piccole strutture per il bird-watching, gazebo per le aree di sosta, capanni per la realizzazione di info-point ed altre attività culturalmente ed ambientalmente compatibili; le suddette attività possono essere esercitate anche da ditte individuali, imprese ed altre forme giuridiche con o senza scopo di lucro; non necessariamente classificati come coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, purchè proprietari dei fondi, affittuari, gestori delle suddette attività anche con contratti di comodato d'uso. <sup>(o)8</sup>

#### **PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE**

**9.9** Gli interventi per destinazioni d'uso agricole – residenziali e/o pertinenziali ed annessi agricoli -devono partecipare al perseguimento degli obiettivi di salvaguardia e gestione del territorio rurale ed aperto, così come indicati al p. 6.3. delle Linee Guida per il Paesaggio , di cui al PTR Regione Campania giusto L.R.13/2008.

**9.10** Su richiesta degli aventi titolo, gli interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, sono assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.

**9.11** Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

**9.12** L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo edilizio, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto dei parametri ai fini edilizi per la utilizzazione delle aree agricole. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai

<sup>8 (o)</sup> Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: Destinazioni d'uso

<sup>9 (\*)</sup> Oss. 63 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

- quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

**9.13** All'atto della richiesta di autorizzazione per intervento edilizio, il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, devono presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico abilitato. Il PUC individua alcuni di questi perimetri desunti dalla carta dell'uso del suolo, quando l'area non è interessata da particolari esigenze di salvaguardia, e rimanda dette aree a specifica normativa, fermo restando che qualora sia presentata documentazione comprovante differenti caratteristiche colturali in atto, ai fini delle norme ed indici da applicare prevale questa sulla perimetrazione del PUC.

**9.14** Nel caso di realizzazione di attività connesse di cui ai punti 9.3 e 9.5, è consentito per adeguamenti funzionali, impiantistici, tecnici un incremento della SLS pari al 25% rispetto a quanto esistente o quanto realizzabile ex novo nel rispetto degli indici edilizi di cui agli articoli relativi alle zone agricole. Tale incremento deve essere sempre giustificato nel Piano di Sviluppo Aziendale. (\*)<sup>9</sup>

*Dpr*  
**412/1993**

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme; E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;;

<i>Categorie</i>	<i>Cat.</i>	<i>descrizione</i>	<i>informazioni</i>
<i>Catastali potenzialmente assegnabili alle destinazioni d'uso come previste nel PUC. Non sono escluse eventuali altre categorie.</i>	A/1	<b>Abitazione di tipo signorile.</b>	Sono abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico.
	A/2	<b>Abitazione di tipo civile.</b>	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.
	A/8	<b>Abitazione in villa.</b>	Abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo.
	A/6	<b>Abitazione di tipo rurale.</b>	Abitazione a servizio delle attività agricole, ci cui alle caratteristiche del Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze .
	C/2	<b>Magazzini e locali di Deposito</b>	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.
	C/6	<b>Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.</b>	Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie.
	C/7	<b>Tettoie chiuse od aperte.</b>	Strutture destinate a tettoia o gazebo.
	D/10	<b>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.</b>	Sarebbero la categoria a cui devono accatastarsi i vecchi fabbricati rurali.

## ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

- 21.1** Si allegano in appendice alle presenti norme i quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC.
- 21.2** Indicano le destinazioni d'uso prevalenti ammissibili nel rispetto delle quote percentuali dove stabilite negli articoli della norma relativa ai singoli ambiti.

- 21.3** Gli usi accessori come riportato all'art.20 per le singole categorie d'uso sono sempre ammissibili.
- 21.4** Eventuali specificazioni ed elencazioni degli usi consentiti all'interno dei singoli articoli di norma relativi agli ambiti integrano, eventualmente, quelle del quadro sinottico. Se in contrasto prevalgono quelle elencate nell'articolo di norma.
- 21.5** Le funzioni riportate per l'area ASI sono indicative di possibilità eventualmente concesse a seguito di modifica del PRT ASI o comunque quelle ammissibili per attività in deroga.
- 21.6** Il RUEC può ulteriormente dettagliare le destinazioni d'uso ammesse per i singoli piani degli edifici.

## **ART. 22 CARICHI URBANISTICI . DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E LE CORRELATE DESTINAZIONI D'USO**

- 22.1** Il PUC disciplina la nozione di carico urbanistico e la correlata dotazione minima di standard per le trasformazioni urbanistiche e le correlate destinazioni d'uso.
- 22.2** Nel presente articolo, sono stabiliti i parametri necessari a definire le quantità di aree a standard D.I. 1444/1968, in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso, nonché le dotazioni di parcheggi pertinenziali ex legge 122/1990. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria ad un'altra o all'interno della medesima categoria, comportano la necessità di verificare e garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.
- 22.3** La nozione di "carico urbanistico" deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario [residenziale (abitazioni, uffici e negozi) art.3 D.I.1444/1968; terziario (commerciale e direzionale p.2 art.5 D.I. 1444/1968 – turistico p.9 art.1 Titolo 2 allegati L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale p.1 art.5 D.I.1444/1968] e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas etc.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti del diritto urbanistico (Corte di Cassazione Penale, Sezione III, Sentenza del 12 Marzo 2013, n. 11544).
- 22.4** Il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.
- 22.5** Il carico urbanistico è in concreto preso in considerazione in varie modalità:
- a) standards urbanistici di cui al decreto interministeriale 1444/68 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone;
  - b) nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportano la costituzione di nuovi vani/alloggi/unità produttive capaci di produrre nuovo insediamento;
  - c) nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione;
  - d) nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26 legge 47/1985 e art. 4 comma 7 legge 493/93) che non comportano la creazione di nuove superfici utili, ferma restando la destinazione dell'immobile;

*e) nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10 legge 47/1985 e art. 4 legge 493/93)" (così Corte di cassazione, Sezioni unite penali, 20.3.2003, n. 12878, ribadito in Cass. Pen., Sez. III, 5.10.2011, n. 36104 e in Cass. Pen., Sez. III, 10.1.2012, n. 189).*

- 22.6** Il carico urbanistico viene considerato, di norma, in correlazione con l'imposizione del contributo di costruzione, ovvero della quota relativa alle opere di urbanizzazione.
- 22.7** Le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa, fatte salve le indicazioni specifiche delle disposizioni programmatiche e quelle eventualmente contenute nelle singole norme di disciplina degli ambiti di piano, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico adeguata, tale da soddisfare e supportare i carichi di utenza che le nuove funzioni inducono e, in ogni caso, tenendo conto delle seguenti dimensioni minime come disciplinate nei commi seguenti.

#### **RS 1 - RESIDENZIALE**

- 22.8** La dotazione minima di standard pubblici, per abitante teorico insediabile, è quella stabilita dall'art. 3 del DI 1444/1968 e della L.R.14/1982 Allegato -Tit. II p.1.4 come specificato all'art. 17 delle presenti Norme, oltre la Superficie per il parcheggio degli autoveicoli (PP) ex art. 41 sexies L.1150/42, nella misura più restrittiva tra 1 mq/10 mc di volumetria realizzata o almeno 2 posti auto (25 mq) per ogni unità abitativa realizzata. Almeno un posto auto per ogni unità abitativa residenziale deve essere di uso pubblico
- 22.9** Ai fini dell'osservanza dei rapporti tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e le attrezzature pubbliche di livello locale (Standard), il DI 1444/1968 assume per ogni abitante teorico da insediare un valore pari a 25 mq di superficie lorda abitabile o 80 mc vvpp (vuoto per pieno), opportunamente maggiorati per destinazioni connesse (negozi, servizi collettivi, studi professionali) fino a 30 mq di sls o 100 mc vvpp. salvo diversa dimostrazione.
- 22.10** Considerato che il limite imposto di 25 mq lordi ha generato una tendenza progettuale a scapito della qualità dell'abitare, si stima che il carico urbanistico non sia strettamente legato al volume edificato bensì al numero di abitanti insediati/insediabili ed all'effettiva dimensione media tendenziale degli alloggi, valutati in termine di superficie lorda abitabile procapite convertita in volume vuoto per pieno (sup.lorda \* h. virtuale/ 3,20 mt).
- 22.11** L'Indice capitaro (Jc), come definito all'art. 12, c.12.7 è stabilito valutando il trend di superficie lorda di pavimento per abitante che registra valori medi sempre crescenti negli ultimi censimenti Istat, variando dai 27,90 mq (1981) ai 35mq (2011), il rapporto famiglia /alloggi relativo al fabbisogno residenziale che è pari ad 1, ed il numero medio di componenti per famiglia pari a 2,70. Considerando che per ogni abitante corrispondono mediamente 35 mq di superficie abitabile, corrispondente a 112 mc/vuotoperpieno, eventualmente maggiorati di 5 mq (20 mc v.p.p.) per le destinazioni connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.) , il valore di utilizzato per la verifica ed il controllo degli standard necessari nelle zone di trasformabilità insediativa varia tra 112 mc/ab e 133 mc/ab.
- 22.12** La componente programmatica, riferita agli ambiti ottimali di intervento di attuazione perequativa prevalentemente a destinazione residenziale (ADICO ed APERI) individua le quantità minime da destinare a standard; tali quantità sono riportate nelle Schede d'Ambito e nello Schema di Assetto Preliminare (SAP) unitariamente al numero di abitanti insediabili e dei corrispondenti alloggi teorici insediabili. Tuttavia si precisa che il dimensionamento definitivo dovrà essere comunque effettuato in sede di elaborazione del Progetto Urbanistico Unitario o del Piano Attuativo, sulla base del dimensionamento delle funzioni residenziali effettivamente insediate.

#### **PR 2 - PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI**

Pagina 58 di 194



- 22.13** Nel caso di nuovi interventi finalizzati a strutture produttive, industriali, artigianato di produzione, e funzioni assimilabili, nel rispetto delle eventuali prescrizioni contenute nelle NTA per ogni Ambito, è necessario assicurare una superficie a standard non inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti, da destinare ad attività collettive, a spazi pubblici (piazze, camminamenti, ecc.) a verde pubblico, a parcheggi (escluse le sedi viarie).
- 22.14** Almeno il 25 % delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde, con l'utilizzo di essenza autoctone o comunque mediterranee, ed opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, aree di sosta, gazebo, elementi di arredo urbano, ecc.
- 22.15** L'indice di permeabilità (IPT) garantito deve essere pari almeno a 0,60 mq/mq.
- 22.16** In aggiunta alle dotazioni pubbliche di cui al comma 22.13 la Superficie per il parcheggio degli autoveicoli (PP), ex art. 41 sexies L.1150/42 è garantita nella misura di 1 mq/10 mc di volumetria realizzata. Almeno il 30% di suddetta superficie deve essere di uso pubblico.
- 22.17** La dotazione dei parcheggi, dove è consentito dalle soluzioni tecniche, dallo stato dei luoghi e dai caratteri idrogeologici preferibilmente, può essere soddisfatta in sottosuolo o nei locali seminterrati o interrati o nella struttura degli immobili, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza ed antincendio come da legislazione vigente.

#### **CL 4 - LOGISTICA , COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITI**

#### **CM 5 – COMMERCIALE**

##### *Dotazione di parcheggi*

- 22.18** Con esclusione degli esercizi di vicinato, i cui parametri relativi ai parcheggi ed agli spazi pubblici, è pari ad almeno 80 mq/100mq della superficie di vendita ammessa, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, ogni altro esercizio commerciale rispetta la dotazione di parcheggi come definita dai diversi coefficienti per le aree a parcheggio relativamente alla tipologia di esercizio come definiti nella L.R.1/2014: EMI = 1,5 ; MA/M = 1;5 ; ME = 1,0 ; G1A/M = 2,5 ; G1E = 2,0 ; G2CQ = 2,0 ; G2CI = 2,5 ; G2CS = 3,0 ; GACP = 2,0 ; MAP = 1,0 (art. 22 – All.1 L.R.1/2014 ed art. 18 Dec. Dir. R.G. 373/2014)
- 22.19** Il dimensionamento della superficie delle aree di parcheggio è pari al prodotto del coefficiente relativo alla specifica tipologia di esercizio commerciale per la superficie di vendita della struttura commerciale, ad eccezione degli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (EMI), per i quali, invece, la dimensione delle zone di parcheggio è pari al prodotto del coefficiente relativo a detta tipologia di esercizio commerciale per la superficie lorda della struttura commerciale.
- 22.20** Il calcolo del dimensionamento della superficie delle aree di parcheggio per mercati su area privata (MAP), è effettuato in ragione del prodotto della superficie di vendita della somma dei singoli posteggi per il coefficiente relativo.
- 22.21** Per quanto riguarda i parchi commerciali, la dotazione delle aree di parcheggio delle medie strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita ivi presenti è incrementata del venticinque per cento rispetto ai relativi parametri di cui sopra, in rapporto anche alla destinazione merceologica e, nel caso che in essi insistano strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 25.000 metri quadrati, il parametro di parcheggio in oggetto è incrementato del trenta per cento rispetto ai parametri di standard.
- 22.22** Le dotazioni delle aree a parcheggio suddette sono obbligatorie per la formazione dei nuovi titoli abilitativi degli esercizi commerciali, in caso di apertura, ampliamento dimensionale ed aggiunta del settore merceologico alimentare, ad eccezione dell'apertura o l'ampliamento dimensionale delle medie strutture di vendita che siano effettuati per concentrazione o accorpamenti di esercizi commerciali esistenti da almeno cinque anni.

- 22.23** In caso di aggiunta del settore merceologico alimentare la dotazione delle aree di parcheggio è pari al prodotto del coefficiente della relativa struttura commerciale di tipologia alimentare per la superficie di vendita della struttura distributiva.
- 22.24** Per l'ampliamento della superficie di vendita di un esercizio commerciale, la superficie di parcheggio è pari al prodotto del relativo coefficiente per la superficie di vendita globale, comprensiva dell'area di ampliamento; per l'ampliamento della superficie di un esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, la superficie di parcheggio è pari al prodotto del relativo parametro per la superficie lorda globale, comprensiva dell'area di ampliamento.
- 22.25** Le aree di parcheggio degli esercizi commerciali devono essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:
- diretta contiguità fisica e funzionale tra il parcheggio per i clienti e gli inerenti esercizi commerciali;
  - in caso d'impossibilità (in tutto o in parte) della contiguità della struttura commerciale con il pertinente parcheggio, la distanza tra l'area di parcheggio e la struttura commerciale, misurata dai punti più vicini, non deve superare i trecento metri, così come nel caso in cui il parcheggio sia costituito da una pluralità di zone di sosta, la distanza tra tali aree, misurata dai punti più vicini, non deve superare trecento metri. La Giunta Comunale può deliberare per il singolo caso, distanze maggiori, anche al di fuori dell'ambito di riferimento, ma comunque nelle vicinanze e con una distanza dal perimetro dell'Area d'intervento non superiore ai 1000 mt.. Le distanze devono essere collegate da percorsi pedonali definiti. In luogo della delocalizzazione fuori ambito, può essere deliberato anche la riduzione di quota parte delle dotazioni minime richieste, ferma restando la monetizzazione della restante quota.
  - la dotazione delle aree di parcheggio delle medie strutture di vendita può essere soddisfatta anche a mezzo della costituzione di specifico diritto d'uso di area pubblica, funzionalmente adiacente, con apposita convenzione, per tutta la durata di attività dell'esercizio commerciale. Nel caso in cui il Comune decida di concedere un suolo per l'uso a parcheggio di un'attività commerciale, la Giunta Comunale deve effettuare l'assegnazione di detta area previa procedura ad evidenza pubblica, con un bando per l'assegnazione della relativa area. L'attribuzione ad uso di parcheggio dell'area comunale è ratificata con la stipula di una convenzione tra l'Ente Comunale e l'imprenditore commerciale prescelto sulle risultanze della procedura ad evidenza pubblica, in cui sono riportate tutte le condizioni e le limitazioni della concessione. La convenzione deve prevedere, comunque, l'uso di tale suolo esclusivamente ad area di parcheggio, senza che il concessionario possa limitarne la fruizione al pubblico o imporre il pagamento di un importo per la sua utilizzazione o realizzare su di essa opere edilizie, permanenti o temporanee (art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).
  - apertura delle aree destinate al parcheggio per l'intera fascia oraria di attività dell'esercizio commerciale cui sono legati da vincolo pertinenziale;
  - possibilità di uso del parcheggio (totalmente o parzialmente) da parte del Comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche, previo stipula di apposita convenzione con il soggetto titolare del parcheggio.
- 22.26** La dotazione dei parcheggi, dove è consentito dalle soluzioni tecniche e dallo stato dei luoghi e dai caratteri idrogeologici preferibilmente, può essere soddisfatta in sottosuolo o nei locali seminterrati o interrati o nella struttura degli immobili, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza ed antincendio come da legislazione vigente.
- 22.27** Ai sensi dell'art. 22 c.7 della L.R. 1/2014, la dotazione dei parcheggi nel rispetto dei suddetti

parametri soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche, per cui alla superficie del parcheggio in oggetto non si sommano le aree di parcheggio dovute, dall'articolo 5 del D.M. n. 1444/1968 e dall' art. 41sexies L.1150/42.

#### *Dotazione di aree destinate ad uso pubblico*

**22.28** La superficie delle aree destinate ad uso pubblico ed alla movimentazione delle merci è pari, per quanto riguarda le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita, al prodotto del coefficiente relativo alla specifica tipologia di struttura commerciale per il totale della sua superficie di vendita, mentre, per quanto riguarda gli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti, essa è pari al prodotto del coefficiente relativo a detta tipologia di esercizio commerciale per il totale della sua superficie lorda. I coefficienti sono : (art.. 23 –All.A2 L.R.1/2014 )

- MA/M e ME = Aree ad uso pubblico :0,03 ; Aree movimentazione Merci = 0,03

- Grandi Strutture Vendita = Aree uso pubblico :0,05 ; Aree movim. Merci = 0,05

- EMI = Aree ad uso pubblico :0,03 ; Aree movimentazione Merci = 0,05

**22.29** Per quanto riguarda i parchi commerciali, la dotazione delle aree ad uso pubblico e delle aree per movimentazione delle merci delle medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita è incrementata del venticinque per cento rispetto ai relativi parametri di cui sopra e, nel caso che siano ivi presenti esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 25.000 metri quadrati, per essi il parametro in oggetto è incrementato del trenta per cento.

**22.30** L'adeguamento ai parametri delle aree ad uso pubblico e delle aree per la movimentazione delle merci non è richiesto per:

a) gli esercizi di vicinato;

b) l'apertura o l'ampliamento dimensionale delle medie strutture di vendita che siano aperte o ampliate per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali esistenti da almeno cinque anni, fatta salva l'eventuale disposizione del SIAD che preveda anche per tali procedimenti l'adeguamento della dotazione di aree destinate all'uso pubblico.

**22.31** Gli spazi ad uso pubblico sono costituiti per almeno il cinquanta per cento (50%) da aree sistemate a verde, costituite da essenze arboree di specie climatiche mediterranee e/o da prato ad andamento non pianeggiante, che non permetta la sua utilizzazione per parcheggio di autoveicoli. Le aree di uso pubblico debbono essere dotate di panchine e di spazi per la sosta dei pedoni e di attrezzature per il gioco dei bambini. E' sempre possibile integrare tali spazi con le superfici a parcheggio, a condizione che le aree funzionali siano sempre separate da fasce arboree ed arbustive (siepi).

**22.32** L'indice di permeabilità (IPT) garantito deve essere pari almeno a 0,60 mq/mq.

**22.33** In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo o del progetto del Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **TD 6 – TERZIARIA - DIREZIONALE**

**22.34** Nel caso di complessi direzionali la dotazione degli standard deve essere garantita nel rispetto del DI 1444/1968, ed è pari 80 mq di dotazioni pubbliche per 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% deve essere destinato a parcheggi, oltre a quanto previsto dall' art. 41sexies L.1150/42, nella misura di 1mq/10 mc ovvero 1 mq/0,33 mqslp. Almeno il 30% della superficie di cui all' art. 41sexies L.1150/42 deve essere di uso pubblico.

**22.35** Per le caratteristiche specifiche e per le modalità di realizzazione e di attuazione delle

dotazioni pubbliche si rimanda a quanto prescritto per la destinazione d'uso commerciale, in particolare ai commi 22.25, 22.26, e 22.31, 22.32 e 22.33, sostituendo commerciale con terziario-direzionale.

### **TR8 - TURISTICO RICETTIVA**

#### *Dotazione di parcheggi e spazi pubblici*

- 22.36** Nel caso di nuovi interventi finalizzati a strutture ricettive alberghiere, è necessario assicurare una superficie a standard non inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti, da destinare ad attività collettive, a spazi pubblici (piazze, camminamenti, ecc.) a verde pubblico, a parcheggi, con l'aggiunta di 8,00 mq per ogni posto letto nel rispetto della L.R.14/1982, Allegato, Tit. II, p.1.9.
- 22.37** Almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde, con l'utilizzo di essenza autoctone o comunque mediterranee, ed opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, aree di sosta, gazebo, parco giochi. Il restante 30% può essere utilizzato a parcheggi.
- 22.38** L'indice di permeabilità (IPT) garantito deve essere pari almeno a 0,60 mq/mq.
- 22.39** I parcheggi di cui all' art. 41 sexies L.1150/42 a servizio di ogni nuova attività ricettiva (alberghiere ed extra alberghiere), anche derivante da cambi di destinazione d'uso, o per la sola parte in ampliamento, sono obbligatori nella dotazione minima, data dalla misura più restrittiva tra 1 mq ogni 10 mc di volumetria (o 1 mq ogni 3,3 mq di SLP) o almeno 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- 22.40** Nel caso la struttura ricettiva sia dotata di ristoranti, sale convegni, sale benessere, ed altre attività complementari, il 50% delle superfici a parcheggi di cui all' art. 41sexies L.1150/42, relative alle volumetrie v.p.p. delle suddette funzioni, è destinato all'uso pubblico.
- 22.41** Per le caratteristiche specifiche e per le modalità di realizzazione e di attuazione delle dotazioni pubbliche si rimanda a quanto prescritto per la destinazione d'uso commerciale, in particolare ai commi 22.25, 22.26, e 22.32 e 22.33, sostituendo commerciale con strutture ricettive alberghiere;
- 22.42** Nel caso di strutture ricettive extra alberghiere, oltre al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella normativa di settore (L.R. 15/1984, L.R.13/1993; L.R.17/2001, ecc.), è prescritto il rispetto dei comma 22.39 e 22.40.

### **AS 3 - ARTIGIANALE DI SERVIZIO**

- 22.43** Le dotazioni pubbliche relative principalmente a verde, spazi comuni, e parcheggi sono assimilate a quanto previsto per gli esercizi di vicinato ridotte del 40%.
- 22.44** I parcheggi di cui all' art. 41sexies L.1150/42 a servizio di ogni nuova attività artigianale di servizio, anche derivante da cambi di destinazione d'uso, o per la sola parte in ampliamento, sono obbligatori nella dotazione minima, pari a 1 mq ogni 10 mc di volumetria v.p.p. o 1 mq ogni 3,3 mq di SLP.

### **AG 9 - AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE**

- 22.45** In relazione alle sottocategorie come specificate al riquadro AG.9 dell'art. 20, nel caso di attività pubbliche o aperte al pubbliche, le relative dotazioni di spazi pubblici e parcheggi si rifanno per assimilazione alle attività e destinazioni come normate nei precedenti commi. Ad esempio attività agrituristiche o simili si rifanno al comma 22.42.

### **DT 7 – SERVIZI pubblici e/o privati(dotazioni territoriali)**

- 22.46** In relazione alle sottocategorie come specificate al riquadro DT.7 dell'art. 20, nel caso di costruzioni di edifici, relativamente ai parcheggi di cui all' art. 41sexies L.1150/42 a servizio di ogni nuova attività, anche derivante da cambi di destinazione d'uso, o per la sola

parte in ampliamento, è prescritta la dotazione minima, pari a 1 mq ogni 10 mc di volumetria v.p.p. o 1 mq ogni 3,3 mq di SLP di cui almeno il 50% destinati all'uso pubblico.

**22.47** Nel caso di parchi, spazi pubblici attrezzati ed altre attrezzature e servizi la dotazione di parcheggi è commisurata alla capienza ed alla prevista fruibilità di suddette attrezzature. In fase di elaborazione dello studio di fattibilità e /o progettazione si definiranno le dotazioni necessarie.

#### PARCHEGGI. PRESCRIZIONI GENERALI.

**22.48** I parcheggi devono essere localizzati in diretta contiguità fisica e nel rispetto dei parametri dimensionali; è possibile realizzare una pluralità di aree di sosta, la cui somma non sia inferiore a quella minima a standard e a parcheggi ex art. 41sexies L.1150/1942.

**22.49** Nel caso di parcheggi interrati, qualora la superficie esterna non sia a sua volta destinata ad aree di sosta, la superficie dovrà essere sistemata con le tecniche delle coperture a verde, con una copertura almeno di un metro di spessore, garantendo drenaggio e permeabilità delle acque e opportuna copertura arbustiva. La superficie pavimentata, non potrà eccedere il 30% della superficie a copertura dei parcheggi interrati. Soluzioni architettoniche dovranno impedire l'utilizzo fittizio a parcheggio. (art. 6 D.P.G.R.C.381.2003).

**22.50** Partecipano alla costituzione della superficie di parcheggio sia le aree dei posti di parcheggio dei veicoli, sia la viabilità di servizio, in entrata e in uscita, nonché di passaggio tra le singole zone del parcheggio. Anche le fasce a verde arboree, strettamente collegate alla riduzione dell'impatto visivo, sono computate nella superficie generale a parcheggio.

**22.51** Non sono comprese nella dotazione della superficie di parcheggio le strutture viarie di raccordo tra le aree di parcheggio e la viabilità di comunicazione esterna ai lotti d'intervento.

**22.52** Le aree di parcheggio, di norma, devono essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- le aree di parcheggio devono essere prive di barriere architettoniche per gli utenti fisicamente impediti;
- chiara segnalazione del percorso di accesso al parcheggio e di uscita dalle aree di parcheggio per l'immissione nella viabilità;
- separazione tra l'entrata e l'uscita del parcheggio, anche mediante barriere fisse o mobili;
- raccordo fra parcheggio e viabilità principale, costituito, preferibilmente, da due varchi a senso unico opportunamente distanziati o separati nel caso di aree dedicate e non collocate ai margini della viabilità;
- attenuazione dell'inquinamento visivo delle aree di sosta di veicoli grazie alla piantumazione di fasce alberate, costituite da essenze di specie climatiche campane o, più genericamente, mediterranee, per una superficie non inferiore al dieci per cento dell'area parcheggio; è prescritto l'uso di superfici rinverdate e drenanti per gli stalli, con le opportune opere di drenaggio e raccolta delle acque di prima pioggia. La tipologia degli stalli deve prevedere la presenza di essenze arboree/arbustive nella misura minima di 1 albero/arbusto ogni 3 stalli oppure 1 albero/arbusto ogni 30 mq.
- installazione di una o più isole per i rifiuti della specie per le quali viene effettuata, da parte del comune o di altri enti, la raccolta differenziata dei rifiuti, opportunamente mitigate.

#### MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

**22.53** È inoltre ammessa la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od

asservimento all'uso pubblico, comunque soltanto nei casi in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano e comunque nel rispetto della disciplina di cui all'art.19 delle presenti NTA .

- 22.54** L'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di un quantità di standard urbanistici come previsti nella misura minima.
- 22.55** Le monetizzazioni sono vincolate dall'Amministrazione alla realizzazione, entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo, degli standard pubblici, anche in altre Ambiti territoriali o all'acquisto di immobili a tali usi destinati.
- 22.56** Gli interventi a standard possono essere realizzati direttamente dall'Amministrazione oppure demandati all'avente titolo , come appositamente normato in una Convenzione. I parcheggi ed eventuali altre dotazioni pubbliche devono in ogni caso essere già realizzati e fruibili all'atto dell'attivazione della destinazione d'uso per cui viene pagata la monetizzazione.
- 22.57** Qualora i soggetti attuatori del PUC , abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano o programma, che risultino utili ai fini dell'interesse pubblico, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità; potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse pubblico quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste per legge.
- 22.58** Tale proposta sarà realizzabile solo per adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste per legge realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale, suffragata da un atto deliberativo del Consiglio Comunale.

## **ART. 29 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC**

- 29.1** Il Puc si attua, secondo quanto precisato dalle presenti Nta, mediante intervento edilizio diretto (led), diretto convenzionato (lec) anche a mezzo di progetto urbanistico unitario (Puu), ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (lup), consistente in un piano urbanistico attuativo (Pua).
- 29.2** Il PUC, inoltre, si attua mediante gli Ambiti Ottimali d'Intervento di attuazione perequativa, aventi valore di comparti edificatori, di tipo continuo e/o discontinuo, ai sensi dell'art. 33 della L.R.16/2004 e dell'art. 12 del Reg. di Attuazione n° 5 /2001.
- 29.3** Sia l'attuazione dei Comparti Edificatori che gli Interventi Urbanistici Preventivi, di norma, sono subordinati alla formazione degli atti di programmazione degli interventi (Api) di cui all'art. 25 della Lr 16/2004.
- 29.4** Al di fuori delle previsioni degli Api, sono consentiti led, Puu e lup nel rispetto dell'art.6 della legge 94/1982.

### ***Intervento edilizio diretto (led)***

- 29.5** L'intervento edilizio diretto (led) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
- 29.6** In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (lup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per (led), subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di



trasformazione edilizia ed urbanistica e salvaguardia ambientale di cui agli art.li 13, 14 e 15.

- 29.7** L'intervento edilizio diretto è consentito solo previo rilascio del Permesso di Costruire, di cui al capo II del D.P.R n°380/2001, ovvero, nei casi previsti dalla norma vigente, dietro Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di cui allo stesso D.P.R n°380/2001.
- 29.8** Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.
- 29.9** Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla preventiva verifica di conformità alle prescrizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale
- 29.10** Gli interventi diretti devono garantire la realizzazione degli standard di tipo qualitativo di cui al titolo dodicesimo delle presenti norme.

#### ***Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) e progetto Urbanistico Unitario (Puu)***

- 29.11** L'Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) si configura come un intervento diretto; tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice permesso di costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla Ac le aree delle stesse.
- 29.12** L'Iec è normativamente disciplinato dall'art. 28bis del Dpr 380/2001 introdotto dall'art. 17 comma 1 lettera q) della legge 164/2014
- 29.13** Il Progetto Urbanistico unitario (PUU) è un Progetto relativo all'intera superficie di un Ambito di Trasformabilità urbanistica, per il quale si procede all'intervento previo rilascio di singolo permesso di costruire comprendente l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi.
- 29.14** Il Progetto Urbanistico Unitario di norma specifica i contenuti degli Schemi di Assetto Preliminare (SAP) relativi agli ambiti di attuazione perequativa a prevalente destinazione residenziale (ADICOed APERI).
- 29.15** 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 DPR380/2001.
- 29.16** 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.
- 29.17** Il PUU, come Permesso di costruire convenzionato garantisce la conformità giuridica degli interventi e la legittimazione del titolo abilitativo.
- 29.18** La convenzione vincolata al PUU, ai sensi dell'art. 28bis c. 2 e c.3 del DPR380/01 è approvata con delibera del consiglio comunale; specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

- 29.19** I Progetti Urbanistici Unitari, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo e quantitativo. Le dotazioni territoriali sono quelle relative alle destinazioni d'uso previste, nel rispetto dell'art.22. Gli standard di tipo qualitativo sono quelli previsti al Titolo dodicesimo delle presenti norme
- 29.20** I Progetti Urbanistici Unitari che interessano aree a pericolosità/rischio idrogeologico dovranno essere sottoposti al Parere dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto dall'articolo 7 delle Norme di Attuazione del PSAI.

***Intervento urbanistico preventivo (Iup) e Piano urbanistico attuativo (Pua)***

- 29.21** Nelle zone ove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup), le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono subordinate alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo (Pua).
- 29.22** I Pua, ai sensi dell'art. 26 della Lr 16/2004, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api.
- 29.23** I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
  - d) i programmi integrati d'intervento di cui alla legge n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
  - e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - g) i programmi di Riabilitazione Urbana (PRU) di cui all'art. 27 della Legge 166/2002;
  - h) ogni altro strumento particolareggiato previsto in legislazioni di settore o introdotto da future disposizioni legislative di livello statale e/o regionale.
- 29.24** L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc. Non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nell'art. 26, comma 3, della Lr 16/2004 e di seguito riportati:
- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano ed in ogni caso le modifiche tecniche che si rendano obbligatorie.;
  - b) la precisazione dei tracciati viari;
  - c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici ed idrogeologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - e) le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del

piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

f) gli interventi finalizzati alla Riqualficazione di aree urbane degradate, anche in deroga al PUC, in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale 19/2009 e fino alla sua vigenza.

- 29.25** Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante lup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 14
- 29.26** Nella fase di redazione dei Piani Attuativi, qualora si intende porre in attuazione previsioni di urbanizzazione di nuove aree, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, è necessario produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.
- 29.27** Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.
- 29.28** L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua e alla definizione di accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 29.29** I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede allegate.
- 29.30** Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo anche quelli che riguardano lotti o volumetrie per le quali sono previsti: ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, demolizione con ricostruzione e/o la ristrutturazione urbanistica. Le dotazioni territoriali sono quelle relative alle destinazioni d'uso previste, nel rispetto dell'art.22. Gli standard di tipo qualitativo sono quelli previsti al Titolo dodicesimo delle presenti norme.
- 29.31** Il Puc individua gli ambiti ove, per le condizioni di degrado o di incoerenza ambientale e per la particolare complessità urbanistica e morfologica, si rende opportuno un Piano di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Detti ambiti possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Inoltre è sempre possibile negli ambiti afferenti al Territorio Urbano della Persistenza Storica, ed al territorio Urbano Consolidato nonché per per il Sistema dell'edilizia Residenziale Pubblica, prevedere Piani Urbanistici Attuativi , rispondenti alle tipologie di cui al comma 29.18 let. d), e), f) e g). Il perimetro di tali PUA, che possono essere proposti anche da privati eventualmente riuniti in consorzio, potrà riguardare complessi di edifici contigui oppure isolati urbani delimitati da strade o da confini naturali o di proprietà rispetto a spazi aperti, anche adiacenti o prospicienti, in modo da costituire un settore urbano.
- 29.32** I Piani Urbanistici Attuativi che interessano aree a pericolosità/rischio idrogeologico dovranno essere sottoposti al Parere dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto

dall'articolo 7 delle Norme di Attuazione del PSAI.

**Ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa**

- 29.33** Il Puc individua i comparti edificatori , definiti Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) di attuazione perequativa degli Ambiti Ottimali d'Intervento come definiti all'art. 12 . comma 12.7 let. f).
- 29.34** Nel rispetto degli Schemi di Assetto Preliminare gli Ambiti ottimali d'Intervento si attuano attraverso Intervento diretto convenzionato con la elaborazione del progetto Urbanistico Unitario
- 29.35** 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 dal Responsabile del Procedimento, nell'elenco di cui al c.29.23.
- 29.36** I Pua sono sempre obbligatori nel caso di:
- a) modifiche proposte dai proprietari rispetto alle indicazioni contenute nel S.A.P. che ne comporti la rimodulazione, in termini di diversa localizzazione delle superfici sia di concentrazione dell'edificato che per le dotazioni pubbliche;
  - b) 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 5000 mq;
  - c) qualora la consistenza di intervento assentita alla Superficie di concentrazione dell'edificabilità territoriale, privata e pubblica, (superficie fondiaria) anche a seguito dei crediti edilizi come previsti nel PUC, risulti maggiore di mc/mq 3.00, ai sensi dell'art. 41 quinquies della legge 1150/42.
- 29.37** Le disposizioni programmatiche, relative al Piano Operativo, disciplinano la "Perequazione Urbanistica" con le relative procedure e modalità di Attuazione dei comparti.

**ART. 31 QUADRO DELLE RISORSE DI NATURA STRUTTURALE.  
INVARIANTI, LIMITAZIONI E CRITICITA' AMBIENTALI**

- 31.1** Il PSC riconosce e individua l'insieme delle risorse territoriali necessarie ad assumere le funzioni e le prestazioni richieste per un corretto uso del territorio e per garantire le finalità di cui all'art. 1 ed il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 4
- 31.2** Tali finalità generali si traducono in azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali e di riforma delle parti urbane e degli spazi liberi degradati e/o congestionati, in un quadro di verifica e specificazione delle determinazioni dei piani territoriali di livello regionale e provinciale.
- 31.3** Con riferimento ai due diversi macroambiti, quello **urbano**, comprendente l'agglomerato urbano nelle sue differenti funzioni ed usi e quello del **campo naturale ed aperto**, comprendente le parti del territorio ad alta valenza eco sistemica e paesaggistica, nonché conformato ad usi agricoli, forestali, pascolivi, il PSC individua come Invarianti di significato strutturale i seguenti elementi:
- a.) Elementi costitutivi della rete ecologica
    - a.a) Aree nucleo della Rete Ecologica Provinciale
      - a.a.1) Parco Naturalistico Regionale dei Monti Picentini
      - a.a.2.) Sito di Importanza Comunitaria Monte Mai–Monte Monna
      - a.a.3.) Zona di protezione Speciale per gli Uccelli Picentini
    - a.b) Corridoio ecologico regionale
      - a.b.1) Torrente (unitariamente denominato) Solofrana
    - a.c.) Alvei idrografici e relative fasce ripariali.
    - a.d) Ecosistemi di interesse ecologico e faunistico.
      - a.d.1) Aree agricole e forestali di interesse strategico
        - a.d.1.1) Castagneti da frutto, cedui di Castagno, cedui di Cerro, cedui di Quercia, Cedui misti con prevalenza di Quercia e Cerro, cedui misti con Castagno, Cerro, Quercia e Olmo
      - a.d.2.) Ambienti seminaturali di interesse strategico
        - a.d.2.1) Macchia mediterranea, macchia ripariale, pascoli
      - a.d.3.) Aree agricole di pregio
        - a.d.2.1) Nocciolieti, oliveti, vigneti
  - b.) Beni architettonici, storico culturali ed archeologici
    - b.a) Centri storici (parti di città consolidate e riconoscibili nel repertorio iconografico catastale degli anni trenta del novecento)
      - b.a.1) Ambiti urbani della identità' e del valore storico ambientale
        - b.a.1.1.) Parti di città storica, caratterizzate dalla persistenze di invarianti viarie. Impianto urbanistico riconoscibile conservato. Presenza di

emergenze storico-architettoniche -culturali. Prevalenza di tessuto edilizio di rilievo storico-ambientale e culturale

**b.a.2) Ambiti urbani della memoria storica e socio economica**

b.a.2.1) Parti di città caratterizzate prevalentemente dai nuclei storici degli insediamenti conciarci

**b.a.3) Ambiti urbani della struttura insediativa storica**

b.a.3.1) Parti di città storica, caratterizzate dalla persistenze di invarianti viarie.

Impianto urbanistico riconoscibile conservato. Presenza di emergenze storico-architettoniche -culturali. Prevalenza di tessuto edilizio di rilievo storico-ambientale e culturale

**b.b) Emergenze della identità storico architettonico culturale**

(Singolarità e complessi architettonici invarianti, generatrici e/o persistenze della stratificazione storico urbanistica della città, fino agli inizi del 900)

b.b.1) Gli edifici monumentali e vincolati di elevato valore storico architettonico.(Elementi primari della città storica)

b.b.2) Edifici di valore ambientale e storico documentale (prevalentemente catalogati ai sensi della L.R.26/2002)

b.b.3) Contesti paesaggistici urbani

b.b.4) Essenze arboree monumentali

b.c) Sistema dei manufatti prevalentemente ex opifici con valore di testimonianza documentale dei processi produttivi della concia e degli ambienti urbani.

b.d) Aree e beni archeologici vincolati art.10 D.lgs 42/2004

b.e) Tracciati di interesse storico-testimoniale e viabilità storica Serino - Solofra-Montoro

**31.4** Le invarianti su definite costituiscono elementi e contesti non trasformabili, da tutelare e valorizzare. E' demandata alla Pianificazione operativa la loro verifica e specificazione nonché la loro eventuale integrazione con ulteriori elementi, censiti nel rispetto delle categorie su indicate.

**31.5** Il PSC riconosce limitazioni ambientali ed idrogeologiche nei seguenti elementi :

a) Ambiti di rispetto per prese idropotabili - Pozzi e sorgenti

b) Ambiti a tutela della stabilità geomorfologica

b.b.1) Aree a rischio/pericolosità da frana elevato/molto elevato

b.b.2) Aree a rischio/pericolosità idraulica elevata/molto elevato

c) Aree di interesse Piano Regionale Attività Estrattive

**31.6** Il PSC riconosce ambiti ed aree di forte Criticità ambientale nei seguenti elementi :

a) Siti di Interesse per potenziali contaminazione che non soddisfano i requisiti di cui alla L.134/2012 art.36 c.1

a.a.1) Attività produttive, prevalentemente industrie conciarie e chimiche localizzate in area ASI

a.a.2) Attività dismesse, prevalentemente industria conciaria localizzate in Area ASI ed in Ambito Urbano

a.a.3) Depuratore

a.a.4) Attività di autodemolizione

a.a.5) Stazioni rifornimento carburanti



a.a.6) Ex discarica comunale - località Scorza/Chiammarrano

b) Altri siti vulnerabili a fonti di inquinamento/possibili detrattori ambientali

b.b.1) Isola ecologica per la raccolta dei rifiuti differenziati

a.a.2) Ambiti urbani con attività dismesse e manufatti degradati

a.a.3) Ex opifici in ambito urbano attualmente dismessi/degradati/  
detrattori dell'immagine urbana

**31.7** Gli elaborati cartografici di riferimento sono:

PS3 -3.2 Invarianti strutturali. Limitazioni, criticità, potenziali aree di trasformabilità e riconversione urbana.

## **ART. 32 GRADI DI TRASFORMABILITA'. LIMITI ALL'USO DEL TERRITORIO**

**32.1** Il PSC, coerentemente con quanto indicato ed elaborato dal PTCP per l'intero territorio provinciale, definisce i limiti all'uso del territorio comunale in base a quattro gradi di trasformabilità:

- Aree non trasformabili;
- Aree a trasformabilità condizionata all'ottenimento di pareri, autorizzazioni o nulla osta per presenza di provvedimenti di tutela e difesa del suolo, di tutela paesaggistica o storico monumentale o di tutela naturalistica stabiliti per Legge;
- Aree a trasformabilità orientata allo sviluppo agro-ambientale;
- Aree di attenzione e approfondimento.

**32.2** Le **Aree non trasformabili** sono quelle che per la presenza di vincoli sono caratterizzate da forti limitazioni alla trasformabilità urbanistica ed edilizia o da inedificabilità assoluta. Tale classificazione non determina, di per sé, limitazioni prescrittive alla edificabilità dei territori, se non in quanto tali limitazioni derivano da vincoli e limitazioni sovraordinate aventi forza di legge. Le aree non trasformabili comprendono aree che di norma presentano forti criticità per le trasformazioni di tipo urbano.

In questa categoria sono ricomprese le seguenti tipologie di aree:

- Ambiti a rischio/pericolosità Molto elevato/a - Elevato/a da frana  
(PSAI AdB Campania Centrale D.C.I. 1/2015)
- Ambiti a rischio/pericolosità Molto elevato/a - Elevato/a idraulico  
(PSAI AdB Campania Centrale D.C.I. 1/2015 ed errata corrige del 22/04/2015)
- Parco Regionale Monti Picentini ex L.R. 33/93 - Zona A di riserva integrale  
(art. 3.1.0 all.5B D.G.R.C. 1539/2003)
- Aree e Beni archeologici vincolati ex L.1089/39  
(Art.10 D.Lgs. 42/2004)
- Aree di rispetto acque uso potabile  
(Art.94 ex D.Lgs. 152/2006)

**32.3** Le **Aree a trasformabilità condizionata** sono quelle la cui trasformazione è soggetta all'ottenimento di pareri, autorizzazioni nulla osta per presenza di provvedimenti di tutela e difesa del suolo, di tutela paesaggistica o storico monumentale o di tutela naturalistica stabiliti per Legge.

In questa categoria sono ricomprese le seguenti tipologie di aree:

- Ambiti a rischio/pericolosità Medio/a - Moderato/a da frana  
(PSAI AdB Campania Centrale D.C.I. 1/2015)
- Ambiti a rischio / pericolosità media - moderato idraulico  
(PSAI AdB Campania Centrale D.C.I. 1/2015 ed errata corrige del 22/04/2015)
- Parco Regionale Monti Picentini ex L.R. 33/93 - Zone B e C  
(artt. 3.2.0 e 3.3.0 all.5B D.G.R.C. 1539/2003)

- Immobili ed aree di notevole interesse Pubblico ex L. 1497/39  
(D. Lgs. 42/2004 - art 136)
- Vincoli ricognitivi di Tutela Paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 - art 142:
  - Aree di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco acque pubbliche;
  - Aree coperte da foreste e da boschi;
  - Aree a quota maggiore di 1200 mt s.l.m.;
  - Zone gravate da usi civici.
- Rete Natura 2000 (SIC - ZPS)  
(SIC Monte Mai Monte Monna IT8050027; ZPS Picentini IT 804021)

**32.4** La classe delle **Aree a trasformabilità orientata allo sviluppo agro-ambientale**. comprende le superfici destinate a vocazione agricola e le aree forestali del territorio comunale. In tali aree li PUC promuove prevalentemente lo sviluppo delle attività agricole e delle produzioni agroalimentari e artigianali tipiche e lo sviluppo turistico, in una logica di connessione ai livelli costitutivi della Rete Ecologica a scala comunale, ai fini della interconnessione con le direttrici ecologiche provinciali e regionali.

In questa categoria sono ricomprese le seguenti tipologie di aree:

Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico

*(Aree agricole e forestali di interesse strategico: boschi, macchie, pascolo, agricole di pregio come vigneti, oliveti, nocelleti).*

**32.5** Gli Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico, sono classificati nel PTCP come le aree interessate da : Boschi di conifere e latifoglie; Macchia mediterranea e garighe; Aree a ricolonizzazione naturale; Rocce nude ed affioramenti; Aree con vegetazione rada; Pascoli e praterie; Castagneti da frutto; Ecosistemi acquatici; Oasi di protezione della fauna; Zone di ripopolamento e di cattura; Rotte migratori. Il PSC ha specificato e dettagliato le componenti dei suddetti elementi di interesse ecologico e faunistico, con riferimento alla Carta dell'Uso Agricolo, parte integrante del PUC. Pertanto gli Ecosistemi sono costituiti dai gruppi di vegetazione come elencati e specificati all'art. 31 comma 31.3 let. a.d).

**32.6** Modeste prospettive di sviluppo urbano sono state previste, prevalentemente attraverso gli Ambiti periurbani di ricucitura urbana (APERI) di attuazione perequativa, finalizzati al riammagliamento dei fenomeni di diffusione urbana e al completamento in contiguità di frammentazioni di tessuti insediativi slabbrati.

**32.7** I territori compresi in una fascia di 1000 metri dalle sponde della Solofrana orientati al raggiungimento degli obiettivi di qualità paesistica, come indicati nelle Linee Guida per il Paesaggio giusto P.T.R. L.R. 13/2008, e che il PTCP individua come aree a trasformabilità orientata, sono ricompresi in aree trasformate ed antropizzate nell'attuazione del P.R.G. pre-vigente di Solofra. Dove ancora scoperti, essi sono contigui a tessuti edilizi esistenti da integrare e completare ai fini della localizzazione dei fabbisogni insediativi, produttivi, pubblici. I territori non caratterizzati dalla forte antropizzazione dovuta alla presenza di contesti urbani e produttivi consolidati, coincidono con aree a trasformabilità condizionata o nulla.

**32.8** Le **Aree di attenzione ed approfondimento** presentano limitazioni e criticità e presentano un basso grado di idoneità alla trasformazione urbana. Si tratta di aree dove la trasformazione richiede interventi che necessitano di studi e approfondimenti tecnici, soprattutto in ordine ai contenuti riferiti alle tematiche della difesa del suolo e della compatibilità geomorfologica degli interventi, oltre alle necessarie verifiche di ordine vincolistico o paesaggistico.

Tale classe comprende le seguenti tipologie di aree :

- Aree in frana progetto IFFI

- Aree con pendenza superiore al 20%
- Aree di interesse archeologico.

**32.9** La conferma di tali aree, rispetto a quanto previsto nel PTCP, è stata condotta subordinatamente alla effettiva verifica di stabilità, in particolare delle aree in frana del progetto IFFI, attraverso l'allegato studio geosismico di cui alla legge regionale 9/83, escludendo alcuni ambiti, in quanto non ritenute zone instabili o potenzialmente instabili come indicate nella tavola 6.1 "Carta microzone omogenee in prospettiva sismica" del suddetto Studio geologico.

**32.10** Gli elaborati cartografici di riferimento sono:

- QC2 -2.4 Sistema insediativo. Risorse storico-architettoniche-culturali-demoetnoantropologiche ed archeologiche.
- QC3 -3.1 Sistema ambientale rete ecologica e biodiversità. Inquadramento generale
- QC3 -3.2 Sistema ambientale paesaggistico. Inquadramento generale
- QC3-3.3 Rischio idraulico.
- QC3 - 3.4 Pericolosità idraulica.
- QC3 -3.5. Rischio da frana.
- QC3 - 3.6. Pericolosità da frana.
- QC3 - 3.12 Scenari di rischio idrogeologico elevato e molto elevato relativo alle principali strutture ed infrastrutture antropiche. *REV.1*
- QC3-3.15 Altimetria -Clivometria - Versanti esposizioni ed ombreggiature
- QC4 - 4.1 Carta dell' uso agricolo -forestale
- QC.6.-6.1 Carta delle aree dismesse ,degradate e dei siti potenzialmente inquinati.
- QC .7 - 7.1 Carta delle tutele paesaggistiche , storico-architettoniche ed archeologiche e turistiche.
- QC.7 - 7.2 Carta delle protezioni ambientali
- QC.7 - 7.3a Carta delle tutele idrogeologiche e vincoli geologici-ambientali
- QC.7 - 7.4 Fasce di rispetto ed altri vincoli conformativi
- PS3 -3.1 Carta unica del Territorio
- PS3 - 3.3. Gradi di trasformabilità e coerenza con le indicazioni del PTCP

### **ART.37 VINCOLI RICOGNITIVI E CONFORMATIVI**

**37.1** Alla luce delle disposizioni di legge in vigore e della giurisprudenza della Corte Costituzionale, i tipi di vincolo aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio possono, di norma, essere raggruppati in due categorie funzionali oltre a quelli urbanistici imposti direttamente dal PUC :

- Vincoli ricognitivi
- Vincoli conformativi e servitù

**37.2** Le delimitazioni di aree e porzioni del territorio sottoposte a vincoli ricognitivi o conformativi - riportate negli elaborati del PUC - non assumono carattere cogente, essendo sempre necessaria la verifica puntuale degli elaborati e delle norme di "provenienza", in merito alle esatte perimetrazioni derivanti da pianificazione di primo livello o sovracomunale con disposizioni conformative del diritto di proprietà o da altri testi legislativi.

**37.3** Ogni loro eventuale imprecisione o inesattezza non ha rilevanza ai fini della validità del PUC.

#### ***Vincoli ricognitivi***

**37.4** Sono vincoli ricognitivi quelli stabiliti in forza di legge per intere categorie di beni ai quali vengono riconosciute intrinseche qualità che sono patrimonio della collettività e come tali vanno tutelate.

**37.5** Sono ambiti e categorie di beni che per la molteplicità di valori di permeabilità da salvaguardare (idrogeologici, ambientali, paesaggistici, culturali,ec.) anche in rapporto

ai piani sovraordinati (PTR, PTCP, PSAI, Norme salvaguardia Parco Regionale Picentini, PRAE,) interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti, e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.

**37.6** I Vincoli ricognitivi sono quelli previsti dai provvedimenti di tutela della stabilità del territorio e quelli previsti dalle leggi di tutela dei beni culturali ed ambientali.

**37.7** I Vincoli a tutela della stabilità del territorio incidenti sul territorio di Solofra sono:

#### TUTELE IDROGEOLOGICHE

Vincolo idrogeologico (*Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267*)

#### VINCOLI GEOLOGICI AMBIENTALI

Aree a pericolosità/rischio idraulico

Aree a pericolosità/ rischio frane

(*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ed errata corrige del 22/04/2015. Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (BURC 20/2015)*)

#### AREE DI INTERESSE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Cava

APA (A.3) Aree di Particolare Attenzione Ambientale (ART. 30 Norma PRAE)

AC (A.4) Aree di Crisi (ART. 27 Norma PRAE)

S40AV / S21AV Aree di Riserva (ART. 26 Norma PRAE)

(*Piano Regionale Attività estrattive, Ord. C.a.A. n. 11 /2006 B.U.R.C n. 27 /06*)

#### VINCOLI SISMICI

- Zona Sismica di 2° categoria - Del.G.R.C. n. 5447 del 7-11-2002
- Microzonazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS)
- (*Studio geologico ai sensi L.R.9/83*)

**37.8** I Vincoli a tutela dei beni culturali ed ambientali incidenti sul territorio di Solofra sono:

#### SALVAGUARDIA E TUTELA DELLA BIODIVERSITA' RETE NATURA 2000

Siti di Protezione Ambientale (S.I.C.) ai sensi della Direttiva n. 92/43/CEE

"Habitat" IT8050027 Monte Mai e Monte Monna

(*Decreto ministeriale 25.03.2005 -Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare (G.U. 8 luglio 2005, n. 157) - Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria per la Regione biogeografica mediterranea*)

Zone di Protezione Speciale per gli Uccelli (Z.p.s.) ai sensi della Direttiva

2009/147/CE "Uccelli" ) IT804021 Picentini

(*DM 17 ottobre 2007 / DM dell'8 agosto 2014 (GU n. 217 del 18-9-2014) - Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare*)

#### AMBITI PAESAGGISTICI RILEVANTI da PIANI TERRITORIALI SOVRAORDINATI

Parco naturalistico Monti-Picentini (L.R.33/1993 – L.R. 15/2002 art. 50)

- Zona A Area di riserva integrale (*art. 3.1.0 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004*)

- Zona B Area di riserva generale (*art. 3.2.0 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004*)

- Zona C Area di riserva controllata (*art. 3.30 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004*)

Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico (art. 10 e seg.ti

N.T.A. P.T.C.P. Av 2014 )

#### DIRETTRICI SIMBOLICHE RETE ECOLOGICA REGIONALE

Rete ecologica da P.T.R. Campania 2008 e Rete ecologica da P.T.C.P. Av 2014

Corridoio ecologico regionale da potenziare Solofrana

Direttrice polifunzionale REP Collegamento tra Aree Protette : Parco Naturalistico

Picentini / Sic Pietra Maula Monti di Lauro

Direttrice di potenziamento della continuità ecologica

## TUTELA PAESAGGISTICA

(Aree tutelate ai sensi art. 142 del D. L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui all'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

Fascia di rispetto fluviale 150 mt

“ i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” con esclusione dalla tutela le fasce rientranti in zone A e B perimetrare nel Programma di fabbricazione di cui alla Del. C.C. 209/22.4.1975 vigente alla data del 6.9.85 e degli ambiti ricadenti nel Piano pluriennale di attuazione e strumenti ad esso equiparati come il P.R.T. Zona ASI alla data del 06/09/1985 (applicazione ex Legge Galasso)

Montagne quota sup. 1200 mt s.l.m

“le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole”

Parco naturalistico regionale Monti-Picentini L.R.33/1993 – L.R. 15/2002 art. 50 – DGRC 1539/2003

“i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonche' i territori di protezione esterna dei parchi”

Boschi ai sensi D.Lvo 227/2001 art.2 e L.R.11/1996 e s.m.i.

(fonte : Carta dell'uso agricolo e forestale dott. Agr. Mario Spagnuolo 2011)

Aree percorso dal fuoco ai sensi art.10 L.353/2000

“i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227” (fonte : Elenchi particelle percorse dal fuoco UTC Solofra)

Usi civici L.1766/1927 e RD 332/1928

“le aree assegnate alle universita' agrarie e le zone gravate da usi civici (fonte : Elaborato QC01C PTCP AVELLINO)”Decreto Commissariale o Ministeriale del 16/12/1938 Riferimenti catastali : Fg. 4 p. 56 / Fg. 14 p. 5 / Fg. 15 p.lle 45p – 46p- 69p – 71p- 72 / Fg. 16 p.lle 13 – 15- 17 – 18 – 19 – 20 – 4/a / Fg. 17 p.lle 2 – 3- 4 -5 -6 -7

## TUTELA E CONSERVAZIONE ARCHITETTONICA ED ARCHEOLOGICA

Beni culturali immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda

Aree e Beni archeologici vincolati ( ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i.)

## AMBITI DI SALVAGUARDIA PER PRESE IDROPOTABILI

Fascia di rispetto Sorgenti (art. 94 D.Lgs. 152/2006) 200 mt.

Fascia di rispetto Pozzi (art. 94 D.Lgs. 152/2006) 200 mt.

### **Vincoli CONFORMATIVI**

- 37.9** Il vincolo conformativo è quello che grava su un oggetto allo scopo di non compromettere le funzioni di un altro oggetto che riveste pubblico interesse.
- 37.10** I vincoli conformativi possono essere considerati come particolari servitù prediali di interesse pubblico che condizionano le trasformazioni urbanistiche. Le servitù prediali sono giuridicamente definibili come diritti reali che gravano su un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.
- 37.11** Sono quindi vincoli conformativi quelli che gravano, a norma di legge, sulle fasce di terreno determinate dall'applicazione delle distanze di rispetto per impianti, attrezzature ed infrastrutture di seguito elencati:

- AREE DI RISPETTO PER PRESE IDROPOTABILI Sorgenti e Pozzi. Fascia di tutela assoluta (art. 94 D.Lgs. 152/2006) ;

Pagina 75 di 194

- RETICOLO IDROGRAFICO – torrenti, canali, scolatoi, valloni - (Regio Decreto n.523/ 1904 art. 96 ; D.L.vo 152/2006 art. 115 c.1 ; L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7 ; art. 26 N.d.A. PSAI 2015 )

- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “CARRABILE” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO al di fuori del centro abitato come delimitato ai sensi art. 4 del Codice della Strada (D. L. 30 aprile 1992, n. 285 e D. L. 10 /9/ 1993 art.li 16 e s.ti , n. 360 D.P.R 16 /12/ 1992, n. 495 art.li 26 e s.ti)

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “CARRABILE” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO all’Interno del centro abitato come delimitato ai sensi art.4 Cod. Strada

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “FERROVIARIA” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 art. 49)

PREVENZIONE IGIENICO-SANITARIA

Area di rispetto cimiteriale (L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7 )

Depuratori e relativa fascia di rispetto (all. 4 punto 1.2 Delibera

"comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/77)

FASCE DI SICUREZZA DA INQUINAMENTI PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Elettrodotti

Cabine energie elettrica

Metanodotti /gasdotti di 1° fascia

Ripetitori telefonia mobili e similari



TITOLO QUARTO

SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, IDROGEOLOGICHE,  
STORICO-CULTURALI E ANTROPICHE DEL TERRITORIO. TUTELE E VINCOLI

**ART.40 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI**

**40.1** L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- le disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- per tutte le opere pubbliche, le disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163;
- le leggi e i regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico ed in particolare le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geosismici di approfondimento, laddove previsti dal Piano Strutturale e/o dal Piano Programmatico del PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ed errata corregge del 22/04/2015 giusto Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (BURC 20/2015);
- le disposizioni contenute nelle Misure di Salvaguardia per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche" per il territorio dell' ex Autorità di Bacino Regionale del Sarno. Delibera Comitato Istituzionale n. 25 del 18.12.2012 – BURC Campania n.5 del 28.1.2013;
- le disposizioni contenute nelle Norme di Salvaguardia Parco Naturalistico Regionale dei Monti-Picentini L.R.33/1993 – L.R. 15/2002 art. 50 – DGRC 1539/2003 (BURC Numero Speciale 27/5/2004);
- le disposizioni contenute nel PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Avellino vigente ed approvato con Delibera Commissario Straordinario n° 42 del 25 febbraio 2014 ;

**40.2** L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento, nonché le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali correlate, è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni legislative statali e regionali che hanno impatto sull'edilizia e che sono elencate in appendice , al solo fine di facilitare e rendere meno onerosa l'attuazione e la gestione del PUC ed in una logica di servizi al pubblico e alle imprese. Tale quadro sinottico, in caso di modifiche delle leggi statali e regionali, è aggiornato secondo quanto stabilito all'art.5 c. 5.20.

## ART. 41 AMBITI DI TUTELA DALLA PERICOLOSITA' / RISCHIO IDRAULICO E DA FRANE

41.1 Il PUC recepisce sull'intero territorio comunale la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale (già Autorità di Bacino Regionale del Sarno). Oltre a definire la normativa strutturale per specifiche zone in ambito urbano ricadenti in aree a Rischio Molto Elevato ed Elevato, sia da frana che idraulico. Inoltre nell'ambito del Titolo dodicesimo delle presenti norme, applicabile in maniera generalizzata al PUC, sono state definiti articoli specifici, in particolare gli articoli 137 e 138.<sup>(=)10</sup>

41.2 Gli obiettivi specifici della Pianificazione di Bacino, che qui si intendono integralmente richiamati ed al cui raggiungimento dovrà contribuire ogni attività in attuazione del PUC, sono di seguito elencati:

a) salvaguardare l'incolumità delle persone, l'integrità delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la qualità dei beni ambientali e culturali;

b) impedire l'insorgere o l'aumento dei livelli di rischio oltre la soglia del rischio accettabile (*rischio determinato dall'intervento da eseguire sia non superiore al valore R2, secondo la definizione del D.P.C.M. 29 settembre 1998; l'opera o l'attività prevista abbiano prevalente interesse pubblico o sociale; i costi che gravano sulla collettività per lo stato di rischio che si andrà a determinare siano minori dei benefici conseguiti dall'intervento*), non consentire azioni pregiudizievoli per la definitiva sistemazione idrogeologica del bacino, prevedere interventi coerenti con la pianificazione di protezione civile;

c) prevedere e disciplinare i vincoli e le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti, le prescrizioni e le azioni di prevenzione nelle diverse tipologie di aree a rischio e di pericolo, nei casi più delicati subordinatamente ai risultati di appositi studi di compatibilità idraulica o idrogeologica;

d) stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali nonché per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;

e) porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con la costituzione di vincoli, prescrizioni e destinazioni d'uso del suolo in relazione ai diversi gradi di rischio;

f) conseguire condizioni accettabili di sicurezza del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali ed interventi strutturali e la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti;

g) di conseguenza programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;

h) programmare altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;

---

<sup>10</sup> (=) 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.

i) definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;

j) indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

- 41.3** Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del PSAI è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme che prevalgono, in caso di difformità, su quelle del PUC.
- 41.4** Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, individua funzioni e potenzialità di tipo urbanistico anche per ambiti ricadenti in aree a rischio elevato e molto elevato.
- 41.5** Le attività urbanistico edilizie previste nel PUC, relative agli ambiti ricadenti in zona R3/R4 del PSAI potranno essere realizzate solo in seguito all'eventuale revisione del suddetto PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.
- 41.6** Sull'esistente sono possibili interventi di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento, senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale-2015. In Zona R3 la ristrutturazione edilizia è consentita solo alle condizioni specifiche normate dal PSAI, mentre non è mai consentita in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti. Sulle aree di sedime possono essere esercitate attività che non aumentano il carico insediativo. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme. E' prescritto la messa in opera di sistemi di allertamento alla popolazione, in caso di criticità idrogeologiche e scenari di rischio possibili a seguito di eventi meteorologici prevedibili, con la conseguente interdizione della frequentazione di luoghi ed attività ricadenti in zone R3 ed R4.<sup>(x)11</sup>
- 41.7** Il carico insediativo è tutto quanto riguarda gli umani, la distribuzione ed il raggruppamento delle dimore dell'uomo che possono essere di tipo residenziale, produttivo e turistico ricettivo. Da ciò deriva che l'incremento del carico insediativo si riferisce ~~ai nuovi~~ agli interventi edilizi che comportano l'aumento del numero di abitanti, di addetti e di utenti rispetto all'esistente. E' obbligatorio, per ogni tipo di intervento edilizio o attività, che conservi la dotazione attuale di carico insediativo, o che ne preveda l'aumento, nel caso di interventi su aree non direttamente ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico R3 e R4, ma immediatamente confinanti, verificare a scala locale la possibilità di realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio esistente.<sup>(x)12</sup>
- 41.8** Ai sensi dell'art. 39 delle Norme di Attuazione del PSAI, il Piano strutturale verifica la Compatibilità tra le scelte strutturali relative agli ambiti di trasformabilità e la pericolosità da frana ed idraulica; correlando valore esposto, danno, pericolosità al fine di definire il rischio atteso per le aree di trasformabilità. Elaborati PS 4 - 4.7.
- 41.9** E' fatto salvo l'obbligo per ogni intervento ricadente in aree sottoposte a qualsiasi perimetrazione del PSAI riferirsi alle cartografie ed al complesso normativo e degli allegati tecnici originari.

<sup>11</sup> Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

<sup>12</sup> Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

- 41.10** A mero scopo coadiuvante, si evidenzia il Riferimento alle Norme di Attuazione del PSAI relativo alle prescrizioni per gli interventi edilizi in ambiti a Rischio idraulico e da frana. Si riportano di seguito le prescrizioni contenute negli articoli di cui a precedenti capi delle Norme di Attuazione del PSAI esclusivamente per i tematismi legati al rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3). Si sono integrate per economicità di lettura e di spazio le norme relative ai due tipi di rischio, evitando di riportare commi eventualmente replicati nei suddetti articoli.

*Stralcio da Norme di Attuazione PSAI AdB Campania Centrale (2015)*

**TITOLO II - RISCHIO IDRAULICO**

CAPO I - PRESCRIZIONI COMUNI PER LE AREE A RISCHIO IDRAULICO

CAPO II - RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO

CAPO III - RISCHIO IDRAULICO ELEVATO

**TITOLO III - RISCHIO DA FRANA**

CAPO I - PRESCRIZIONI COMUNI PER LE AREE A RISCHIO DA FRANA

CAPO II - RISCHIO DA FRANA MOLTO ELEVATO

CAPO III – RISCHIO DA FRANA ELEVATO

**RISCHIO MOLTO ELEVATO**

**(Art.10 e art. 19) Interventi consentiti nelle aree a rischio(..) molto elevato**

1. Nelle aree a rischio (...)molto elevato del bacino idrografico Centrale sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree a rischio (...)molto elevato si applicano le disposizioni del Titolo IV

**(Art. 11 ed art. 20) Interventi consentiti sul patrimonio edilizio**

1. Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile entro e fuori terra e senza aumento del carico insediativo.

2. Nelle aree perimetrate a rischio (...)molto elevato sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente :

1. Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.

2. Nelle aree perimetrate a rischio (.....)sino consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili)

c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo

d) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio, In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull' idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;

e) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.

f) I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;

g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro ;

h) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.

**(Art. 12 ed art. 21) Interventi consentiti in materie di opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico**

1. Nelle aree perimetrate a rischio(...) molto elevato

a) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di urbanizzazione primaria e secondaria e infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;

b) la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili

e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt.33 e 36.

c) Gli interventi di ristrutturazione e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano de localizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti, dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare gli interventi di ristrutturazione sono consentiti purchè non comportino aumento del carico insediativo.

d) gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;

e) gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;

f) la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idraulica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra.

g) l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

2. L'uso e la fruizione delle predette opere sono comunque subordinati all'adozione e/o approvazione a norma di legge dei PIANI DI EMERGENZA di protezione Civile e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

#### **RISCHIO ELEVATO**

##### **(Art. 13 ed art.22) Interventi consentiti nelle aree a rischio (...) elevato**

1. Nelle aree a rischio (...) elevato del bacino idrografico della Campania sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente capo la cui attuazione non comporti aumento del carico insediativo

2. Nelle aree a rischio (...) elevato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato alle medesime condizioni prescritte dalle presenti norme.

##### **(Articolo 14) Interventi consentiti sul patrimonio edilizio per il rischio idraulico elevato**

1. Nelle aree a rischio idraulico elevato sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento del carico insediativo, purchè le superfici utili all'uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano di campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore.

##### **(Articolo 23) Interventi consentiti sul patrimonio edilizio per il rischio da frana elevato**

1. Nelle aree ad elevato rischio da frana sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo. Non è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione.

## **ART.44 - RISORSE ARCHITETTONICHE E STORICO CULTURALI**

- 44.1** Alle risorse di interesse storico-culturale architettonico, il PSC riconosce un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione territoriale e fondamenti dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano. Non possono essere autorizzati interventi di trasformazione del territorio che ostacolano la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti.
- 44.2** Il PSC riconosce le seguenti categorie di risorse architettoniche, storico e culturali:
- Edifici di elevato valore storico architettonico quali beni architettonici vincolati ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i. - ex art. 1 e 3 L. 1089/1939) ed in particolare:
    - Palazzo Zurlo (Catasto fg. 9 p.326 decreto di vincolo 30.11.1985)
    - Casa Papa (Catasto fg. 10 p.212-213 decreto di vincolo 28.5.1984)
    - Palazzo Murena –Giliberti-Garzilli con annesso giardino e dipendenze (Catasto fg. 10 p.359-360-361-469 decreto di vincolo 11.6.1980)
    - Palazzo Ducale Orsini con Giardino Annesso (Catasto fg. 9 p.282 decreto di vincolo 08.1.1953)
    - Collegiata di San Michele Arcangelo(Decreto vincolo 1888/2013)
  - Emergenze della identità storico -architettonico-culturale considerati quali BENI CULTURALI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda - Catalogati ai sensi art. 4 L.R.26/2002
- 44.3** Tra i beni immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D. Lgs.vo 42/2004 parte II rientrano anche i beni vincolati ope legis ai sensi dell'art. 10 in quanto realizzati da più di settanta anni. Tra questi anche manufatti che non si configurano necessariamente come edifici ma che rappresentano beni di valore storico culturale.
- 44.4** Si rimanda alle tavole QC7-7.1; QC2-2.3 e QC2-2.4 per un complessivo quadro di riferimento per l'individuazione dei beni immobili e delle aree di valore storico architettonico testimoniale compresi i centri storici, il contesto paesaggistico di pertinenza del centro storico e la viabilità storica come individuati nel P.T.C.P. Avellino 2014.
- 44.5** L'articolo 86 "Emergenze della identità storico -architettonico-culturale" del titolo sesto della presenti NTA , detta disposizioni attuative per gli interventi relativi alle Risorse architettoniche storico e culturali.

## **ART. 45 - CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO**

- 45.1** In coerenza con gli obiettivi di qualità paesistica, il PSC attiva la tutela specifica dei contesti paesaggistici relativi ai nuclei storici e dell'area del castello.
- 45.2** Diversamente dalle aree storiche urbane nelle quali i rapporti città territorio sono stati mediati e poi consumati dalle successive espansioni e dalla forte ristrutturazione funzionale, la città di Solofra mantiene in gran parte uno stretto rapporto ambientale, morfologico e paesaggistico, se non ancora funzionale, con alcuni elementi paesaggistici - come il contesto relativo all'area di insediamento del castello ed agli storici viali alberati di Via Principe Amedeo e Via de Stefano - e quindi con la matrice della loro formazione.
- 45.3** In conformità alle indicazioni del PTCP, il PSC conferma le aree del contesto paesaggistico dei Centri storici. Tali aree sono considerate zone di interesse storico – paesaggistico, indissolubilmente legate agli insediamenti storici.
- 45.4** In relazione all'area collinare di insediamento del Castello le trasformazioni urbanistiche previste attraverso l'attuazione dei comparti perequativi relativi agli Ambiti di Completamento e Ridefinizione Qualitativa (ADICO), dovranno garantire per la



maggior superficie possibile, e preservando il rapporto paesaggistico, di visuale, e la leggibilità delle relazioni tra Centro Storico e contesto paesaggistico in cui si colloca, la destinazione a Parco Storico naturalistico. In contiguità con la zona destinata a riqualificazione e creazione di un'area storico naturalistico culturale definita Parco del Castello e zonizzata come "Ambito fruitivo di valenza paesaggistica e di tutela della identità territoriale", afferente al Sistema dei Parchi Urbani.

- 45.5** Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti sono inedificabili, sia fuori terra che entro terra, prescrivendo la conservazione a verde, con funzioni a giardino privato, coerentemente con quanto indicato all'art. 28, in particolare gli interventi di cui ai commi 28.2, 28.6 e 28.7. <sup>(9)</sup><sup>13</sup>
- 45.6** I viali alberati vanno sempre conservati, fatto salvo situazioni di grave pericolo per la pubblica incolumità da dimostrare con apposite relazioni tecniche ed analisi agronomiche, nelle quali deve essere anche asseverato la impossibilità di applicazioni di tecniche agronomiche o di arboricoltura che ne garantiscano la conservazione. Nelle aree dove insistono tali essenze arboree è sempre vietato realizzare ogni modifica che favorisce la impermeabilizzazione del suolo.
- 45.7** Per i viali alberati è prescritta la valorizzazione urbana in termini di tessiture, arredo urbano ed uso di materiali coerenti con il valore storico identitario del contesto, con esclusione, ad esempio, di calcestruzzo o altri prodotti in cls, di asfalto ed altri materiali fortemente incoerenti con la valorizzazione del contesto paesaggistico. E' opportuno utilizzare materiali della tradizione locale senza escludere materiali innovativi, a patto che gli stessi garantiscano una compatibilità di tessiture, colori, rapporti e proporzioni.
- 45.8** La pedonalizzazione dei suddetti viali, coerentemente ad analisi complessivi dei flussi carrabili e pedonali, è scelta essenziale per la valorizzazione del contesto paesaggistico.
- 45.9** I contesti paesaggistici sono considerati aree di interesse storico-paesaggistico; pertanto gli interventi pubblici e privati in attuazione delle scelte del PUC, sono sottoposte alle procedure autorizzative di cui al D.Lvo 42/2004 per i beni paesaggistici.

---

<sup>13</sup> <sup>(9)</sup> Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale- Contesto paesaggistico e viabilità storica

CAPO 2° AREE NUCLEO (COREAS AREA)

**ART. 62 AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA**

**Azioni prioritarie**

- 62.1** Il PSC individua negli ambiti ad elevata valenza naturalistica le aree a maggior grado di biodiversità per i quali occorrerà:
- promuovere la riqualificazione delle aree forestali nei territori collinari e montani, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche ai fini della fruizione, accrescendo lo sviluppo sostenibile;
  - ridurre l'estensione della superficie a pascolo;
  - limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
  - mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela ed incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo ecc.)
  - consolidare i versanti con tecniche di ingegneria naturalistica e conseguente riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica ;
  - salvaguardare le condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica.

**Fattori strutturali e caratterizzanti**

- 62.2** In tali ambiti il PSC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
  - la scarsa presenza di edificazione e di strade carrabili;
  - la presenza significativa di sentieri e percorsi pedonali anche di interesse storico e paesaggistico;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

**Divieti, prescrizioni ed attività ammesse ai fini ecologico paesaggistici.**

- 62.3** In corrispondenza degli ambiti ad elevata valenza naturalistica devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- sono da evitare la costruzione di nuove infrastrutture lineari in zone estese e non interrotte di paesaggio, al fine di evitare la divisione e il disturbo di tali aree; se il disturbo è inevitabile, il tracciato della strada deve essere situato il più lontano possibile dalle aree che sono altamente vulnerabili e di maggior significato ecologico, (Zona A e B del Parco Naturalistico Picentini) chiedere la consulenza di specialisti per la valutazione delle caratteristiche delle diverse aree, usare misure che riducono l'effetto barriera della strada nei confronti di piante e animali, limitare l'ampiezza ed il numero delle costruzioni, quali piazzole di sosta, aree di parcheggio,

servizi turistici;

- sono vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari, con esclusione di cartellonistica turistica e scientifica da realizzare solo a seguito di un progetto integrato e coordinato valutato dagli enti competenti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente;

- è vietato modificare il suolo e qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;

- e' vietato aprire cave e miniere, l'escavazione di materiali litoidi degli alvei e delle zone golenali dei corsi d'acqua, nonché attivare discariche per qualsiasi tipo di rifiuti;

- è vietato il rimboschimento con specie alloctone;

- è vietato esercitare l'attività venatoria e raccogliere e danneggiare la fauna minore; introdurre nuove specie animali estranee all'ambiente naturale fatti salvi gli interventi connessi con la normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali; allevare animali da pelliccia ed esotici non autoctoni.

- è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie;

- è consentita la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimazione delle acque (solchi acquai temporanei);

- è consentita la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro;

- è consentito realizzare le nuove recinzioni mediante siepi vive o muri a secco di altezza non superiore a 1 m e riconvertire secondo dette tipologie quelle diverse esistenti;

- è consentito individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata) secondo progetti dettagliati ed alla scale adeguate. Gli interventi di adeguamento, ove richiesta, prevedono la valutazione d'incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici;

- è consentito localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;

- è consentita la ristrutturazione delle strade interpoderali (pubbliche e/o private) esistenti connesse alle attività agricole nei limiti e nel rispetto delle dimensioni e delle tipologie esistenti; l'apertura di elipiste e viabilità di servizio agricolo forestale e di altra struttura necessaria per operazioni di soccorso ed antincendio boschivo che non devono superare i tre metri di larghezza e debbono essere inibite al traffico rotabile privato, fatto salvo l'utilizzo da parte dei conduttori dei fondi serviti;

-è consentita la manutenzione di tutti i tipi di strade e sentieri esistenti;

- e' consentita in tutte le zone la realizzazione (tranne che in zona "A" del Parco, in cui l'adeguamento è sempre consentito) degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi similari di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovra comunale;

- è ammessa (tranne che in zona "A" del Parco) la realizzazione di abbeveratoi, nonché di ricoveri per mandrie in muratura a secco con copertura in legno o legno e coppi delle dimensioni massime di 200 mq per un'altezza di 3 mt al colmo;
- sono consentiti, a secondo dei casi e delle specificità, le categorie di intervento ambientale di cui all'art. 15 delle presenti norme.

#### **Principali richiami alla pianificazione sovraordinata**

- 62.4** Nelle aree a pericolosità da frana P4-P3, a Pericolosità idraulica P3-P2 e vulnerabilità idraulica Massima o Elevata non è ammessa la nuova edificazione e la realizzazione di nuovi sentieri e/o strade interpoderali, come previsto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale
- 62.5** Le aree ad elevata valenza naturalistica coincidono con le aree nucleo REP: Rete Natura 2000 di cui all'art. 52
- Siti di Protezione Ambientale (S.I.C.) ai sensi della Direttiva n. 92/43/CEE "Habitat" IT8050027 Monte Mai e Monte Monna  
(Decreto ministeriale 25.03.2005 – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare (G.U. 8 luglio 2005, n. 157) - Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria per la Regione biogeografica mediterranea)
- Zone di Protezione Speciale per gli Uccelli (Z.p.s.) ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" ) IT804021 Picentini  
(DM 17 ottobre 2007 / DM dell'8 agosto 2014 (GU n. 217 del 18-9-2014) - Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare )
- Parco naturalistico Monti-Picentini (L.R.33/1993) di cui all'art.53
- Zona A Area di riserva integrale (art. 3.1.0 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004)
  - Zona B Area di riserva generale (art. 3.2.0 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004)
  - Zona C Area di riserva controllata (art. 3.30 All. 5 B DGRC 1539/2003 –Burc N.s. 27.5.2004)
- 62.6** Per le Aree Nucleo REP, assumono valore strutturale-prescrittivo le norme di salvaguardia dei Parchi istituiti e delle misure di conservazione dei SIC e ZPS, ovvero le norme dei Piani dei Parchi, dei Piani di Gestione e dei Regolamenti delle aree protette regolarmente approvati o che saranno in futuro approvati. Inoltre sono obbligatorie le misure di cui all'art. 42 delle presenti NTA relative agli ambiti di pericolosità geomorfologica ed uso del suolo sui versanti.

#### **Attività edilizia .Prescrizioni generali**

- 62.7** Per l'attività edilizia, con esclusione delle Zone A del Parco, dove non è ammesso nessun nuovo intervento edilizio, con esclusione degli interventi di manutenzione e restauro di eventuali beni architettonici e culturali presenti (Chiesa di Pizzo San Michele, Ponte della Passatoia, Convento di San Francesco, ecc.) si fa riferimento alle norme relative alla specializzazione colturale o dell'uso del suolo in atto a seconda dei casi, aree boschive e forestali, agricole di pregio ed agricole ordinarie, di cui agli articoli successivi e con riferimento in particolare agli elaborati del Piano Strutturale
- PS.4- 4.1 Rete ecologica.Valori ambientali ed agricoli.
- PS.4 -4.2 Il sistema insediativo. Trasformabilità dei contesti urbani e limitazioni dello spazio rurale ed aperto.
- 62.8** Nella zona B del Parco, non sono previsti nuovi interventi di trasformazione edilizia; coerentemente con le norme di salvaguardia del Parco: e' consentito l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti nelle presenti norme relativamente alla specializzazione colturale o dell'uso del suolo in atto, a seconda dei casi, aree boschive e forestali, agricole di pregio ed agricole ordinarie, di cui agli articoli successivi; comunque quelle più restrittive tra le suddette norme del PUC e quelle stabilite nelle norme di salvaguardia del parco con riferimento al

punto 1.8 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82. Le attrezzature e le pertinenze possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti a ciò destinati. In tale area sono consentite e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali di servizio (art. 20, let. AS-3, c. 3.7, 3.8) nonché agrituristiche e ricettive (art. 20, let. AG-9, c. 9.4, 9.5) , purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali. E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente entro il massimo del 10% per l'adeguamento igienico, con esclusione degli immobili di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico.

**62.9** Nella Zona C del Parco sono fatte salve le prescrizioni di cui alle presenti norme relative agli "ambiti collinari insediati ", alle attrezzature esistenti, e agli "ambiti di valorizzazione turistico-residenziale". Per gli interventi edilizi previsti nei suddetti ambiti sono comunque vincolanti le prescrizioni di cui al comma 62.10, per le parti relative alle finiture, materiali, recinzioni. Per le altre aree non antropizzate si applicano le prescrizioni del comma 62.8 nel caso di attività economico-produttive già esistenti e regolarmente autorizzate, se afferenti alle destinazioni d'uso Turistico-Ricettive.

**62.10** Le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 62.1 e 62.2 sono prevalenti rispetto alle indicazioni delle presenti norme relativamente alla specializzazione colturale o dell'uso del suolo in atto, a seconda dei casi, aree boschive e forestali, agricole di pregio ed agricole ordinarie. In tali sub-ambiti è definita la utilizzazione ai fini edilizi, in ambito rurale, per le zone C del parco.

**62.11** A mero scopo coadiuvante, si evidenzia il Riferimento alle Norme di Salvaguardia del Parco relativo alle prescrizioni per gli interventi edilizi.

*Stralcio da Norme Generali di Salvaguardia .Parco regionale dei Monti Picentini . (BURC N° speciale del 27 maggio2004)*

#### **2.0.10 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia.**

In tutte le zone del patrimonio edilizio esistente **sono consentiti**:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, (*omissis*) nonché di ristrutturazione edilizia; l'intervento di ristrutturazione edilizia, deve puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti.

Fermo restando il rispetto assoluto delle tipologie architettoniche tradizionali è consentita la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristiche; (*omissis*)

- l'adeguamento igienico-sanitario ed alle norme di sicurezza nonché per il superamento delle barriere architettoniche secondo gli standards previsti dalla normativa di settore per gli edifici pubblici e con destinazione turistico-ricettiva, compresi i campeggi e immobili ad uso agro-turistico esistenti ed attivi e strutture in legno. I suddetti interventi devono essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

**2.1.0** Per gli immobili di cui agli (artt. 136 D.Lvo 42/2004) e, più in generale, anche in zona "C", per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico ed ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

**2.1.1** tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici nonché le persiane avvolgibili;

**2.1.2** i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;

**2.1.3** le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;

**2.1.4** le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato.

**2.1.5** i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;

**2.1.6** le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;

**2.1.7** gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato; **E' vietato** l'uso di alluminio anodizzato;

**2.2.0** Gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate devono essere realizzate secondo le sottoelencate modalità:

- per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;
- al di fuori della zona "A" (ove sono vietate), per le aree a destinazione residenziale e diverse da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone delle presenti Norme, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza, fatto salvo quanto previsto al punto <<3.2.7>>. In ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri.

**2.2.1** Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. I calpestii pubblici e privati con pavimentazione o basolati tradizionali non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio nel rispetto della presente normativa, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

**2.2.2** I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale.

**2.2.3** Le fasce di rispetto stradale riferite al D.M. n. 1444/68, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, vanno sistemate a verde.

**2.2.4** Le aree derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizione di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo, deve essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione ambientale.

### **Destinazioni ammesse**

**62.12** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI.

### **Modalità di attuazione**

**62.13** L'attuazione è consentita attraverso Intervento edilizio diretto (Ied) di cui all'art. 29.

### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

**62.14** Zona omogenea E2 appartenente alle z.t.o E): le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C).



## CAPO 4° ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE)

### ART. 65 AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI (CSN)

- 65.1 Le Aree Contigue ai Siti naturalistici sono quelle ricomprese tra il limite della zona C del Parco Naturalistico Regionale dei Monti Picentini e la Viabilità provinciale di collegamento con Montoro più comunemente definita Via Panoramica. L'ambito, che si sovrappone alle Aree ad Alta Valenza Naturalistica, è rappresentato nell'elaborato PS.4.4.2 "Il sistema insediativo. Trasformabilità dei contesti urbani e limitazioni dello spazio rurale ed aperto" <sup>(=)14</sup>

#### **Divieti, prescrizioni ed attività ammesse ai fini ecologico paesaggistici.**

- 65.2 Sono estese le indicazioni normative della Zona C del Parco Naturalistico dei Monti Picentini, secondo quanto stabilito all'art. 62.

#### **Destinazioni ammesse**

- 65.3 ~~Inoltre~~, le aree libere possono essere destinate all'allestimento di spazi attrezzati al gioco e tempo libero ed agriturismo attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e di roulotte, per un massimo di 5 tende e 3 roulotte.
- 65.4 ~~Inoltre~~, è ammessa la destinazione di aree o immobili legate alla promozione del turismo naturalistico anche attraverso la realizzazione di info-point, strutture per il ristoro ed il deposito /noleggio di attrezzature sportive escursionistiche, strutture di accoglienza e di orientamento, strutture didattiche per laboratori e attività museali e di ricerca. Le suddette funzioni sono ammesse attraverso cambi di destinazioni d'uso di immobili, parziali o per la totalità della superficie lorda di solaio, ricadenti negli ambiti collinari insediati e negli ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale ricompresi tra il limite della zona C del Parco e la S.P. 5 denominata Via Panoramica.
- 65.5 Ai sensi e per gli effetti della Legge 96/2006, nonché della LR 15/2008, e suo regolamento di attuazione DPGRC 18 del 28/12/2009, è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica e valgono le prescrizioni di cui all'art. 66 commi da 66.22 a 66.30. <sup>(\*)15</sup>

#### **Parametri edilizi, urbanistici ed ambientali**

- 65.6 ~~Inoltre~~, per le suddette destinazioni sono ammesse costruzioni ex novo, da realizzare in fondi adiacenti e serviti dalla S.P.5, nel limite dei suddetti parametri: lotto minimo 3000 mq; Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,15; H. max = 4,5 mt; R.C. = 25%.

#### **Modalità di attuazione**

- 65.7 L'attuazione è consentita attraverso Intervento edilizio diretto convenzionato (Iec) e progetto Urbanistico Unitario (Puu) di cui all'art. 29 per le nuove costruzioni di cui al comma precedente ed attraverso Intervento Edilizio Diretto (Ied) per le altre attività.

#### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

- 65.8 Zona omogenea E2.1 - appartenente alle z.t.o E): le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C).

<sup>14</sup> (=) 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.

<sup>15</sup> (\*) Oss. 63 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

## **ART. 66 AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE**

### **Azioni prioritarie**

- 66.1** Il PSC individua negli ambiti rurali per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica le aree con livelli di eterogeneità ambientale dovuta alla presenza di mosaici agricoli e forestali che favoriscono in genere una maggiore diversità faunistica e per i quali occorrerà:
- promuovere la riqualificazione delle aree forestali nei territori collinari, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche ai fini della fruizione, accrescendo lo sviluppo sostenibile;
  - consolidare i versanti con tecniche di ingegneria naturalistica e conseguente riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica ;
  - salvaguardare le condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
  - tutelare il territorio dalla dispersione edilizia , limitando il più possibile il consumo di suolo a vocazione agricola.;
  - salvaguardare e riqualificare le attività coltivatrici conservando la integrità e la continuità delle aree agricole;
  - promuovere idonee pratiche agricole e manutentive che non compromettano l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
  - promuovere marchi di qualità anche in una logica di Distretto Rurale territoriale;
  - riqualificare le aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico;
  - valorizzare la plurifunzionalità delle aziende agricole e la promozione di una agricoltura sostenibile, tenendo conto delle specifiche vocazioni e delle potenzialità anche in una logica di Distretto Rurale territoriale;
  - favorire il riuso a fini agrituristici di volumi esistenti eccedenti le necessità delle attività coltivatrici;
  - tutelare le potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisettoriale dell'attività coltivatrice.

### **Fattori strutturali e caratterizzanti**

- 66.2** In tali ambiti il PSC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
  - la presenza di manufatti storici e rappresentativi dei valori storici e culturali del paesaggio agrario come il Sistema dei ruderi delle Antiche Fornaci dei Granci;
  - il ruolo prevalente di riequilibrio ambientale dello spazio rurale per l'intero territorio.
  - la ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici e del patrimonio di biodiversità;

### **Divieti, prescrizioni ed attività ammesse ai fini ecologico paesaggistici.**

- 66.3** In corrispondenza degli ambiti rurali per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- sono vietate l'installazione di cartelloni pubblicitari e la relativa illuminazione artificiale , con esclusione di cartellonistica turistica e scientifica da realizzare solo a

seguito di un progetto integrato e coordinato;

- e' vietato aprire cave e miniere, l'escavazione di materiali litoidi degli alvei e delle zone golenali dei corsi d'acqua, nonché attivare discariche per qualsiasi tipo di rifiuti;

- è vietato il rimboschimento con specie alloctone;

- è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie;

- è consentita la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro;

- è consentita la realizzazione di recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone, oltre che muri di pietrame a secco a giunti larghi. In ogni caso, la maglia delle recinzioni deve essere tale da permettere il passaggio della fauna minore e l'altezza massima non può superare i due metri;

- è consentito individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento anche per percorsi di trekking e ciclo-pedonali (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata); secondo progetti dettagliati ed alla scale adeguate;

- è consentito localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici, con larghezza massima non superiore a 200 cm;

- è consentita la ristrutturazione delle strade interpoderali (pubbliche e/o private) esistenti connesse alle attività agricole nei limiti e nel rispetto delle dimensioni e delle tipologie esistenti;

- e' vietato prevedere l'apertura di nuove strade per viabilità di collegamento intra e sovra comunale, salvo quanto previsto nel Sistema della Mobilità del PUC e con esclusione di una viabilità interpoderale strettamente necessaria per l'utilizzazione agricola e forestale, secondo progetti di dettaglio che rappresentano compiutamente ed esattamente la morfologia del suolo, con sezione comprensiva di cunette, a ml 4,00 con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico di zona;

-è consentita la manutenzione di tutti i tipi di strade vicinali e sentieri esistenti;

- e' consentita in tutte le zone la realizzazione degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi simili di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovra comunale;

- e' consentita la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione, lungo la rete stradale e lungo i sentieri di accesso al parco alimentati con tecnologia fotovoltaica. La pubblica illuminazione dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme nazionali e regionali contro l'inquinamento luminoso ed in ogni caso non potrà mai essere caratterizzata da fasci luminosi intermittenti o roteanti ed indirizzati verso la volta celeste.

- è consentita la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale; favorendo un aumento generalizzato dell'eterogeneità ambientale ed avvantaggiando in genere una maggiore diversità faunistica, sempre che non interferisca con la sopravvivenza di specie a comportamento specialista che richiedono estensioni notevoli di un determinato tipo di ambiente. Di tali valutazioni di tipo eco sistemico ne dovrà essere dato conto nelle

relazione ecologico-agronomica ai fini dell'autorizzazione agli interventi;

- è favorita l'eterogeneità ambientale attraverso l'alternanza di particelle a differente coltivazione e di queste con aree non coltivate (boschi, colture a perdere, incolti), caratterizzate dalla presenza di fasce ecotonali al fine di incrementare l'effetto "margine" con la realizzazione di ulteriori collegamenti ecologici tra gli elementi principali della rete ecologica comunale (corridoi ecologici fluviali, buffer zone ecc.)

- è prescritta la realizzazione delle fasce ecotonali (aree margine tra particelle a diverse colture), le quali hanno un ruolo fondamentale per il rifugio e la riproduzione di numerose specie. Esse vengono disposte tra aree a diverso uso agricolo e hanno forma e struttura diversificata a seconda dei casi secondo i criteri dell'ecologia del paesaggio; contribuiscono quindi alla formazione di un paesaggio eterogeneo garantendo il realizzarsi di nicchie ecologiche molto diversificate con conseguente incremento della diversità biologica complessiva. Le fasce ecotonali o aree margine possono essere costituite da diverse strutture fisiche:

- Filari di alberi con arbusti.
- Siepi arbustive.
- Incolti erbacei.

- è prescritto per le specie da impiantare nelle fasce ecotonali specie autoctone facendo attenzione a scegliere quelle più idonee alle condizioni climatiche della zona e a quelle fisiche del terreno; inoltre particolare cura deve essere posta all'alternanza delle specie in modo da garantire la presenza di foglie, di fiori (perché attirano insetti) e di bacche nei momenti giusti del ciclo biologico delle specie da considerare. A tal proposito è necessario che gli interventi puntuali di questo tipo siano progettati da professionisti specializzati.
- è prescritto il recupero edilizio dei manufatti, anche allo stato di rudere, appartenenti al sistema delle antiche fornaci dei Granci, integrati in una progettazione del sistema sentieristico e fruitivo per attrezzature turistiche come aree pic-nic, punti sosta, aree birdwatching e similari.
- sono consentiti, a seconda dei casi e delle specificità, le categorie di intervento ambientale di cui all'art. 15 delle presenti norme.

**66.4** Coerentemente con il Piano Faunistico Venatorio della Regione Campania 2013-2023, di cui alla Deliberazione giunta regionale n. 787 del 21/12/2012 (BURC 42/2013) è possibile istituire Centri pubblici o privati di produzione della fauna selvatica allo stato naturale previa valutazione dell'idoneità ambientale per la specie-specifica, e zone per l'addestramento, l'allenamento e le gare dei cani su fauna selvatica naturale senza l'abbattimento della fauna selvatica.

**66.5** I centri pubblici e privati di riproduzione della fauna selvatica hanno per scopo la riproduzione naturale di fauna selvatica anche ai fini di ricostituzione di popolazioni autoctone, da utilizzare per le azioni di reintroduzione e/o per fini di immissioni in altri territori.

### **Attività edilizia .Prescrizioni generali**

**66.6** Sugli edifici residenziali esistenti e sugli annessi agricoli e manufatti strumentali per attività complementari e connesse alle attività primarie, di proprietà di imprenditori agricoli professionali, nei limiti di sussistenza dei requisiti soggettivi previsti dal d.lgs. 99/2004, o dei soggetti indicati all'Allegato, Tit.2, p.1,8 della L.R.14/1982, è ammessa:

- la realizzazione degli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con demolizione a parità di volume nonché di quelli di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale o

comunque per attività e funzioni che siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo o per le attività connesse alla multifunzionalità dell'azienda agricola, opportunamente documentata;

- l'incremento volumetrico pari al 20% di quello esistente, concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Per la destinazione d'uso residenziale tale incremento non può comunque essere superiore ad una corrispondente Superficie Lorda di Solaio (SLS) pari a 95 mq.
- la realizzazione di manufatti, non aventi carattere residenziale, di mero servizio all'esercizio di attività agricola (annessi agricoli /manufatti strumentali per la multifunzionalità dell'azienda agricola), comportanti un incremento di volumetria non superiore al 20% di quella preesistente e, comunque, nei limiti di cui al punto 1.8 del Titolo 2 (direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82. Dette pertinenze debbono denotare per tipologia edilizia, caratteri distributivi senza comunicazione diretta tra pertinenze e residenza, impianti separati tra le diverse funzioni, unità immobiliari distinte dalla residenza.
- la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e montabili in ferro e legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alla LL.RR. 8/95 e 7/96. Nelle aree boschive e forestali è vietato la installazione delle suddette serre.
- I volumi derivanti da detti ampliamenti, non potranno superare in altezza i volumi esistenti, con esclusione di eventuali sopraelevazioni la cui altezza max dell'edificio (H max) non potrà comunque superare 7,5 mt e comunque nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade, nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.); nei casi di demolizione e ricostruzione, l'area di impianto potrà avere anche diversa localizzazione, con l'obbligo di presentare contestualmente un progetto di ripristino ambientale (RIA) di cui all'art.15, dell'area di sedime dell'immobile demolito; RIA che dovrà essere eseguito prima della ultimazione dei lavori dell'edificio ricostruito e comunque prima della sua nuova iscrizione in catasto. La pendenza delle falde dei tetti non dovrà superare il 35% di pendenza.
- l'adeguamento alle norme in materia di sicurezza delle case rurali esistenti
- la variazione di destinazione d'uso per fini agrituristici.

**66.7** Sugli altri edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, ampliamenti una tantum della volumetria preesistente – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :

- del 15% per volumi esistenti fino a 500 mc;
- del 10% per volumi esistenti compresi fra 501 e 1000 mc;
- del 5% per volumi esistenti compresi fra 1001 e 2500 mc;
- del 2% per volumi esistenti compresi fra 2501 e 4000 mc;
- dello 0,5 % per volumi esistenti superiori superiori a 4000 mc;

**66.8** L'indice di permeabilità dell'area di pertinenza degli immobili, individuata o rispetto allo stato dei luoghi o rispetto alla particella aggraffata catastalmente al manufatto principale deve essere pari a 0,60 mq/mq nel caso di nuovi interventi, e 0,30 mq/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni. E' obbligatorio attivare un RIA (Ripristino

Ambientale) di cui all'art. 15 nel caso di interventi di sistemazione di aree di sedime di fabbricati da demolire.<sup>(=)16</sup>

- 66.9** Nel rispetto delle previsioni di dettaglio contenute nella Carta dell'Uso del Suolo Agricolo, relativamente alla specializzazione colturale o dell'uso del suolo in atto, a seconda dei casi, aree boschive e forestali, agricole di pregio ed agricole ordinarie, si definiscono le modalità e la utilizzazione ai fini edilizi per nuovi interventi. Si rimanda ai relativi articoli delle norme.
- 66.10** Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.
- 66.11** La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però, con i parametri specifici, come stabiliti negli art.li successivi, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.
- 66.12** Gli interventi edilizi, sia sull'esistente che ex-novo, dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici nonché le persiane avvolgibili;
  - i canali pluviali a vista, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;
  - le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;
  - le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato.
  - i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;
  - le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;
  - gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato.
  - e' consentito l'utilizzo di materiali innovativi, quali lastre di fibrocemento, pietra tecnica e ricomposta, lastre metalliche in alluminio o zirconio o rame, e similari, se finalizzati al raggiungimento di elevati standard di efficienza energetica, a condizione che siano rispettati accostamenti cromatici e corretto inserimento paesaggistico, rilevabile attraverso opportune simulazioni fotorealistiche e di inserimento ambientale.
  - per le aree a destinazione residenziale possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza. In ogni caso, l'altezza delle recinzioni di qualsiasi tipo, non può superare i due metri.
- 66.13** E' favorita la realizzazione, degli impianti:

---

<sup>16 (=)</sup> 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.

- per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico) ,
  - per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento
  - ogni altro tipo di impianto che utilizzi energie alternative e rinnovabili, finalizzati all'esclusiva autosufficienza energetica o all' apporto di una quota parte di energia agli approvvigionamenti tradizionali di residenze e pertinenze agricole e altre destinazioni previste all'art. 20 lettera (AG9)
- 66.14** Per la finitura delle pavimentazioni delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare, ove possibile, materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.
- 66.15** Le aree libere possono essere destinate all'allestimento di spazi attrezzati al gioco e tempo libero, agricompi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e di roulotte, per un massimo di 5 tende e 3 roulotte.
- 66.16** Qualora è dimostrato la non applicabilità delle tecniche di ingegneria naturalistica, i muri di contenimento dei terreni vanno realizzati con materiale lapideo locale a faccia vista senza stilatura di giunti o, in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, queste vanno rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale locale.

#### **Destinazioni ammesse**

- 66.17** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI.
- 66.18** Sono previste, ulteriormente, nello specifico alcune attività socio - ricreative al fine di contrastare fenomeni di degrado sociale e territoriale, anche ai fini della realizzazione di poli di valenza agricola e culturale, specificando quando già previsto all'art. 20 lettera Ag.9. In particolare sono consentite attività di inclusione sociale volte alla pratica di colture agricole tipiche del luogo, alla conoscenza di aree naturalistiche del versante collinare delle Aree per la connessione eco sistemica di valenza paesaggistica e culturale, mediante l'installazione di info point per percorsi escursionistici, alla pratica di attività sportive funzionali ai predetti progetti d'inclusione sociale.
- 66.19** Gli interventi sulle aree libere dovranno caratterizzarsi attraverso la categoria d'intervento del RIA (Ripristino ambientale) di cui all'art. 15 delle NTA favorendo la rigenerazione di tecniche costruttive e di gestione dei fondi agricoli tradizionali del luogo, nonché l'applicazione delle tecniche di ingegneria naturalistica ed approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.
- 66.20** Per le attività di cui ai commi 66.18 e 66.19 valgono i seguenti parametri di riferimento :
- lotto minimo 5000 mq; lotto max 15.000 mq
  - indice di edificabilità territoriale (IT) = 0,05
  - Indice di Copertura (Ic)= 20%
  - H. max = 4,5 metri
- 66.21** I suddetti interventi devono comunque essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno. I nuovi manufatti, preferibilmente, dovranno essere realizzati con sistemi strutturali reversibili (strutture lignee, in acciaio) e di facile smontaggio, adeguandosi alla vegetazione esistente, con il minor impatto



possibile rispetto al taglio ed all'esbosco di vegetazione arborea.  
(\*)<sup>17</sup>

- 66.22** Ai sensi e per gli effetti della Legge 96/2006, nonché della LR 15/2008, e suo regolamento di attuazione DPGRC 18 del 28/12/2009, è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.
- 66.23** Qualora venga richiesto il Permesso a Costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi 4 posti letto per ogni ettaro dell'azienda agricola. La superficie minima dell'azienda agricola deve essere non inferiore a 1 ettaro.
- 66.24** Per ogni posto letto va computata una SLS massima di 9 mq.
- 66.25** Per le funzioni ammesse in una azienda agrituristica ai sensi della LR 15/2008, e suo regolamento di attuazione DPGRC 18 del 28/12/2009, quali locali per somministrare cibi e bevande, locali per la preparazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, locali per la ospitalità, aree per lo sport ed il tempo libero all'aperto, piscine, ecc. è possibile prevedere un incremento della SLS esistente destinata o destinabile all'azienda agrituristica pari al 30%.
- 66.26** Le superfici lorde di solaio per i posti letto con destinazione agrituristica e quelle eventuali necessarie all'adeguamento dell'azienda agrituristica di cui al c. 66.25, sono aggiuntive rispetto alle massime ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola nella quale si esercita l'attività agrituristica.
- 66.27** Il titolare del Permesso a Costruire, con apposito atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 1 ettaro individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.
- 66.28** Si applicano gli stessi parametri edilizi (distanze, altezze, caratteri edilizi, indice di permeabilità) prescritti per le Zone E, a seconda se si classificano come interventi di nuova costruzione o interventi su immobili esistenti, e nel rispetto della localizzazione degli immobili destinati alle funzioni ricettive agrituristiche extra alberghiere .
- 66.29** La dotazione minima di servizi e standard è quella stabilita all'art.22 nel rispetto delle specifiche destinazioni d'uso.
- 66.30** Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi non preesistano e siano adeguati alla produzione ed alle attività indicate nel progetto corredato da un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 20 let.AG9, c.9.9 e seguenti.<sup>(\*)</sup><sup>18</sup>

#### **Modalità di attuazione**

- 66.31** L'attuazione è consentita attraverso Intervento edilizio diretto (led)

#### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

- 66.32** Zona omogenea E3 appartenente alle z.t.o E): le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C).

<sup>17</sup> (\*) Per i c.66.18/66.21 - Oss. 2 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

<sup>18</sup> (\*) Per i c. 66.22/66.30 - Oss. 63 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

**ART. 72 AREE AGRICOLE PERIURBANE . TEORIA DEGLI ORTI URBANI**

**Azioni prioritarie**

- 72.1** Il PSC individua negli ambiti agricoli periurbani quelle aree che presentano - per cause strutturali di elevata frammentazione, e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole nonché di moderate estensioni che influiscono sul loro uso agricolo - minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole; presentando talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture o richiedendo pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche.
- 72.2** In tali ambiti prioritariamente occorrerà:
- la salvaguardia dei “corridoi” verdi esistenti ed il recupero di quelli potenziali volti a garantire la connessione di aree agricole o naturali marginali o intercluse;
  - la conservazione, valorizzazione e recupero delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, canali, fontanili).
  - l’adeguamento delle attività agricole, anche con modifica delle colture esistenti secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;

**Fattori strutturali e caratterizzanti**

- 72.3** Tali aree vengono individuate al fine di evitare fenomeni di sviluppo lineare e diffuso dell’urbanizzato, impedire la compattazione della struttura urbana e, soprattutto, definire aree cuscinetto di valore agricolo ed ambientale, tra il contesto urbanizzato e le aree rurali per la connessione eco sistemica di valenza paesaggistica. Sono racchiuse tra il “Limite dei contesti urbani per la trasformabilità insediativa” di cui all’art. 35 e la nuova viabilità e le relative fasce di ambientazione oltre che essere ricomprese all’interno dei tessuti insediativi urbanizzati.
- 72.4** Tali ambiti costituiscono l’ossatura di una teoria di aree con valenza agricola a giardini, ad orti, a vivai prevalentemente privati, connessi ed integrati ad una teoria di funzioni più tipicamente pubbliche o di uso pubblico come parchi pubblici, verde stradale, campi sportivi, viali alberati, verde stradale o di frangia, campi scolastici, giardini pubblici, con la funzione di assicurare la connessione a rete tra le aree naturalistiche istituzionalmente tutelate e, più in generale, tra le aree a più elevata naturalità del territorio aperto, esistenti e potenziali.
- 72.5** Le aree agricole periurbane individuate nel presente Puc dovranno evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati, tutelando le attività produttive agricole, gli elementi di naturalità ed il paesaggio, e creando o valorizzando spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, anche negli spazi interstiziali ed interclusi dei tessuti urbani consolidati o in formazione o previsti con l’attuazione degli ambiti perequativi.
- 72.6** E’ auspicata e sono consentite forme di “agricoltura urbana” intesa come la pratica di coltivazione - orticoltura, arboricoltura, ed idroponica – applicata al contesto urbano. La differenza con la normale cura e progettazione del verde urbano, sta nella natura produttiva del verde così coltivato. Gli spazi non sono solo ornamentali, naturalmente mantenendo un forte impatto decorativo, ma diventano spazi in cui si produce cibo – frutta, ortaggi e verdure ma anche legumi – per il consumo domestico o locale. L’agricoltura urbana si avvale di tecniche di coltivazione biologica.
- 72.7** L’agricoltura urbana non crea solo spazi fisici – che possono essere orti individuali, condivisi, comunitari, di quartiere, comunali – ma vere e proprie infrastrutture verdi. Luoghi in

cui le persone si organizzano, collaborano, partecipano al recupero dello spazio urbano con pratiche di ecologia civica.

### **Divieti, prescrizioni ed attività ammesse ai fini ecologico paesaggistici.**

- 72.8** In corrispondenza degli ambiti agricoli periurbani al di fuori del “Limite dei contesti urbani per la trasformabilità insediativa” devono essere rispettate le prescrizioni di cui all’art.66 ed in particolare comma 66.3
- 72.9** Non è consentita la pratica del pascolo brado.
- 72.10** Tali ambiti non possono essere oggetto delle zone come individuate nel Piano Faunistico Venatorio.
- 72.11** Nelle aree ricomprese nel tessuto insediativo e’ sempre ammissibile, anche per le aree scoperte di pertinenza degli edifici, sia pubblici che privati, la destinazione d’uso ad orti urbani, come strumenti sociali che favoriscono lo sviluppo della comunità e la creazione di un’economia sostenibile.
- 72.12** Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente . All’interno di ogni “orto urbano” sono individuati e delimitati almeno due o più lotti di terreno, ognuno avente una superficie compresa tra 20 e 50 metri quadrati circa. Gli orti sono destinati alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti con portamento arbustivo e fiori. E’ vietato l’allevamento di animali.
- 72.13** Gli orti urbani sono comunemente costituiti da: • Superfici coltivabili • Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi) • Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate...) • Impianti di irrigazione • Percorsi di distribuzione interna • Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
- 72.14** Nelle aree ad orti urbani per ogni lotto di cui al comma 72.12, l’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) previsto per la realizzazione di tutte le opere edilizie, elementi di servizio e di protezione, connessi alla gestione del piccolo appezzamento di terreno, è pari a 0,10 mq/mq .

### **Attività edilizia. Prescrizioni generali**

- 72.15** In corrispondenza degli ambiti agricoli periurbani al di fuori del “Limite dei contesti urbani per la trasformabilità insediativa” devono essere rispettate le prescrizioni di cui all’art.66 ed in particolare commi da 66.6 a 66.16.

### **Destinazioni ammesse**

- 72.16** Per le destinazioni d’uso ammissibili di cui all’art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all’art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 72.17** In corrispondenza degli ambiti agricoli periurbani al di fuori del “Limite dei contesti urbani per la trasformabilità insediativa” possono essere realizzate le attività di cui all’art. 66 commi da 66.18 a 66.30. (\*)<sup>19</sup>

### **Parametri edilizi, urbanistici ed ambientali**

- 72.18** La nuova edificazione in suddette aree agricole periurbane è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Per le necessità abitative dell’imprenditore agricolo professionale, l’Indice di

<sup>19</sup> (\*) Per i c.66.18/66.21 - Oss. 2 ; Per i c. 66.22/66.30 Oss. 63 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

edificabilità territoriale (IDE) è pari a 0,01 metri quadri di Superficie lorda di pavimento (Slp) per metro quadro di Superficie territoriale, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui. È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

- 72.19** Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima quale coltura prevalente nell'ambito aziendale da dichiarare nel piano aziendale. L'unità minima aziendale, per l'espressione dell'indice, non può essere inferiore a 10.000 mq
- 72.20** Nella realizzazione di nuovi edifici rurali dovrà essere sempre garantito il rispetto dei requisiti di abitabilità minimi individuati dalla legge 219/81 e dal Dm Sanità 5/7/1975 e dalla Del G.R. 33/4 del 23.10.1980, con un minimo di 45 mq utili abitabili, e comunque nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti al comma 70.3. L'altezza massima ammissibile (H max) è pari a ~~6~~ 7,5 mt.
- 72.21** Per la costruzione di annessi agricoli, l'Indice di edificabilità territoriale (IDE), rispetto all'unità minima aziendale non inferiore a 10.000 mq è pari a 0,020 mq/mq. L'altezza massima ammissibile (H max) è pari a ~~4,5~~ 6 mt.<sup>(\*)20</sup>
- 72.22** I suddetti indici sono i soli applicabili indipendentemente dalla specificazione colturale in atto, con esclusione di superfici boscate e di interesse forestale, che sono sempre non trasformabili ed i cui indici di riferimento, trasferibili, sono quelli di cui all'art. 67.

#### **Modalità di attuazione**

- 72.23** L'attuazione è consentita attraverso Intervento edilizio diretto e a seguito di elaborazione del Piano Aziendale di cui all'art. 20 let. AG9 comma 9.9 e s.ti.

#### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

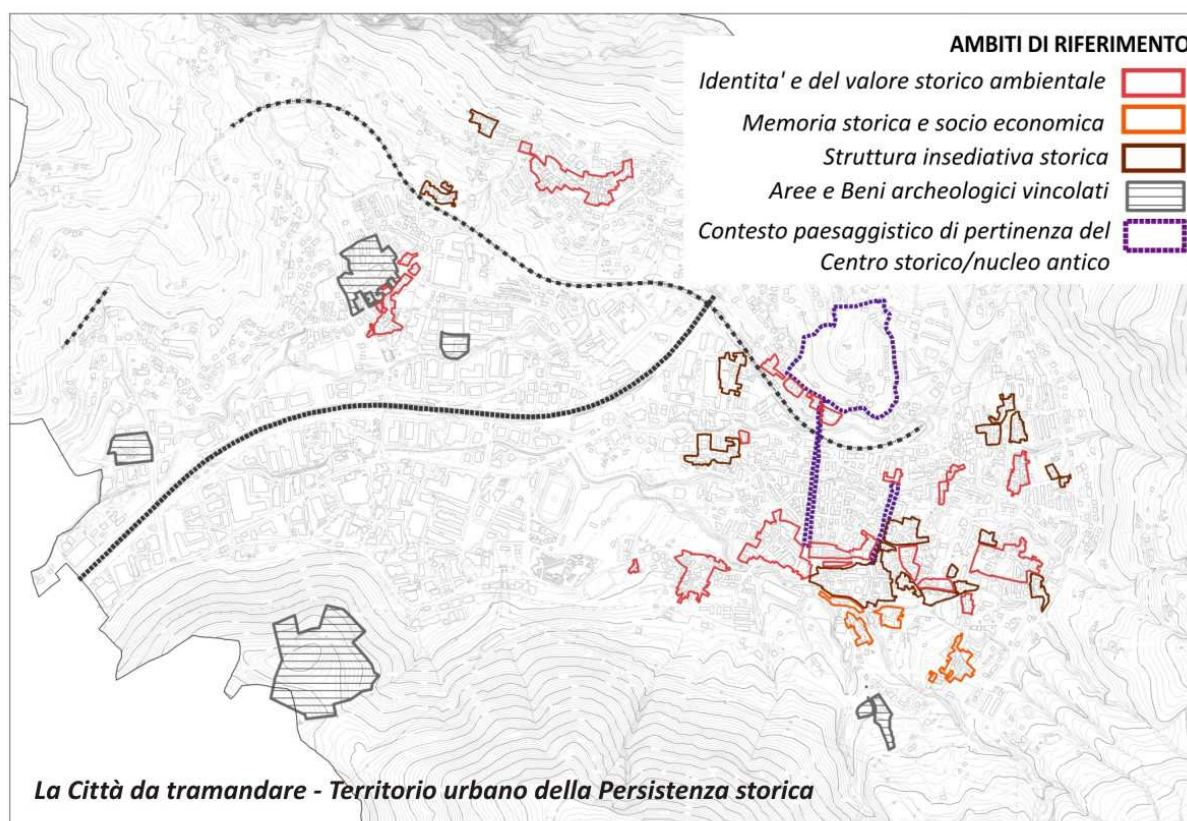
- 72.24** Zona omogenea E.1. appartenente alle z.t.o E): le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C

---

<sup>20</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale – Articoli relativi agli ambiti agricoli.

CAPO 9°. TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA

- Lo schema strutturale del piano, nell'individuare le strategie e gli scenari relativi alla trasformabilità insediativa, riconosce nel contesto urbano il Territorio Urbano della Persistenza Storica.
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio Urbano della Persistenza storica :
  - La città da tramandare.
  - Identità e memoria.
  - I valori storico architettonici culturali
- Schema cartografico di sintesi



- Nella redazione dei progetti legittimanti gli interventi, deve sempre essere illustrato e dimostrato con elementi grafici e/o descrittivi e/o schematici il perseguimento degli obiettivi generali e specifici di cui all'art. 4 e prioritari dell'articolo specifico, ove coerenti con l'intervento.

## ▪ ART. 83 AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE

### Descrizione

- 83.1** Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti urbani di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione. Sono contraddistinti dalla persistenza di invarianti viarie e dei tracciati antichi, tali da rendere riconoscibile l'impianto urbanistico di "fondazione" e dunque storico.
- 83.2** Sono caratterizzati dalla presenza di edifici monumentali e di interesse storico-architettonico, inseriti nel contesto urbano. Tali edifici qualificano il carattere e l'identità storico, culturale ed ambientale della città.
- 83.3** La prevalenza di tessuto edilizio di rilievo storico-ambientale che definisce il carattere consolidato delle aree è interrotta da un'edilizia con manomissioni del linguaggio architettonico originario, anche a seguito del sisma del 1980 e della conseguente opera di ricostruzione. Le parti rinnovate e recenti del tessuto edilizio sono sostanzialmente omogenee al tessuto consolidato, componendone la continuità dell'aggregazione.
- 83.4** Gli ambiti di cui al presente articolo, nel rispetto degli art.li 16 e 36 delle NTA del PTCP, sono definiti come "centri storici" di cui all'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 26/2002, secondo la seguente descrizione : "impianti urbanistici o agglomerati insediativi urbani che sono stati centri di cultura locale o di produzione artistica e che, accanto alle testimonianze di cultura materiale, contengono opere d'arte entro il contesto storico per cui sono nate e in rapporto con il tessuto urbano, esteso al contesto paesaggistico di pertinenza come risulta individuato nell'iconografia tradizionale, e che conservino l'aspetto o i connotati d'insieme della città antica o di una consistente parte di essa". I Centri Storici fortemente manomessi dal terremoto e dalle opere di ricostruzione, che conservano tuttavia un impianto urbanistico riconoscibile, sono identificati come Zone A di salvaguardia e tutela degli impianti urbanistici e dei rapporti tra edificato e rete viaria.
- 83.5** La perimetrazione è coerente con il tessuto urbanistico individuato nel Repertorio iconografico relativo alle Mappe catastali datate 1930/1934, come conservate all' Archivio di Stato Avellino.
- 83.6** Gli ambiti urbani , come individuati nella toponomastica consolidata e di riferimento per i cittadini, sono : *S. Michele, Sant'Andrea Apostolo, Sant'Agata, Santa Teresa, Caprari, San Domenico/Via Afflitti, Toro Soprano , Volpi.*

### Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

- 83.7** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **A** : "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. A. 1.**

### Obiettivi/azioni prioritarie

- 83.8** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la tutela della specifica identità storico-culturale;
  - la conservazione delle regole storiche di impianto edilizio (viabilità, altezze, allineamenti, rapporti vuoti e pieni) e degli antichi caratteri costruttivi ove presenti;



- la conservazione e la valorizzazione dei valori storico-culturali connessi con le emergenze architettoniche e gli immobili di interesse storico;
- il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice urbanistica originaria del tessuto edificato, ed in particolare relativamente agli edifici del costruito storico antico e recente, come definiti ai commi successivi;
- la messa in sicurezza degli insediamenti storici esposti a specifiche situazioni di rischio, in particolare sismico e idrogeologico;
- la qualificazione funzionale delle attività insediativa, finalizzata anche alla complessiva riduzione del carico insediativo per le aree sottoposte a rischio idrogeologico elevato e molto elevato;
- il trasferimento di funzioni incongrue ed incompatibili con i caratteri storico-ambientali: attività produttive di tipo industriale se ancora presenti, attività artigianali comprendenti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori ecc. previo parere della competente ASL e riconversione funzionale. Nel caso di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
- il recupero degli edifici degradati, in cattivo stato manutentivo, non adeguati sismicamente, anche attraverso la sostituzione di edifici recenti incoerenti con il contesto urbano e privi di valore storico;
- il completamento delle cortine edilizie, nel caso di relitti o vuoti urbani, che storicamente (settanta anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardini o corti di edifici. La dimostrazione dell'esistenza o meno di un immobile edificato o di aree libere senza caratteri di giardini o corti, ha come riferimento, le mappe catastali risalenti agli anni trenta del novecento come conservate all' Archivio di Stato o altra documentazione cartografica o iconografica (fotografie, dipinti, stampe, documenti di archivio ecc.) fornita dall'avente titolo all'iniziativa edilizia.
- la riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati, la tutela degli spazi verdi privati;
- potenziare o restituire identità agli spazi pubblici
- il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente;
- la conservazione delle essenze arboree di valore monumentale e dei viali alberati, sia pubbliche che private come individuate nel Quadro Conoscitivo QC 2 - 2.4. Implementabili nel rispetto del "Decreto del Ministero delle politiche agricole e forestali 23 ottobre 2014, (G.U. del 18 novembre 2014 n. 268), Censimento e Tutela degli Alberi Monumentali, criteri e termini" e di quanto potrà essere prescritto nel "Piano del Verde" di cui alla parte quinta delle presenti norme.
- la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio;
- la riqualificazione e la conservazione del tracciato delle strade storiche urbane, in particolare quelle costituenti i contesti paesaggistici e quelle di collegamento tra i nuclei / centri storici come individuate nel Quadro Conoscitivo QC 2- 2.4;
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, anche con programmi di inserimento di opere artistiche scultoree contemporanee ;



- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici delle frazioni.

### **Disciplina attuativa**

**83.9** Gli ambiti di cui al presente articolo debbono considerarsi non trasformabili e sono pertanto soggetti a norme di manutenzione, conservazione, tutela, valorizzazione e riqualificazione edilizia. Coerentemente con l'articolato ed il contenuto attuativo dei commi successivi sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione con nuova edificazione. Nel caso di interventi di nuova edificazione, gli stessi sono ammissibili per il completamento di cortine edilizie, oltre che nel caso di relitti o vuoti urbani, anche su aree di sedime di fabbricati e in sostituzione di ruderi o edifici gravemente danneggiati costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità, sempre che storicamente (settant'anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardino o corti con elementi storico-documentali (presenza di pozzi, di pavimentazioni lapidee, di scalinate in pietra, inferriate ornamentali, ecc.).<sup>(o)21</sup>

### **UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E SCHEDE D'AMBITO**

**83.10** Le Schede d'Ambito, individuano nel dettaglio le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) ricomprese nel Contesto del Sistema Insediativo del "Territorio Urbano della Persistenza Storica". Sono contenute nell'elaborato PS.2-2.1 "Quadro delle regole. Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della persistenza storica"

**83.11** Le U.T.O.E. racchiudono l'insieme di edifici e di spazi aperti sottoposti alla disciplina edilizia in regime di intervento diretto.

**83.12** La zona omogenea ricomprende le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e gli spazi pubblici, come la viabilità storica, i passaggi pedonali, gli slarghi e le piazze pubbliche, adiacenti all'U.T.O.E. o compresi tra più U.T.O.E. contigue. La tavola PS 4 - 4.2, e le tavole QP 4 Azzonamento - TRASFORMABILITA' DEI CONTESTI URBANI riportano le perimetrazioni che ricomprendono le UTOE, come individuate nelle schede d'ambito e gli spazi pubblici di connessione.

**83.13** Le U.T.O.E., in quanto centri storici o nuclei storici, e definiti come ZTO A ai sensi del DI 1444/1968, assumono carattere di "aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 c.1 let.c) del D.Lvo 42/2004 e s.m.i.

**83.14** Nelle UTOE, classificate nelle schede d'Ambito vengono riportati, ove esistenti :

- gli edifici di elevato valore storico architettonico cioè i Beni architettonici vincolati ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i. - ex art. 1 e 3 L. 1089/1939;
- l'emergenze della identità storico - architettonico - culturale cioè i beni culturali immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda - Catalogati ai sensi art. 4 L.R.26/2002;
- i Beni di Valore storico culturale, vincolati ope legis ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004.
- gli edifici classificati nell'ambito del Piano del Colore vigente, giusto Delibera Consiglio Comunale 26/2010 con relativi interventi ammissibili.

### **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

**83.15** L'attuazione delle U.T.O.E., può essere obbligata alla redazione di un P.U.A. di cui al comma successivo, ogni qualvolta l'Amministrazione lo riterrà necessario per favorire maggior controllo e monitoraggio degli interventi rispetto agli obiettivi specifici per l'Ambito o per la

<sup>21 (o)</sup> Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: articoli relativi agli ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica.

redazione di progettazioni ed analisi economiche finalizzate a programmi di finanziamento. Il P.U.A. può sempre essere proposto da privati, anche riuniti in consorzio.

- 83.16** I P.U.A. sono sempre obbligatori, se comprendono due o più edifici<sup>(o)</sup><sup>22</sup>, nel caso di interventi di demolizione con o senza ricostruzione e nel caso di completamento di cortine edilizie, come specificato ai commi successivi.
- 83.17** Le U.T.O.E. – con esclusione degli ambiti Balsamo e Toppolo - costituiscono la perimetrazione del Piano Urbanistico Attuativo con valenza di Piano di Recupero di cui alla legge 457 del 5.8.1978 o di 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. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione relativo ad una unica unità edilizia o immobiliare il PUA può essere sostituito da un intervento edilizio diretto, seppur nel rispetto dei criteri di controllo paesaggistico ed ambientale dell'inserimento dell'intervento progettuale nell'insieme urbano attraverso prospetti coordinati all'intera cortina edilizia e relazionati all'U.T.O.E., inserimenti foto realistici con indicazione dei materiali e delle tessiture dai diversi punti di vista di fruizione urbana.<sup>(\*)</sup><sup>23</sup>
- 83.18** I P.U.A. di cui al comma precedente, individuano e disciplinano in modo specifico le parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico complessivo prevedendo interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino della morfologia insediativa anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di immobili esistenti o del completamento delle cortine edilizie, nel caso di relitti o vuoti urbani, che storicamente (settanta anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardini o corti di edifici. Debbono sempre, riferirsi ai complessi edilizi, isolati ed aree, ricompresi nella perimetrazione dell'U.T.O.E., anche nel caso in cui la ricostruzione interessi un'unica unità edilizia elementare. I P.U.A. possono prevedere anche edifici da destinare ad attrezzature e funzioni pubbliche. Nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo e di quanto disciplinato nel R.U.E.C..
- 83.19** I P.U.A. sono riferibili anche a più U.T.O.E. contigue. Gli Atti di programmazione degli Interventi e gli aggiornamenti quinquennali del Piano operativo, stabiliscono la successione temporale e la priorità di attuazione dei P.U.A..
- 83.20** I P.U.A. definiscono gli interventi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le indicazioni progettuali sono estese alle componenti, quali pavimentazioni stradali, le insegne, la scelta e la disposizione del verde pubblico, le apparecchiature di servizio e d'uso, il corredo urbano, ecc., che qualificano gli spazi pubblici e la viabilità adiacente all'U.T.O.E. o compresa tra più U.T.O.E. contigue ed oggetto del P.U.A. Tali P.U.A. con gli interventi previsti, sono finalizzati ad una più organica valorizzazione del territorio ed utilizzazione delle infrastrutture, degli spazi urbani, delle residenze e del patrimonio edilizio, mitigando l'impatto di eventuali elementi incongrui. Sono di iniziativa privata o pubblica e possono essere proposti e quindi realizzati con il concorso di più operatori sia pubblici che privati.
- 83.21** I P.U.A. relativi alle suddette U.T.O.E. sono sempre soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi dell'art. 146 del suddetto Codice dei Beni Culturali.
- 83.22** I P.U.A. relativi alle U.T.O.E. ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico, come delimitate nel PSAI (*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico –Autorità di Bacino della Campania Centrale –*

<sup>22</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica.

<sup>23</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica.

giusto Del. Com. Ist. n° 1 del 23.2.2015 ed errata corrige per Solofra , aprile 2015) sono soggetti a Parere dell'Autorità di Bacino, giusto art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio.

PIANO DEL COLORE AI SENSI L.R.26/2002 –DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 26/2010.

**83.23** Il rispetto del Piano del Colore redatto ai sensi della L.R.26/2002 - con particolare riferimento agli interventi ammissibili sui fronti degli edifici di cui al complesso di elaborati del P.d.C. individuati con i codici D1, D2, D3, D4 e C7 - è obbligatorio fino all'eventuale approvazione di un P.U.A. di cui al comma 83.15 e seg.ti, che accorpi o rimoduli le perimetrazioni del suddetto Piano del Colore.

**83.24** Nel caso di interventi edilizi che interessino l'immobile nel suo complesso e cioè parti strutturali, spazi interni e fronti degli edifici, il riferimento al Piano del Colore assume valenza prestazionale.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

**83.25** Gli edifici ricompresi nelle U.T.O.E. sono classificati come di seguito :

- Edifici del costruito storico antico : edifici realizzati fino agli inizi del novecento e comunque con caratteri tipologici, stilistici e decorativi caratterizzanti;
- Edifici del costruito storico recente: edifici realizzati dagli inizi del novecento e fino ai settantanni precedenti la richiesta del titolo abilitativo e comunque caratterizzati da tecnologie costruttive tradizionali in muratura; edifici realizzati con tecnologie costruttive diverse, potranno essere classificati tra gli edifici del costruito storico contemporaneo, nei casi in cui non presentino particolari rilievi ed apparati stilistici e decorativi;
- Edifici del costruito storico contemporaneo : edifici realizzati negli ultimi settanta anni ed in particolare a seguito dell'opera di ricostruzione a seguito del sisma del 1980. Nel rispetto delle indicazioni del D.Lvo 42/2004, la datazione è verificata alla data della richiesta del titolo abilitativo.

**83.26** In particolare le presenti norme indicano le modalità di intervento specifiche relativamente alle sopraelencate tipologie di edifici. La individuazione puntuale delle opere ammesse sui tipi di edifici, nonché l'elenco delle tipologie di interventi riconducibili alla definizione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i. possono essere specificate nel R.U.E.C..

**83.27** All'atto della richiesta del titolo abilitativo, la classificazione degli edifici viene asseverata dal tecnico progettista, attraverso la dimostrazione dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche dell'edificio con documentazione catastale storica, atti amministrativi, titoli abilitativi precedenti e legittimanti l'edificio o altra documentazione iconografica (fotografie, cartografie, dipinti, stampe ecc.), rilievo architettonico.

**83.28** Qualsiasi tipo di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, che interessa gli edifici del costruito storico antico ~~e recente~~<sup>(\*)24</sup>, indipendentemente dal provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, è sottoposto all'Autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi dell'art. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali. E' facoltà dell'interessato, preventivamente alla richiesta del titolo edilizio, richiedere la verifica dell'interesse culturale dell'immobile ai sensi dell'art. 12 del D.Lvo 42/2004.

**83.29** La disciplina attuativa ammissibile sugli edifici è la seguente:

EDIFICI DEL COSTRUITO STORICO ANTICO

<sup>24</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica.

- Sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, appartenenti al costruito storico antico, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i e della L.R. 19/2001 e s.m.i., sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti nel DPR 380/2001 e s.m.i., e secondo le categorie di cui all'art.14 delle presenti norme, fatto salvo le indicazioni di cui al comma 83.15 e seguenti.
- I metodi propri del restauro e del risanamento conservativo devono essere posti alla base dell'impostazione progettuale degli interventi riguardanti gli edifici del costruito storico antico. In particolare per le parti strutturali e le componenti che configurano gli aspetti spaziali e distributivi degli interni.
- Nella richiesta del titolo abilitativo all'intervento di restauro e di risanamento conservativo, deve farsi riferimento alle indicazioni contenute nella Carta Italiana del Restauro (*Carta Italiana del Restauro. 1972.- art.li 6 e seg.ti - Allegato B. Circolare del Ministero della Pubblica Istruzione n°117 del 6 aprile 1972*) e nelle successive Circolari Ministeriali (*Circolare Mi.Bac c.d. "Ballardini" 1996*). Per gli aspetti strutturali in particolare si fa riferimento alle "Linee guida per la valutazione del rischio sismico nel patrimonio culturale (DPCM 12 ottobre 2007)" come aggiornate ed integrate dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011 recante: "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008". Relativamente agli aspetti strutturali che sono interessati negli interventi di manutenzione straordinaria si fa riferimento alla Circolare MI.B.A.C n° 15/2015.
- Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purchè sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.
- Sugli edifici del costruito storico antico, relativamente agli interventi ammissibili sui fronti degli edifici, è prevalente la normativa di attuazione del Piano del Colore nel caso di classificazione nel suddetto piano particolareggiato. Nel caso la tipologia di intervento sia di grado inferiore (manutenzione ordinaria o straordinaria) dovrà sempre essere garantito l'obbligo di conservare, ripristinare, restaurare e - solo in caso di profondo degrado o lacune - ricostruire (nelle forme e dimensioni di quelli originari) tutti gli apparati decorativi caratterizzanti i prospetti.
- Gli interventi sono finalizzati al ripristino filologico di ogni parte. La composizione architettonica dei fronti, le partiture, gli ordini compositivi delle facciate, le dimensioni dei vani e delle bucatore, riguardanti gli edifici del costruito storico antico non possono essere alterate. Altresì nel caso di superfetazioni o di alterazioni di prospetto già presenti, queste devono essere eliminate ed il fronte ricondotto alla sua unitarietà stilistica e compositiva originarie, così come è prescritto la rimozione di tutti gli elementi incongrui ed il ripristino delle strutture originarie.
- Gli apparati decorativi, coerentemente con il DPGR Campania 376/2003, ai quali far riferimento e di cui è prescritta la conservazione o il ripristino sono :
  - *componenti di superficie: terra -tetto, fasce, marcapiani;*
  - *elementi riscontrabili sul fronte: persiane, scuri, porte, portoni, inferriate, lunette, cornicione, zoccolatura, davanzali, cornici delle finestre, cornici delle porte, scalini esterni, mensole di balconi, lesene, paraste, colonne, manto di copertura del tetto, comignolo;*
  - *elementi impiantistici, che aderiscono alla facciata e che interagiscono con il disegno degli elementi architettonici, così da creare un impatto visivo sulla*

*continuità della quinta urbana.*

*Essi si possono schematicamente identificare in:*

*- Impianti privati: smaltimento delle acque piovane (pluviali e grondaie) e reflue (tubazioni esterne, tende, insegne pubblicitarie, antenne, lucernari;*

*- Impianti pubblici: illuminazione (a braccio o su pali), fili elettrici, telefonici, tubi dell'acqua e del gas, pannelli per l'informazione, cabine di controllo e vani tecnici.*

#### EDIFICI DEL COSTRUITO STORICO RECENTE

- Sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, appartenenti al costruito storico recente, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i e della L.R. 19/2001 e s.m.i., sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione<sup>(\*)25</sup>, come definiti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e secondo le categorie di cui all'art.14 delle presenti norme, fatto salvo le indicazioni di cui al comma 83.15 e seguenti. E' sempre possibile l'intervento di restauro e risanamento conservativo.
- Sugli edifici del costruito storico recente, relativamente agli interventi ammissibili sui fronti degli edifici, è prevalente la normativa di attuazione del Piano del Colore nel caso di classificazione nel suddetto regolamento particolareggiato. Nel caso la tipologia di intervento riguardi la manutenzione ordinaria o straordinaria dovrà sempre essere garantito l'obbligo di conservare, ripristinare, restaurare e - solo in caso di profondo degrado o lacune -ricostruire (nelle forme e dimensioni di quelli originari) tutti gli apparati decorativi caratterizzanti i prospetti, nonché le dimensioni dei vani e delle bucatore, salvaguardando la composizione architettonica della facciata. Nel caso di superfetazioni volumetriche o di alterazioni di prospetto già presenti, la eliminazione delle stesse deve essere valutata rispetto al grado di incompatibilità compositiva delle partiture, della composizione dei fronti e dei volumi, della incongruenza rispetto alla valorizzazione dei materiali e tecniche costruttive originarie. In copertura, in caso di rifacimento del manto, è prescritto l'utilizzo di coppi o tegole fotovoltaiche, in luogo dei pannelli.
- Sugli edifici del costruito storico recente gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento ed al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla riqualificazione dello spazio privato. Sono sempre ammessi interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- Sugli edifici del costruito storico recente legittimamente esistenti o condonati, nei casi in cui, in base a precisa documentazione come indicata nel RUEC, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione è necessario ricorrere all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo come prescritto dai commi 83.15 e seg.ti.

#### EDIFICI DEL COSTRUITO STORICO CONTEMPORANEO

- Sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, appartenenti al costruito storico contemporaneo, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i e della L.R. 19/2001 e s.m.i., sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione<sup>(\*)26</sup>, come definiti nel DPR 380/2001 e s.m.i e secondo le categorie di cui all'art.14 delle presenti norme.

<sup>25</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica

<sup>26</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica

- Per gli edifici del costruito storico contemporaneo, eventualmente classificati nel Piano del Colore è prevalente la normativa del suddetto strumento particolareggiato, salvo quanto disposto al successivo punto.
- Per gli edifici del costruito storico contemporaneo, nel caso di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, è possibile prevedere la riconfigurazione di alcuni elementi caratterizzanti il prospetto, compresi i vani e le bucatore, i basamenti, le cornici e le soglie, gli infissi, le fasce marcapiano. Tali ricomposizioni formali, coerentemente anche con possibili modifiche interne delle funzioni e degli spazi, dovranno comunque essere valutate all'interno del contesto urbano di riferimento, ed in particolare della cortina edilizia in cui è inserito l'edificio o di quella prospiciente. In tal caso è prescritto la realizzazione di profili architettonici che evidenzino la relazione con i rapporti compositivi e gli allineamenti delle partizioni delle facciate adiacenti o prospicienti. E' consentito l'utilizzo di materiali innovativi, quali lastre di fibrocemento, pietra tecnica e ricomposta, lastre metalliche in alluminio o zirconio o rame, e similari, anche finalizzati al raggiungimento di elevati standard di efficienza energetica, a condizione che siano rispettati accostamenti cromatici e gli allineamenti rilevabili sul piano verticale delle facciate contigue o prospicienti. In copertura, in caso di rifacimento del manto, è prescritto l'utilizzo di coppi o tegole fotovoltaiche, in luogo dei pannelli.
- Gli interventi di nuova edificazione, sono ammissibili per il completamento delle cortine edilizie, nel caso di relitti o vuoti urbani, anche su aree di sedime di fabbricati e in sostituzione di ruderi o edifici gravemente danneggiati costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità, che storicamente (settanta anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardini o corti di edifici con elementi storico-documentali (presenza di pozzi, di pavimentazioni lapidee, di scalinate in pietra, inferriate ornamentali, ecc.).<sup>(\*)27</sup> La dimostrazione dell'esistenza o meno di un immobile edificato o di aree libere senza caratteri di giardini o corti, ha come riferimento, le mappe catastali risalenti agli anni trenta del novecento come conservate all' Archivio di Stato o altra documentazione cartografica o iconografica (fotografie, dipinti, stampe, documenti di archivio ecc.) fornita dall'avente titolo all'iniziativa edilizia.
- Sono interventi di nuova edificazione quelli che riguardano ricostruzioni di immobili ai sensi della ex Legge 219/1981 e s.m.i., anche su aree di sedime di immobili già demoliti. Sono ammessi tali interventi anche confermando, superfici e volumi eventualmente già assentiti con Autorizzazioni sindacali ex Legge 219/81 e s.m.i. o dotati di parere favorevole della commissione ex L.219/81 e s.m.i. o a seguito di Piani di Recupero redatti a seguito della L. 219/81 e s.m.i.<sup>(\*)28</sup>
- Un intervento di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi come di seguito normati, può estendersi sulla superficie delle particelle catastale di pertinenza aggraffate all'immobile preesistente, oppure contigue se della stessa proprietà, anche se queste non dovessero essere contenute totalmente nella U.T.O.E..

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

**83.30** Nelle U.T.O.E. oggetto di interventi di conservazione (restauro e risanamento conservativo) o di riqualificazione edilizia (ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione) la "densità fondiaria edilizia" non deve superare quella dell'immobile preesistente, calcolata come rapporto tra la somma delle SLS (Superficie lorde di pavimento) fuori terra e la Sf (Superficie fondiaria) che ospita l'immobile (mqsls/mq), e poi

<sup>27</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica

<sup>28</sup> Oss. 35 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.



espressa come parametro volumetrico <sup>(\*)29</sup>. Nel caso di completamenti la Densità edilizia fondiaria massima, non può superare il 50% della media delle densità fondiarie degli edifici della U.T.O.E. di riferimento, calcolata come rapporto tra volume fuori terra totale e superficie fondiaria (mc/mq). In nessun caso può superare il valore di 5mc/mq. (art. 7 c.1 di 1444/68)

**83.31** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per il completamento delle cortine edilizie, in luogo di relitti o vuoti urbani, anche su aree di sedime di fabbricati e in sostituzione di ruderi o edifici gravemente danneggiati costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità, disciplinati a mezzo di PUA nel caso di due o più edifici o per intervento edilizio diretto con progetto coordinato all'insieme urbano <sup>(\*)30</sup>, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- allineamento lungo il filo edilizio preesistente dell'isolato o secondo le regole di impianto storico;
- non sono ammesse modifiche ai tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati secondo le regole di impianto storico;
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica rispetto agli spazi pubblici di fruizione. L'altezza massima di riferimento, deve essere computata senza tener conto di superfetazioni e sopraelevazioni aggiunte all'organismo edilizio originario e comunque rispetto al piano verticale della facciata perpendicolare al filo stradale (art. 8 c.1 di 1444/68);
- distanze tra edifici: in aderenza o non superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale. (art. 8 c.1 di 1444/68);
- distanze completamenti: fatto salvo il rispetto del filo stradale verso la viabilità e gli spazi pubblici, dal lato verso gli spazi di pertinenza privati valgono le distanze più restrittive tra quelle del codice civile e quelle indicate al DI 1444/68;
- in caso di ristrutturazioni edilizie, anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel rispetto della disciplina d'attuazione, dei parametri edilizi e delle densità fondiarie come normati in questo articolo, è consentito un incremento delle SLS (Superficie Lorda di Solaio) pari al 20%, anche attraverso la rimodulazione delle altezze di interpiano, finalizzato a premiare interventi di riduzione della vulnerabilità sismica d'ambito;
- in caso di ristrutturazione edilizie con demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono riconosciuti crediti edilizi per l'efficienza energetica del costruito di cui all'art. 25 comma 25.12 e seguenti delle presenti norme.(art. 12 c.4 Reg.)
- a seguito degli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio è ammesso un aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi che non potrà essere mai superiore al 30 % di quelli esistenti. Tale incremento dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.
- nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili deve sempre essere garantito l'indice di permeabilità(Ip) minimo pari a 0,20 mq/mq. Nel caso che i

<sup>29</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica

<sup>30</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica



fabbricati da demolire e da ricostruire occupassero tutta l'area di sedime, oppure dovendo realizzare autorimesse interrato per il soddisfacimento di standard e parcheggi pertinenziali, si adotteranno soluzioni alternative per il soddisfacimento di standard ecologico-ambientali legati alla gestione della risorsa idrica, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari o quant'altro indicato al titolo dodicesimo delle presenti norme.

- parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc di volumetria o 1 mq ogni 3,3 mq di SLS nel caso di completamenti delle cortine edilizie e di demolizione con ricostruzione; nel caso di ristrutturazioni edilizie dell'organismo edilizio originario, è riferita all'eventuale incremento della SLS.; tali valori sono da assicurare indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista.
- per i parcheggi di relazione e superfici pubbliche a verde e spazi di relazione (standard) va assicurata almeno la minore delle quantità tra quanto disciplinato all'art. 22 per le diverse destinazioni d'uso e la quantità di 0,5 mq/1mq della Superficie di vendita per nuove destinazioni commerciali e della SLP per le nuove destinazioni direzionali, terziarie, alberghiere e artigianali di servizio, inclusi cambi di destinazione d'uso. Per le attività commerciali si deve ulteriormente far riferimento alla legge regionale di settore L.R. 1/2014 con regolamenti e circolari attuative. In generale nel caso di ampliamenti di attività esistenti l'indice è applicabile alla sola SLP incrementata.

**83.32** Qualora l'amministrazione non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici ed in via eccezionale per le aree a parcheggio ex L.122/89, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere negli Ambiti di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto indicato all'art. 19 delle presenti norme.

**83.33** L'uso abitativo dei sottotetti, negli edifici legittimamente esistenti o condonati, è sempre consentito nel rispetto delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, come prescritte nella L.R. 15 / 2000. La creazione di abbaini e lucernari è vietata verso le piazze e la viabilità storica sui cui sono prospicienti le U.T.O.E. È vietata la ricomposizione geometrica e la modifica dell'andamento delle falde di copertura, senza alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza del tetto. Il raggiungimento dell'altezza media ammissibile pari a 220 cm, così come stabilito alla L.R.5/2013 c.144, ottenuta dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, è consentita anche attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sui prospetti dell'edificio, nonché sui requisiti minimi igienico sanitari per l'abitabilità dei locali sottostanti di cui al DM 5.7.1975.

**83.34** Per ogni categoria di intervento edilizio, la ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione e di aggiunta di corpi incongrui e dissonanti, è ammissibile per dar luogo a coperture omogenee eliminando eventuali irregolarità ed elementi estranei rispetto alla composizione originaria dell'immobile.

#### **Altre prescrizioni**

**83.35** Fatto salva la conservazione di giardini storici o di aree di pertinenza funzionalmente e morfologicamente legate agli edifici del costruito storico antico e recente (corti, androni), sulle aree libere è consentita la realizzazione di parcheggi interrati comunque nel rispetto dell'impianto arboreo se di pregio e dell'immagine storicamente consolidata. Un possibile riferimento generale per la individuazione delle caratteristiche dell'essenze arboree di

pregio, è il Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 23 ottobre 2014. Tali essenze vanno sempre conservate, fatto salvo situazioni di grave pericolo per la pubblica incolumità da dimostrare con apposite relazioni tecniche ed analisi agronomiche, nelle quali deve essere anche asseverato la impossibilità di applicazioni di tecniche agronomiche o di arboricoltura che ne garantiscano la conservazione. Nelle aree dove insistono tale essenze arboree è sempre vietato realizzare parcheggi interrati ed ogni altra modifica che favorisce la impermeabilizzazione del suolo.

- 83.36** I parcheggi interrati, sono autorizzati, fatto salva la verifica dei rapporti visivi, funzionali, morfologici, con il contesto urbano e con la rete viaria storica, non dovendo costituire elemento di disturbo.
- 83.37** La creazione di parcheggi in soprassuolo è consentita solo a condizione che non alteri spazi verdi preesistenti sistemati a giardino, ad orto o fruibili dal pubblico, che non impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del "costruito storico antico e recente", che non occulti architetture di pregio. E' prescritto l'uso di superfici rinverdite e drenanti per gli stalli, con le opportune opere di drenaggio e raccolta delle acque di prima pioggia. La tipologia degli stalli deve prevedere la presenza di essenze arboree/arbustive nella misura di 1 albero/arbusto ogni 3 stalli oppure 1 albero/arbusto ogni 30 mq. La superficie pavimentata deve essere realizzata con materiali lapidei o similari, escludendo materiali bituminosi e cementizi.

#### **Principali richiami alla pianificazione sovraordinata**

- 83.38** Nel rispetto delle indicazioni prescrittive contenute nelle Norme di Attuazione del PTCP, art. li 36 e 36 bis, per tutte le opere di pubblica utilità e per le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo a quote diverse da quelle già impegnate da eventuali manufatti esistenti da ristrutturare o ricostruire, va data preventiva comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica competente per territorio. Per gli interventi di nuova costruzione la preventiva comunicazione è sempre obbligatoria. Per analogia, ai fini della procedura e della tempistica, si richiamano i contenuti di cui all'art. li 95 e 96 del D.Lvo 163/2006.
- 83.39** Nelle zone a rischio idraulico e a rischio frane R3 ed R4, come delimitate nel vigente PSAI (*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Autorità di Bacino della Campania Centrale – giusto Del. Com. Ist. n° 1 del 23.2.2015 ed errata corrige per Solofra , aprile 2015*), non è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione né il completamento delle cortine edilizie in luogo di vuoti e relitti urbani. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che incrementino il carico insediativo. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati.
- 83.40** Nell'eventualità di modifiche delle perimetrazioni delle aree a rischio elevato e molto elevato, in caso di revisione del PSAI, è valida la normativa di zona dell'ambito interessato.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 83.41** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 83.42** Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- 83.43** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico. Se interessano gli edifici del costruito storico antico e recente, non devono mai alterare i valori storico-architettonici dell'immobile.

Pagina 111 di 194

Relativamente alla configurazione ed alla composizione delle facciate, agli apparati decorativi dei prospetti esterni ed interni e agli elementi tipologici strutturali e formali che definiscono le configurazioni spaziali interne, così come definiti al comma 83.29.

- 83.44** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 fatto salvo quanto contenuto al comma 83.31.
- 83.45** Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonché ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.
- 83.46** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare.

## ART.84 AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA

### Descrizione

- 84.1** Comprendono le parti della città caratterizzate prevalentemente dai nuclei storici degli insediamenti produttivi conciari, nel rispetto della stratificazione urbanistico-funzionale fin dall'epoca rinascimentale.
- 84.2** Gli ambiti di riferimento coincidono con i quartieri storici del Toppolo e di Balsami, caratterizzati dalla presenza di immobili e manufatti che presentano caratteri formali, distributivi, funzionali, spaziali tali da definire il Sistema degli Edifici della Memoria Storico Produttiva con un riconoscibile Valore di Archeologia Industriale. Sono contraddistinti dalla persistenza di invarianti viarie e dei tracciati antichi, tali da rendere riconoscibile l'impianto urbanistico di "fondazione" e dunque storico.
- 84.3** La prevalenza di tessuto edilizio di rilievo storico-archeologico-ambientale che definisce il carattere consolidato delle aree è interrotta da un'edilizia con manomissioni del linguaggio architettonico originario, anche a seguito del sisma del 1980 e della conseguente opera di ricostruzione. Le parti rinnovate e recenti del tessuto edilizio sono sostanzialmente omogenee al tessuto consolidato, componendone la continuità dell'aggregazione. Inoltre si riconoscono manufatti, anch'essi pertinenti alle attività conciari, ma sostanzialmente incoerenti con il contesto, di scarso o inesistente valore documentale, con un elevato grado di compromissione o degrado o inconsistenza edilizia.
- 84.4** Comprendono anche i Contesti paesaggistici quali aree di interesse storico-paesaggistico indissolubilmente legate agli insediamenti storici di pertinenza, attraverso relazioni sia di tipo funzionale che visivo, in particolare il Vallone delle Bocche o Grotticelle ed il Vallone della Forna, che appartengono comunque al Sistema dei Parchi Urbani di cui all'art. 78.
- 84.5** Gli ambiti di cui al presente articolo, nel rispetto degli art. 16 e 36 del PTCP, sono definiti come "quartieri urbani antichi" di cui all'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 26/2002, secondo la seguente descrizione: frammenti o parti di insediamenti urbani sopravvissuti alla distruzione o a profonde modificazioni dei rispettivi centri abitati, che, pur non possedendo autonomia funzionale, conservano valore storico documentale e connotati artistici-ambientali d'insieme.
- 84.6** La perimetrazione delle UTOE, in particolare, è coerente con il tessuto urbanistico individuato nel Repertorio iconografico relativo alle Mappe catastali datate 1930/1934, come conservate all'Archivio di Stato Avellino.

### Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

- 84.7** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti come perimetrati nell'UTOE sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **A**: "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi". In questo PUC vengono classificate come: **z.t.o. A. 2**.

### Obiettivi

- 84.8** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono:
- la tutela della specifica identità storico-culturale, con il recupero conservazione dei principali manufatti afferenti al sistema dei manufatti storici prevalentemente ex opifici con valore di testimonianza documentale dei processi produttivi conciari. con un riconoscibile Valore di Archeologia Industriale (*nelle schede d'ambito leggasi: edifici della memoria storico produttiva*)

- la conservazione delle regole storiche di impianto edilizio (viabilità, altezze, allineamenti, rapporti vuoti e pieni) e degli antichi caratteri costruttivi ove presenti;
- la conservazione e la valorizzazione dei valori storico-culturali connessi con le emergenze architettoniche e gli immobili di interesse storico;
- il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice urbanistica originaria del tessuto edificato, ed in particolare relativamente agli edifici del costruito storico antico e recente, come definiti ai commi successivi;
- la messa in sicurezza degli insediamenti storici esposti a specifiche situazioni di rischio, in particolare sismico e idrogeologico;
- il mantenimento/conservazione (attraverso opportuni interventi di restauro/risanamento conservativo) di alcuni dei manufatti più significativi/rappresentativi delle antiche lavorazioni, opportunamente e coerentemente rifunzionalizzate, in grado, tra l'altro, di arricchire la complessità funzionale ed il valore dell'intero ambito;
- la connessione dei quartieri al resto della città, garantendone una più agevole accessibilità, tramite limitati e mirati interventi sulla viabilità;
- la utilizzazione di parte degli edifici non più ricostruibili in situ (quindi da de-localizzare) per interventi di riqualificazione urbana di parte dei tessuti esistenti (l'area intorno alla Chiesa di Sant'Antonio ed a completamento/integrazione di interventi edilizi in atto), tramite l'inserimento in essi, sia di quote edificatorie (attraverso modalità perequative) che di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici derivanti da fabbisogni nuovi e pregressi (verde attrezzato, parcheggi, edifici pubblici, ecc.)
- il restauro ambientale dei valloni ed il ripristino della viabilità pedonale lungo gli stessi, ai fini, in particolare, di una loro costante manutenzione;
- l'adeguamento dei sottoservizi;
- il complessivo recupero di una dimensione urbana, fatta di slarghi, stradine, cortine edilizie, funzioni miste (residenziali, artigianali, commerciali, terziarie, etc.), in grado di elevarne il valore e rendere fattibili, dal punto di vista della convenienza economica, gli interventi stessi;
- la qualificazione funzionale dell'attività insediativa, finalizzata anche alla complessiva riduzione del carico insediativo per le aree sottoposte a rischio idrogeologico elevato e molto elevato;
- il trasferimento di funzioni incongrue ed incompatibili con i caratteri storico-ambientali: attività produttive di tipo industriale se ancora presenti, attività artigianali comprendenti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori ecc. previo parere della competente ASL e riconversione funzionale. Nel caso di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
- il recupero degli edifici degradati, in cattivo stato manutentivo, non adeguati simicamente, anche attraverso la sostituzione di edifici recenti incoerenti con il contesto urbano e privi di valore storico;
- il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente;
- la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiori connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servizi pubblici di passaggio;
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, anche con programmi di inserimento di opere artistiche scultoree contemporanee;

## **Disciplina attuativa**

### UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E SCHEDE D'AMBITO

- 84.9** L'Ambito Ottimale d'Intervento, contiene le Unità Territoriali Organiche Elementari così come specificate nell'elaborato PS.2 - 2.2.Quadro delle regole. Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della persistenza storica.
- 84.10** Le U.TO.E., contenute nell'Ambito Ottimale d'Intervento, in quanto centri storici o nuclei storici, e definiti come ZTO A ai sensi del DI 1444/1968, assumono carattere di "aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 c.1 let.c) del D.Lvo 42/2004 e s.m.i..
- 84.11** Nelle UTOE, classificate nelle schede d'Ambito nelle more dell'attuazione dell'Ambito Ottimale d'intervento vengono riportati, ove esistenti :
- gli edifici di elevato valore storico architettonico cioè i Beni architettonici vincolati ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i. - ex art. 1 e 3 L. 1089/1939;
  - l'emergenze della identità storico – architettonico - culturale cioè i beni culturali immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda - Catalogati ai sensi art. 4 L.R.26/2002;
  - i Beni di Valore storico culturale, vincolati ope legis ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004.
  - gli edifici classificati nell'ambito del Piano del Colore vigente, giusto Delibera Consiglio Comunale 26/2010 con relativi interventi ammissibili.
  - gli edifici della Memoria Storico Produttiva e di valore archeologico industriale afferenti al Sistema dei manufatti storici prevalentemente ex opifici con valore di testimonianza documentale dei processi produttivi conciarci
  - gli edifici e superfetazioni e volumetrie incoerenti con il contesto afferenti al Sistema di manufatti ed aree con prevalenza di immobili già destinati ad opifici con scarso valore documentale attualmente dismessi e/o degradati e non meritevoli di particolare conservazione dei caratteri e tipologie architettoniche. Se attivi con funzioni incompatibili con l'uso urbano e con carentristiche di detrattori ambientali e dell'immagine urbana.

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO TOPPOLO-BALSAMI

- 84.12** Viene delimitato, inoltre, un ampio Ambito Ottimale d'Intervento, denominato Ambito di Recupero Toppolo -Balsami, la cui attuazione è demandata alla redazione di un PUA avente 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. ed è correlato, come specificato negli articoli seguenti, alla attuazione di Comparti di Attuazione Perequativa (AR) per il trasferimento di volumi e superfici in attuazione del suddetto P.U.A per il Recupero e la Riquilificazione di Toppolo Balsami .L'attuazione afferisce alla Componente programmatica prescrittiva e pertanto si rimanda agli elaborati "QP 2.1 Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e "QP 2.2 Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa".
- 84.13** Nelle more della attuazione dell' Ambito di Recupero Toppolo-Balsami attraverso il PUA di cui al comma 84.12, e dei correlati comparti di attuazione perequativa di riqualificazione o per interventi ex novo, sono ammissibili esclusivamente le categorie d'intervento - come definite nel DPR 380/2001 e s.m.i. e descritte all'art. 14 - di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione del Sistema di manufatti ed aree con prevalenza di immobili già destinati ad opifici con scarso valore documentale, incoerenti con il contesto e destinando le aree di sedime a funzioni pubbliche o di uso pubblico.

**84.14** Il Sistema dei manufatti storici prevalentemente ex opifici con valore di testimonianza documentale dei processi produttivi conciari, individua Edifici della Memoria Storico Produttiva e di valore archeologico industriale i cui Volumi e superfici sono da conservare in situ. Le Categorie d'intervento ammesse sono il Restauro conservativo o recupero architettonico o manutenzione straordinaria o ordinaria. Tali edifici del sistema dei manufatti storici della concia presentando un interesse storico, archeologico ed etnoantropologico (la memoria del lavoro della concia), sono sottoposti ope legis alle disposizioni del D.LVo 42/2004 –Parte Seconda.

**84.15** Nelle more delle disposizioni attuative del PUA Toppolo Balsami di cui al comma 84.12 e dei Progetti Urbanistici Unitari relativi agli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) sugli edifici afferenti al sistema dei manufatti incoerenti dal punto di vista ambientale e superfetazioni di scarso valore di testimonianza documentale sono ammesse esclusivamente le categorie di intervento della manutenzione ed eventuali interventi di messa in sicurezza a tutela della incolumità pubblica, della demolizione e recupero aree di sedime a funzioni pubbliche.

PIANO DEL COLORE AI SENSI L.R.26/2002 –DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 26/2010.

**84.16** Le UTOE individuano anche gli edifici classificati nel Piano del Colore vigente giusto Del. C.C. 26/2010. Il rispetto del Piano del Colore, redatto ai sensi della L.R.26/2002 - con particolare riferimento agli interventi ammissibili su fronti degli edifici di cui al complesso di elaborati del P.d.C. individuati con i codici D1, D2, D3, D4 e C7 - è obbligatorio fino all'approvazione di un P.U.A. per attuazione dell' Ambito Ottimale d'Intervento: Ambito di Recupero Toppolo-Balsami.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

**84.17** Gli edifici ricompresi nelle U.T.O.E. sono classificati come definito all'art. 83 commi 83.25 e seguenti .

**84.18** Fino all'approvazione del PUA di cui al comma 84.12 che specificherà attività ammesse, interventi, funzioni, quantità edilizie e parametri, per le categorie d'intervento ammissibili, rispetto alla classificazione dell'edificio, si rimanda alle prescrizioni contenute all'art. all'art. 83 commi 83.29, con esclusione della obbligatorietà del PUA nei casi dove previsti. Sono escluse le ristrutturazioni che prevedano demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni anche per completamenti di relitti o vuoti urbani o per ampliamenti e sopraelevazioni.

**84.19** Sono esclusi nuove costruzioni interrato, compresi parcheggi pertinenziali.

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico***

**84.20** Nelle more della attuazione dell'Ambito Ottimale d'intervento , nelle U.T.O.E. dove sono ammessi solo gli interventi di conservazione (restauro e risanamento conservativo) o di manutenzione straordinaria la "densità fondiaria edilizia" non deve superare quella dell'immobile preesistente.

#### ***Principali richiami alla pianificazione sovraordinata ed altre prescrizioni***

**84.21** Sono applicabili i contenuti di cui all'art. 83 commi 83.38 e seguenti.

#### ***Destinazioni d'uso***

**84.22** La componente strutturale del PUC, individua le ulteriori destinazioni funzionali pubbliche e private, compatibili con l'intero ambito destinato al PUA Toppolo-Balsami, tra cui: Nuove aree attrezzate per i parcheggi; Comparto di nuova edificazione destinato ad accogliere interventi di delocalizzazione; Aree a verde pubblico; Aree a Parco Pubblico; Aree destinate



a potenziare il Corridoio ecologico fluviale della Solofrana; Interventi di adeguamento della viabilità; Perimetrazione Piano di Lottizzazione residenziale in corso di esecuzione.

- 84.23** Le destinazioni d'uso ammissibili nell'Intero Ambito, che saranno specificate nella procedura di attuazione unitaria, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sono riassumibili in: rigenerazione/rifunzionalizzazione, attraverso l'introduzione, in esso, di funzioni residenziali integrate anche con attività ricettive extra-alberghiere, culturali, formative, commerciali, nonché terziarie e di supporto alle attività produttive della concia (uffici, esposizione, etc.). Non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie, anche se legate ai processi produttivi conciari, e più in generale delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi ex DM 05.09.1994 <sup>(\*)</sup><sup>31</sup>
- 84.24** Le categorie e le sottocategorie delle destinazioni di riferimento come specificate all'art. 20 sono quelle contenute nel quadro sinottico di cui all'art. 21 delle NTA.
- 84.25** Le utilizzazioni funzionali non specificate, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare.
- 84.26** Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonché ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.
- 84.27** Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alle sottocategorie elencate all'art.20, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico.

---

<sup>31</sup> Oss. 62.4 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

## ART.85 AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA

### Descrizione

- 85.1** Comprendono le Parti di città storiche, caratterizzate dalla persistenza di invarianti viarie. Sono i Nuclei storici, che nella lettura stratigrafica e temporale dell'occupazione insediativa del territorio, risultavano fino alla fase post bellica periferici rispetto al cuore di impianto rinascimentale di Solofra. Comprendono i nuclei d'insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso, ma che presentano notevoli elementi di compromissione edilizia ed urbanistica. In particolare comprendono i casali storici.
- 85.2** La prevalenza di tessuto edilizio di rilievo storico-ambientale che definisce il carattere consolidato delle aree è interrotta da un'edilizia con manomissioni del linguaggio architettonico originario, anche a seguito del sisma del 1980 e della conseguente opera di ricostruzione. Le parti rinnovate e recenti del tessuto edilizio sono sostanzialmente omogenee al tessuto consolidato, componendone la continuità dell'aggregazione.
- 85.3** I suddetti ambiti si differenziano da quelli disciplinati all'art. 83, per livello di qualità storico culturale ed architettonica del costruito e per i maggiori livelli di compromissione del tessuto urbano e dei tracciati viari. Si riconosce comunque l'impianto storico come testimonianza della struttura a "casali" che ha caratterizzato il paesaggio urbano di Solofra fino alla metà del secolo scorso.
- 85.4** Gli ambiti di cui al presente articolo, nel rispetto degli art. 16 e 36 del PTCP, sono definiti come "quartieri urbani antichi" di cui all'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 26/2002, secondo la seguente descrizione: frammenti o parti di insediamenti urbani sopravvissuti alla distruzione o a profonde modificazioni dei rispettivi centri abitati, che, pur non possedendo autonomia funzionale, conservano valore storico documentale e connotati artistici-ambientali d'insieme. I Centri Storici fortemente manomessi dal terremoto e dalle opere di ricostruzione, che conservano tuttavia un impianto urbanistico riconoscibile, sono identificati come Zone A di salvaguardia e tutela degli impianti urbanistici e dei rapporti tra edificato e rete viaria.
- 85.5** La perimetrazione è coerente con il tessuto urbanistico individuato nel Repertorio iconografico relativo alle Mappe catastali datate 1930/1934, come conservate all'Archivio di Stato Avellino.
- 85.6** Gli ambiti urbani, come individuati nella toponomastica consolidata e di riferimento per i cittadini, sono: *Forna - Santa Caterina, Sorbo, Capo Piazza, Caposolofra, Fratta, Misericordia, Toro Sottano, Casate, Cortine.*

### Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968

- 85.7** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **A.** : "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. A. 3.**

### Obiettivi

- 85.8** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono riconducibili a quanto elencato al capoverso dedicato dell'art. 83.

### Disciplina attuativa

- 85.9** Gli ambiti di cui al presente articolo debbono considerarsi non trasformabili e sono pertanto soggetti a norme di manutenzione, conservazione, tutela, valorizzazione e

riqualificazione edilizia. Coerentemente con l'articolato ed il contenuto attuativo dei commi successivi sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione con nuova edificazione. Nel caso di interventi di nuova edificazione, gli stessi sono ammissibili per il completamento di cortine edilizie, oltre che nel caso di relitti o vuoti urbani, anche su aree di sedime di fabbricati e in sostituzione di ruderi o edifici gravemente danneggiati costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità, sempre che storicamente (settant'anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardino o corti con elementi storico-documentali (presenza di pozzi, di pavimentazioni lapidee, di scalinate in pietra, inferriate ornamentali, ecc.).<sup>(o)32</sup>

#### UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI E SCHEDE D'AMBITO

- 85.10** Le Schede d'Ambito, individuano nel dettaglio le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) ricomprese nel Contesto del Sistema Insediativo del "Territorio Urbano della Persistenza Storica". Sono contenute nell'elaborato ~~PS-2-2.1~~ PS-2-2.2 "Quadro delle regole. Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della persistenza storica
- 85.11** Le U.T.O.E. racchiudono l'insieme di edifici e di spazi aperti sottoposti alla disciplina edilizia in regime di intervento diretto.
- 85.12** Nelle UTOE, classificate nelle schede d'Ambito, vengono riportati, ove esistenti:
- l'emergenze della identità storico – architettonico - culturale cioè i beni culturali immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda - Catalogati ai sensi art. 4 L.R.26/2002;
  - i Beni di Valore storico culturale, vincolati ope legis ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004.
- 85.13** Le U.T.O.E., in quanto nuclei storici, e definiti come ZTO A ai sensi del DI 1444/1968, assumono carattere di "aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 c.1 let.c) del D.Lvo 42/2004 e s.m.i. .

#### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 85.14** L'attuazione delle U.T.O.E., può essere obbligata alla redazione di un P.U.A. di cui al comma successivo, ogni qualvolta l'Amministrazione lo riterrà necessario per favorire maggior controllo e monitoraggio degli interventi rispetto agli obiettivi specifici per l'Ambito o per la redazione di progettazioni ed analisi economiche finalizzate a programmi di finanziamento. Il P.U.A. può sempre essere proposto da privati, anche riuniti in consorzio. Per i contenuti ed i caratteri di un eventuale PUA si rimanda a quanto normato all'art.83 commi 83.15 e seg.ti.
- 85.15** Non è obbligatoria, a differenza di quanto previsto all'art. 83, la redazione di un PUA per gli interventi che prevedono ristrutturazione edilizia pesante, con demolizione e ricostruzione o completamenti delle cortine edilizie ed eventuali ampliamenti.

#### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

- 85.16** Gli edifici ricompresi nelle U.T.O.E. sono classificati come definito all'art. 83 commi 83.25 e seguenti .
- 85.17** La disciplina attuativa ammissibile sugli edifici è quella contenuta all'art. 83 commi 83.29, con esclusione della obbligatorietà del PUA nei casi dove previsti.

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico***

- 85.18** Sono applicabili i parametri di cui all'art. 83 commi 83.30 e seguenti.

#### ***Principali richiami alla pianificazione sovraordinata ed altre prescrizioni***

---

<sup>32</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale: ambiti appartenenti al territorio urbano della persistenza storica

**85.19** Sono applicabili i contenuti di cui all'art. 83 commi 83.35 e seguenti.

***Destinazioni d'uso ammesse***

- 85.20** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 85.21** Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- 85.22** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico. Se interessano gli edifici del costruito storico antico e recente, non devono mai alterare i valori storico-architettonici dell'immobile. Relativamente alla configurazione ed alla composizione delle facciate, agli apparati decorativi dei prospetti esterni ed interni e agli elementi tipologici strutturali e formali che definiscono le configurazioni spaziali interne, così come definiti al comma 83.29.
- 85.23** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 fatto salvo quanto contenuto al comma 83.31.
- 85.24** Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonché ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.
- 85.25** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare.

## ART.86 EMERGENZE DELLA IDENTITA' STORICO -ARCHITETTONICO-CULTURALE

### Descrizione

- 86.1** Comprendono le Parti del territorio urbano della persistenza storica, caratterizzate dagli edifici monumentali e vincolati di elevato valore storico architettonico, dagli edifici di valore ambientale e storico documentale, dalle singolarità e complessi architettonici invariati, generatrici e/o persistenze della stratificazione storico urbanistica della città, fino agli inizi del novecento.
- 86.2** Ai fini di una complessiva ed organica sistematizzazione degli elementi identitari da un punto di vista storico-culturale vengono considerate emergenze della identità storico - architettonico-culturale pure :
- i Contesti paesaggistici quali aree di interesse storico-paesaggistico indissolubilmente legate agli insediamenti storici di pertinenza, attraverso relazioni sia di tipo funzionale che visivo. Nella toponomastica consolidata e di riferimento per i cittadini , sono : Collina del Castello, Viale Principe Amedeo, Viale Felice De Stefano. Valgono le indicazioni di cui all'art. 45 delle presenti norme.
  - le essenze arboree di valore monumentale, i viali alberati, i giardini storici, sia pubblici che privati come individuati nel Quadro Conoscitivo QC 2- 2.4. nell'elaborato PS 4-4.1 "Rete Ecologica". Implementabili nel rispetto del "Decreto del Ministero delle politiche agricole e forestali 23 ottobre 2014, (G.U. del 18 novembre 2014 n. 268), Censimento e Tutela degli Alberi Monumentali, criteri e termini", anche nel rispetto del D.LVo 42/2004 e s.m.i. art. 136 e seg.ti. Valgono le indicazioni di cui all'art. 73 delle presenti norme.

### Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968

- 86.3** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **A.** : "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. A. e.**

### Obiettivi/azioni prioritarie

- 86.4** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la tutela della specifica identità storico-culturale;
  - la conservazione e la valorizzazione dei valori storico-culturali connessi con le emergenze architettoniche e gli immobili di interesse storico;
  - la tutela, la salvaguardia e la conservazione delle essenze arboree, dei viali alberati e più in generale dei contesti paesaggistici costituenti l'immagine storica e consolidata del tessuto urbano;
  - l'educazione ai valori della memoria e della storia urbana attraverso la conoscenza delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali.

### Disciplina attuativa

- 86.5** Le Emergenze della Identità Storico – Architettonico-Culturale partecipano alla caratterizzazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) ricomprese nel Contesto del Sistema Insediativo del "Territorio Urbano della Persistenza Storica".
- 86.6** Le Schede d'Ambito, all'interno delle perimetrazioni delle UTOE definenti gli Ambiti

normativi, di cui agli articoli precedenti, individuano nel dettaglio :

- Edifici di elevato valore storico architettonico *Beni architettonici vincolati ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i. - ex art. 1 e 3 L. 1089/1939) ed in particolare:*
  - Palazzo Zurlo (Catasto fg. 9 p.326 decreto di vincolo 30.11.1985)
  - Casa Papa (Catasto fg. 10 p.212-213 decreto di vincolo 28.5.1984)
  - Palazzo Murena –Giliberti-Garzilli con annesso giardino e dipendenze (Catasto fg. 10 p.359-360-361-469 decreto di vincolo 11.6.1980)
  - Palazzo Ducale Orsini con Giardino Annesso (Catasto fg. 9 p.282 decreto di vincolo 08.1.1953)
  - Collegiata di San Michele Arcangelo(Decreto vincolo 1888/2013)
- Emergenze della identità storico – architettonico - culturale *BENI CULTURALI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA dal D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda - Catalogati ai sensi art. 4 L.R.26/2002*
- Beni di Valore storico culturale *vincolati opelegis ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004*
- Contesti paesaggistico di pertinenza degli ambiti urbani della identità e del valore storico ambientale e culturale *(ai sensi art. 2 c.1 L.R.26/2002 / art. 9 c.3 let. Reg. Att.n° 5/2001 – Perimetrazione ai sensi PTCP –Av\_2014 – elab. QC01A)*

**86.7** Gli edifici di elevato valore storico architettonico e le Emergenze della identità storico - architettonico-culturale sono classificati nell'ambito del Piano del Colore vigente, giusto Delibera Consiglio Comunale 26/2010 con relativi interventi ammissibili.

**86.8** Il rispetto del Piano del Colore redatto ai sensi della L.R.26/2002 - con particolare riferimento agli interventi ammissibili su fronti degli edifici di cui al complesso di elaborati del P.d.C. individuati con i codici D1, D2, D3, D4 e C7 - è obbligatorio, fatte salve le eventuali prescrizioni e precisazioni della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici.

**86.9** Nel caso di interventi edilizi che interessino l'immobile nel suo complesso e cioè parti strutturali, spazi interni, e fronti degli edifici, il riferimento al Piano del Colore assume valenza prestazionale.

**86.10** Qualsiasi tipo di intervento edilizio, che interessa gli edifici di elevato valore storico architettonico e le Emergenze della identità storico – architettonico-culturale, indipendentemente dal provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, è sottoposto all'Autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi dell'art. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali. E' facoltà dell'interessato, preventivamente alla richiesta del titolo edilizio, richiedere la verifica dell'interesse culturale dell'immobile ai sensi dell'art. 12 del D.Lvo 42/2004.

**86.11** La progettazione degli edifici di cui al presente articolo, in quanto notificati e/o assimilati ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, è limitata alle competenze professionali degli architetti.

**86.12** La disciplina attuativa ammissibile sugli edifici è la seguente:

- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, di elevato valore storico architettonico e delle emergenze della identità storico – architettonico-culturale , attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i e della L.R. 19/2001 e s.m.i., sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti nel DPR 380/2001 e s.m.i. e riportati all'art. 14 delle presenti norme.
- I metodi propri del restauro e del risanamento conservativo devono essere posti alla base dell'impostazione progettuale. In particolare per le parti strutturali e le componenti che configurano gli aspetti spaziali e distributivi degli interni.



- Nella richiesta del titolo abilitativo all'intervento di restauro e di risanamento conservativo, deve farsi riferimento alle indicazioni contenute nella Carta Italiana del Restauro (*Carta Italiana del Restauro. 1972. - art.li 6 e seg.ti - Allegato b. Circolare del Ministero della Pubblica Istruzione n°117 del 6 aprile 1972*) e nelle successive Circolari Ministeriali (*Circolare Mi.Bac c.d. "Ballardini" 1996*). Per gli aspetti strutturali in particolare si fa riferimento alle "Linee guida per la valutazione del rischio sismico nel patrimonio culturale (DPCM 12 ottobre 2007)" come aggiornate ed integrate dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011 recante: "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008". Relativamente agli aspetti strutturali che sono interessati negli interventi di manutenzione straordinaria si fa riferimento alla Circolare MI.B.A.C n° 15/2015.
- Gli interventi ammessi, saranno tesi alla tutela ed eventualmente al ripristino dei valori originali individuali, in termini di impianto architettonico, tipologico e strutturale, con la evidenziazione degli elementi di rilievo storico e artistico; in particolare si prevede:
  - a) il restauro degli elementi architettonici e decorativi o il ripristino delle parti alterate e cioè :
    - restauro e ripristino dei fronti esterni o interni;
    - restauro o ripristino degli ambienti interni;
    - restauro o ripristino delle coperture originali;
    - la ricostruzione filologica di parti dell' edificio eventualmente crollate o demolite;
    - conservazione o ripristino dell' impianto distributivo organizzativo originale;
    - conservazione o ripristino degli spazi liberi di pertinenza;
  - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifiche di posizione o quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti;
    - solai e volte
    - tetto;
    - scala;
  - c) l'eventuale liberazione da superfetazioni che non garantiscono la lettura dell'impianto edilizio e che comunque siano prive di valore storico architettonico e non abbiano nel tempo raggiunto un significativo livello di organizzazione con l'insieme;
  - d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari ritenuti indispensabili e comunque nel rispetto di quanto prescritto precedentemente.
- Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purchè sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.
- Relativamente agli interventi ammissibili sui fronti degli edifici, è prevalente la normativa di attuazione del Piano del Colore nel caso di classificazione nel suddetto piano particolareggiato. Nel caso la tipologia di intervento sia di grado inferiore (manutenzione ordinaria o straordinaria) dovrà sempre essere garantito l'obbligo di conservare, ripristinare, restaurare e - solo in caso di profondo degrado o lacune - ricostruire (nelle forme e dimensioni di quelli originari) tutti gli apparati decorativi caratterizzanti i prospetti.

- Gli apparati decorativi, coerentemente con il DPGR Campania 376/2003, ai quali far riferimento e di cui è prescritta la conservazione o il ripristino sono :
  - *componenti di superficie: terra -tetto, fasce, marcapiani;*
  - *elementi riscontrabili sul fronte: persiane, scuri, porte, portoni, inferriate, lunette, cornicione, zoccolatura, davanzali, cornici delle finestre, cornici delle porte, scalini esterni, mensole di balconi, lesene, paraste, colonne, manto di copertura del tetto, comignolo;*
  - *elementi impiantistici, che aderiscono alla facciata e che interagiscono con il disegno degli elementi architettonici, così da creare un impatto visivo sulla continuità della quinta urbana.*

*Essi si possono schematicamente identificare in:*

- *Impianti privati: smaltimento delle acque piovane (pluviali e grondaie) e reflue (tubazioni esterne, tende, insegne pubblicitarie, antenne, lucernari.*
- *Impianti pubblici: illuminazione (a braccio o su pali), fili elettrici, telefonici, tubi dell'acqua e del gas, pannelli per l'informazione, cabine di controllo e vani tecnici.*

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 86.13** Le destinazioni d'uso consentite sono quelle esistenti.
- 86.14** Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale. Tali cambi di destinazione d'uso non devono alterare i caratteri storico-architettonici e culturali degli edifici.
- 86.15** Le utilizzazioni funzionali, come indicate all'art. 20 delle NtA, non specificate, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare.

### **ART.87 SISTEMA DEI MANUFATTI DI TESTIMONIANZA DOCUMENTALE DEI PROCESSI PRODUTTIVI CONCIARI**

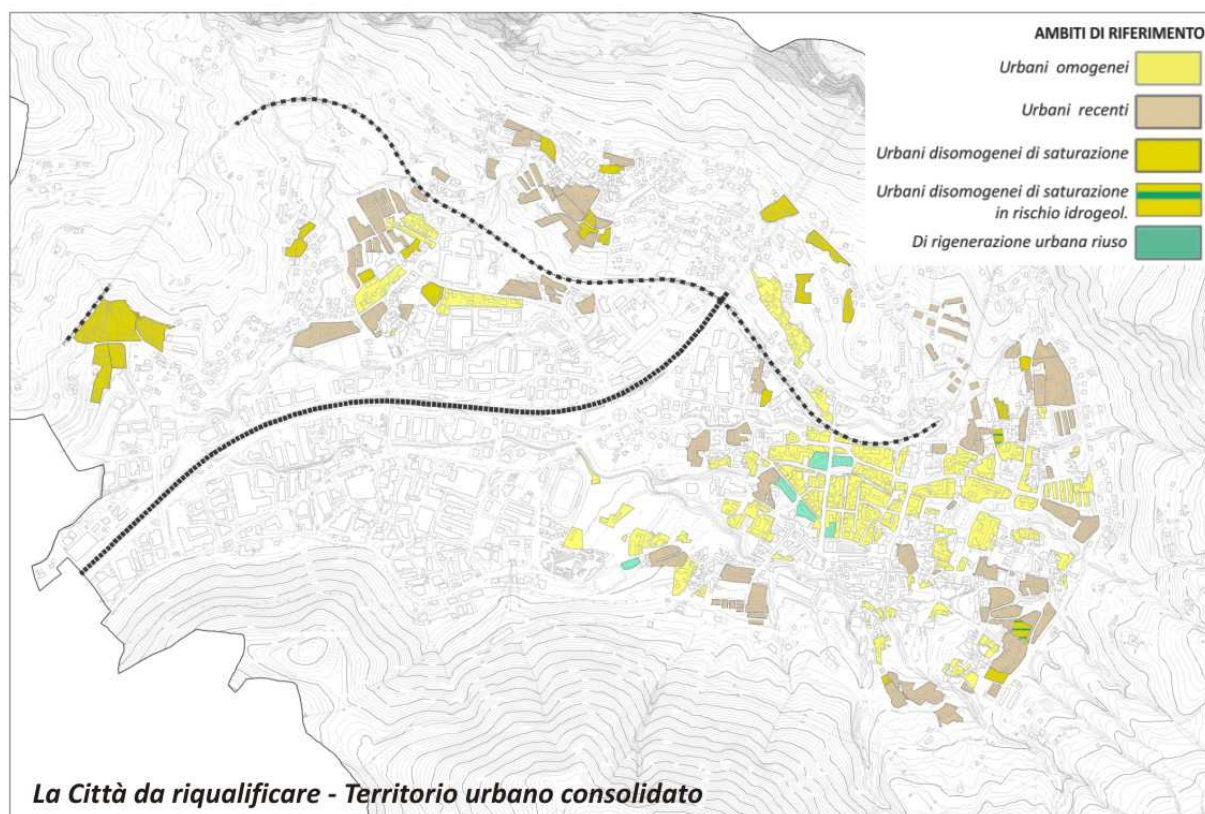
- 87.1** Il PUC nelle sue componenti strutturali ed operative individua un sistema di manufatti che rappresentano testimonianza documentale dei processi produttivi conciar storici.
- 87.2** I suddetti manufatti possono essere ricompresi all'interno :
- della perimetrazioni delle UTOE del territorio della persistenza storica,
  - nei perimetri già individuati di Piani di Recupero o 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;
  - nei comparti di attuazione perequativa definiti ATU -Ambiti di Trasformazione Urbana
  - negli ATS – Ambiti di Trasformazione Strategica, afferenti tutti alla componente operativa del PUC.
- 87.3** Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo con possibili cambi di destinazioni d'uso nel rispetto di quelle ammesse nell'ambito urbano di riferimento; salvo precipue indicazioni dei PUA o dei comparti di attuazione perequativa ATU ed ATS che possono anche prevedere modifiche delle superfici interne e delle quote di interpiano senza però alterare i caratteri tipologici, morfologici e compositivi del complesso

volumetrico.

- 87.4** E' consigliato nella fase progettuale ed esecutiva l'uso dei metodi propri del restauro e del risanamento conservativo. In particolare per le parti strutturali e le componenti che configurano gli aspetti spaziali e distributivi degli interni.
- 87.5** E' consigliato nella richiesta del titolo abilitativo all'intervento di restauro e di risanamento conservativo, fare riferimento alle indicazioni contenute nella Carta Italiana del Restauro (*Carta Italiana del Restauro. 1972. - art.li 6 e seg.ti - Allegato b. Circolare del Ministero della Pubblica Istruzione n°117 del 6 aprile 1972*) e nelle successive Circolari Ministeriali (*Circolare Mi.Bac c.d. "Ballardini" 1996*). Per gli aspetti strutturali in particolare si fa riferimento alle "Linee guida per la valutazione del rischio sismico nel patrimonio culturale (DPCM 12 ottobre 2007)" come aggiornate ed integrate dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011 recante: "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008" . Relativamente agli aspetti strutturali che sono interessati negli interventi di manutenzione straordinaria si fa riferimento alla Circolare MI.B.A.C n° 15/2015
- 87.6** Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale. Tali cambi di destinazione d'uso non devono alterare i caratteri storico-architettonici e culturali degli edifici.
- 87.7** Le utilizzazioni funzionali, come indicate all'art. 20 delle NtA, non specificate, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare.
- 87.8** Nella eventualità che gli elaborati cartografici non contengano edifici appartenenti al suddetto Sistema di manufatti di testimonianza documentale, sono trattati secondo le indicazioni del presente articolo a seguito di una relazione tecnica asseverata che ne attesti le qualità e le caratteristiche storico, architettoniche, tipologiche. Tale individuazione può essere anche eseguita d'ufficio dagli uffici tecnici dell'amministrazione, e ratificata con un atto deliberativo. Non costituisce variante al PUC.

## CAPO 10° TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

- Lo schema strutturale del piano, nell'individuare le strategie e gli scenari relativi alla trasformabilità insediativa, riconosce nel contesto urbano il Territorio Urbano Consolidato
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio Urbano Consolidato :
  - La città da riqualificare.
  - Modernità e transizione
- Schema cartografico di sintesi



- Nella redazione dei progetti legittimanti gli interventi, deve sempre essere illustrato e dimostrato con elementi grafici e/o descrittivi e/o schematici il perseguimento degli obiettivi generali e specifici di cui all'art.4 e prioritari dell'articolo specifico, ove coerenti con l'intervento.

## ART.88 AMBITI URBANI OMOGENEI

### Descrizione

- 88.1** Comprendono il Tessuto urbano post - bellico ed inizio anni settanta. Sono le parti di città con caratteri di forte consolidamento dell'impianto urbanistico e di elevato grado di saturazione edilizia, con la contemporanea assenza di estesi e notevoli valori storico-artistici; caratterizzate dall'espansione urbanistica fino agli anni settanta.
- 88.2** Sono i quartieri o le parti omogenee di città con il ruolo percepito di centro città con presenza caratterizzante di funzioni commerciali (assi viari e strade commerciali) e mix di funzioni terziarie (uffici e servizi).
- 88.3** Sono parti di città caratterizzate da una crescita pianificata attraverso una edificazione ad alta densità edilizia disposta su percorsi urbani regolari a maglia pseudo ortogonale in modo da costituire una riconoscibile continuità edilizia. I Suddetti ambiti urbani presentano un'alternanza di volumi edilizi di diversa grandezza.
- 88.4** Sono caratterizzati da una diffusa criticità di vulnerabilità sismica, così come può evincersi dagli elaborati PS.4 - 4.6/1 "Piano e prevenzione dei rischi da calamità naturali. Sintesi Piano Emergenza Comunale" e PS.4-4.6/2 "Piano e prevenzione dei rischi da calamità naturali. Compatibilità PUC con Modello di Intervento e scenari di rischio sismico ed idrogeologico da P.E.C", oltre che dal Piano di Emergenza Comunale approvato con Del. C.C. n°61 del 20 luglio 2016.

### Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968

- 88.5** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B.** : "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B. 1. Zona Urbana Consolidata.**

### Obiettivi/azioni prioritarie

- 88.6** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono:
- la messa in sicurezza degli insediamenti consolidati esposti a specifiche situazioni di rischio, in particolare sismico e idrogeologico;
  - la qualificazione funzionale delle attività insediative, finalizzata anche alla complessiva riduzione del carico insediativo per le aree sottoposte a rischio idrogeologico elevato e molto elevato;
  - la riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati, la tutela degli spazi verdi privati;
  - il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente;
  - la conservazione delle essenze arboree di valore monumentale e dei viali alberati, sia pubbliche che private come individuate nel Quadro Conoscitivo QC 2-2.4. Implementabili nel rispetto del "Decreto del Ministero delle politiche agricole e forestali 23 ottobre 2014, (G.U. del 18 novembre 2014 n. 268), Censimento e Tutela degli Alberi Monumentali, criteri e termini" e di quanto potrà essere prescritto nel "Piano del Verde" di cui alla parte quinta delle presenti norme;
  - la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità , con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore

connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;

- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, anche con programmi di inserimento di opere artistiche scultoree contemporanee;
- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica, e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- l'implementazione della dotazione in centro città, di attrattori legati al terziario ed al commercio, attraverso il recupero con edificazione ex novo di lotti interclusi e relitti urbani.<sup>(\*)<sup>33</sup></sup>

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 88.7** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento diretto (led) o Intervento urbanistico preventivo (Iup) nel caso di ristrutturazione urbanistica per la riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici.
- 88.8** Sono vietate nuove costruzioni su eventuali lotti liberi ed aree di pertinenza degli edifici. fatto salvo quanto normato all'art. 26 ed all'art. 28 e nei successivi commi. E' consentita una edificazione ex-novo in lotti disponibili, interclusi, relitti urbani, per qualificare ambiti a forte vocazione residenziale con attrattori destinati a funzioni terziarie, commerciali, di servizio, ristorative, aggregative.<sup>(\*)<sup>34</sup></sup>
- 88.9** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, di adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'art.14.
- 88.10** Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti, anche con la completa sostituzione edilizia.
- 88.11** Gli immobili classificati con vulnerabilità sismica media ed alta, così come può evincersi dagli elaborati PS.4 - 4.6/1 "Piano e prevenzione dei rischi da calamità naturali. Sintesi Piano Emergenza Comunale" e PS.4-4.6/2 "Piano e prevenzione dei rischi da calamità naturali. Compatibilità PUC con Modello di Intervento e scenari di rischio sismico ed idrogeologico da P.E.C", oltre che dal Piano di Emergenza Comunale approvato con Del. C.C. n°61 del 20 luglio 2016, possono essere oggetto di programmi urbani di recupero finalizzati alla loro messa in sicurezza, attuabili mediante intervento urbanistico preventivo (Iup) e Piano urbanistico Attuativo (Pua), di cui all'art. 29; disciplinanti in modo integrato ed organico interventi di completo rinnovamento e sostituzione edilizia. Anche attuando interventi di Ristrutturazione urbanistica come definita all'art.14.

<sup>33</sup> Oss. 41 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

<sup>34</sup> Oss. 41 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.



- 88.12** La classificazione della vulnerabilità come derivante dal P.E.C. è elaborata su parametri di tipo statistico-qualitativo (età della costruzione, tipologia costruttiva, larghezza e sicurezza delle strade di esodo, caratteristiche geologiche generali) e può essere ulteriormente specificata o con ulteriori studi di dettaglio relativi a parti urbane commissionati dall'amministrazione o da studi tecnici asseverati da parte dei privati.
- 88.13** I P.U.A. abilitanti le trasformazioni edilizie previste con l'intervento urbanistico preventivo riguardano, di norma, complessi edilizi, isolati ed aree prospicienti strade pubbliche o private ed eventualmente con un lato definito da confini di proprietà. La redazione del P.U.A. può essere obbligata ogni qualvolta l'Amministrazione lo riterrà necessario per favorire maggior controllo e monitoraggio degli interventi rispetto agli obiettivi specifici dell'ambito in materia di sicurezza e di qualità architettonica e urbanistica.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 88.14** L'indice di edificabilità fondiaria (IF), non può essere superiore al preesistente e, in ogni caso, nei limiti di 1,56 mqsls/mq. Solo nei casi di nuova edificabilità previsti al comma 88.8 è necessario un lotto minimo di 1.000 mq, con IF nei limiti di 0,75 mqsls/mq, rapporto di copertura max pari al 40% e con altezza max dell'edificio pari a 9 metri e comunque non superiore a quella degli edifici afferenti all'isolato e/o prospicienti e/o adiacenti; distanza dai confini 6 metri, distanza dagli edifici 10 mt; distanze dalle strade 5 mt, o in allineamento con la proiezione del filo esterno degli edifici adiacenti fronte strada.<sup>(\*)35</sup>
- 88.15** E' consentito l'allineamento lungo il filo edilizio preesistente dell'isolato o delle cortine edilizie, fatto salvo soluzioni architettonico-urbanistiche che favoriscano la realizzazione fronte strada di spazi pubblici di relazione e/o di dotazioni territoriali come parcheggi, spazi a verde, allargamento viabilità, completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 88.16** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per la sostituzione edilizia, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :
- altezza massima non superiore alla preesistente e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o circostanti o in relazione prospettica rispetto agli spazi pubblici di fruizione. L'altezza massima di riferimento, deve essere computata senza tener conto di superfetazioni e sopraelevazioni aggiunte all'organismo edilizio originario e comunque rispetto al piano verticale della facciata perpendicolare al filo stradale . (art. 8 c.2 D.l. 1444/68);
  - distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile.
  - Indice di copertura non superiore al preesistente con possibile incremento del 10% in caso di sostituzione edilizia ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica, e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
  - nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili deve sempre essere garantito l'indice di permeabilità (Ip) minimo pari a 0,20 mq/mq. Nel caso che i fabbricati da demolire e da ricostruire occupassero tutta l'area di sedime, oppure dovendo realizzare autorimesse interrato per il soddisfacimento di standard e parcheggi pertinenziali, si adotteranno soluzioni alternative per il soddisfacimento di standard ecologico-ambientali legati alla gestione della risorsa idrica, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal

<sup>35</sup> Oss. 41 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.



tetto, terrazze e lastrici solari o quant'altro indicato al titolo dodicesimo, delle presenti norme. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno: Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.

- in caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica, nel rispetto della disciplina d'attuazione, dei parametri edilizi e delle densità fondiariale come normati in questo articolo, è consentito un incremento delle SLS (Superficie Lorda di Solaio) pari al 20%, anche attraverso la rimodulazione delle altezze di interpiano con anche un incremento di un piano rispetto al preesistente;
- in caso di ristrutturazione edilizie con demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono riconosciuti crediti edilizi per l'efficienza energetica del costruito di cui all'art. 25 comma 25.12 e seguenti delle presenti norme.(art. 12 c.4 Reg.)
- il solo credito edilizio è riconosciuto anche nel caso di edifici finalizzati al completamento attraverso le sopraelevazioni di cui al comma 88.8;
- a seguito degli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio è ammesso un aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi che non potrà essere mai superiore al 40% di quelli esistenti. Tale incremento dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

**88.17** L'uso abitativo dei sottotetti, negli edifici legittimamente esistenti o condonati, è sempre consentito nel rispetto delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, come prescritte nella L.R. 15/2000. E' vietata la modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza del tetto. Ai fini della garanzia dei requisiti igienico sanitari e di abitabilità, è sempre possibile aprire abbaini, lucernari, porte, finestre, purchè siano rispettati i caratteri formali dell'edificio. Il raggiungimento dell'altezza media ammissibile pari a 220 cm, così come stabilito alla L.R.5/2013 c.144, ottenuta dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda è consentito anche attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sui prospetti dell'edificio, nonché sui requisiti minimi igienico sanitari per l'abitabilità dei locali sottostanti di cui al DM 5.7.1975.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 88.18** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 88.19** Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- 88.20** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.
- 88.21** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .
- 88.22** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nell'ambito urbano.

- 88.23** Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.
- 88.24** Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Urbani Omogenei sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
- 88.25** È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

## **ART. 89 AMBITI URBANI RECENTI**

### **Descrizione**

- 89.1** Comprendono il Tessuto urbano non omogeneo e prevalentemente di alta - media densità. Sono le parti di città realizzate - prevalentemente, ma non esclusivamente - nel periodo post-simico del 1980, con preponderanza di funzione d'uso residenziali.
- 89.2** Sono caratterizzati da tessuti urbani che pur seguendo un disegno unitario, sono costituiti da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta.
- 89.3** Sono parti omogenee di città con impianto e/o disegno unitario e riconoscibile a seguito di piani di iniziativa pubblica e /o privata in attuazione del PRG previgente.

### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

- 89.4** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B.** : "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B. 2. Zona Urbana Recente.**

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 89.5** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la messa in sicurezza degli insediamenti consolidati esposti a specifiche situazioni di rischio, in particolare sismico e idrogeologico;
  - la qualificazione funzionale delle attività insediativa, finalizzata anche alla complessiva riduzione del carico insediativo per le aree sottoposte a rischio idrogeologico elevato e molto elevato;
  - il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente;
  - la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità , con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;

- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica, e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
- il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di servizi;
- i completamenti dell'edilizia esistente nell'ottica di una riduzione del consumo di suolo e dell'adeguamento degli edifici a mutate condizioni d'uso anche per nuove esigenze dovute a trasformazioni del tessuto sociale e familiare.

#### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 89.6** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento diretto (led). o Intervento urbanistico preventivo (lup) nel caso di ristrutturazione urbanistica per la riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici.
- 89.7** Sono vietate nuove costruzioni su eventuali lotti liberi ed aree di pertinenza degli edifici. fatto salvo quanto normato negli art.li 26 e 28 e nei successivi commi.
- 89.8** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, di adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'art.14.
- 89.9** Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti, anche con la completa sostituzione edilizia.
- 89.10** Al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell'art. 2 della Legge Regionale n. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo" ed in funzione anche di una domanda futura abitativa legata a mutate esigenze familiari dovute alla trasformazione stessa dei nuclei familiari con conseguenti adattamenti dell'unità abitativa, sono previsti interventi di nuova edificazione *una tantum* quali:
- ampliamenti planimetrici dei fabbricati esistenti
  - sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente costruiti o condonati.
- 89.11** Ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica sono consentiti gli interventi di cui all'art. 88, commi 88.9 e seguenti.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 89.12** L'indice di edificabilità fondiaria (IF), non può essere superiore al preesistente e, in ogni caso, nei limiti di 1,25 mqsls/mq. Sono consentiti gli interventi nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici come previsti all'art.98 commi 98.14 e 98.15. <sup>(\*)36</sup>

<sup>36</sup> Oss. 16 e Oss.60 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

- 89.13** E' consentito l'allineamento lungo il filo edilizio preesistente dell'isolato o delle cortine edilizie, fatto salvo soluzioni architettonico-urbanistiche che favoriscano la realizzazione fronte strada di spazi pubblici di relazione e /o di dotazioni territoriali come parcheggi, spazi a verde, allargamento viabilità, completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 89.14** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per la sostituzione edilizia, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :
- altezza massima non superiore alla preesistente e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o circosatanti. L'altezza massima di riferimento, deve essere computata senza tener conto di sopraelevazioni e sopraelevazioni aggiunte all'organismo edilizio originario e comunque rispetto al piano verticale della facciata perpendicolare al filo stradale. (*art. 8 c.2 D.l. 1444/68*);
  - distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile.
  - indice di copertura (Ic) non superiore al preesistente con possibile incremento del 10% in caso di sostituzione edilizia ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica, e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
  - nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili deve sempre essere garantito l'indice di permeabilità fondiaria (Ip) minimo pari a 0,20 mq/mq. Nel caso che i fabbricati da demolire e da ricostruire occupassero tutta l'area di sedime, oppure dovendo realizzare autorimesse interrato per il soddisfacimento di standard e parcheggi pertinenziali, si adotteranno soluzioni alternative per il soddisfacimento di standard ecologico-ambientali legati alla gestione della risorsa idrica, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari o quant'altro indicato al titolo dodicesimo delle presenti norme. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno : Da (densità arborea) 2 alberi/50mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.
  - in caso di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dell'edificio ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica, nel rispetto della disciplina d'attuazione, dei parametri edilizi e delle densità fondiarie come normati in questo articolo, è consentito un incremento delle SLS (Superficie Lorda di Solaio) pari al 20%, anche attraverso la rimodulazione delle altezze di interpiano con anche un incremento di un piano rispetto al preesistente;
  - in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono riconosciuti crediti edilizi per l'efficienza energetica del costruito di cui all'art. 25 comma 25.12 e seguenti delle presenti norme(*art. 12 c.4 Reg.*);
  - il solo credito edilizio è riconosciuto anche nel caso di edifici finalizzati al completamento attraverso le sopraelevazioni ed ampliamenti planimetrici.
- 89.15** E' consentita la possibilità di ampliamenti planimetrici o in sopraelevazione<sup>(=)37</sup> di edifici esistenti, nel rispetto dei vincoli di distanze ed altezze e nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite , ed anche in deroga all'Indice di fabbricabilità fondiaria, – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :

<sup>37</sup> (=) 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.

- del 20% per superfici lorde di solaio esistenti fino a 250 mq;
- del 15% per superfici lorde di solaio esistenti tra 251 mq a 400 mq;
- del 10% per superfici lorde di solaio esistenti tra 401 mq a 650 mq;
- del 5% per superfici lorde di solaio oltre i 650 mq;

- 89.16** La sopraelevazione può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di 13,50 m. o della maggiore altezza dei fabbricati adiacenti, appartenenti alla cortina edilizia o all'isolato ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DI 1444/1968.
- 89.17** A seguito degli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio, nonché di ampliamenti per adeguamento funzionale e di sopraelevazioni è ammesso un aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi che non potrà essere mai superiore al 40% di quelli esistenti. Tale incremento dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.
- 89.18** L'uso abitativo dei sottotetti, negli edifici legittimamente esistenti o condonati, è sempre consentito nel rispetto delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, come prescritte nella L.R. 15/2000. E' vietata la modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza del tetto. Ai fini della garanzia dei requisiti igienico sanitari e di abitabilità, è sempre possibile aprire abbaini, lucernari, porte, finestre, purchè siano rispettati i caratteri formali dell'edificio. Il raggiungimento dell'altezza media ammissibile pari a 220 cm, così come stabilito alla L.R.5/2013 c.144, ottenuta dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda è consentito anche attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sui prospetti dell'edificio, nonché sui requisiti minimi igienico sanitari per l'abitabilità dei locali sottostanti di cui al DM 5.7.1975.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 89.19** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 89.20** Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- 89.21** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.
- 89.22** Nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, la destinazione prevalente dello stato di fatto deve essere confermata nel computo post-intervento per una percentuale non inferiore al 55%.
- 89.23** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .
- 89.24** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nell'ambito urbano.
- 89.25** Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

- 89.26** Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Urbani Recenti sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
- 89.27** È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

## **ART. 90 AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE**

### **Descrizione**

- 90.1** Comprendono ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie.
- 90.2** Sono aree prevalentemente libere, di piccola - media estensione, inserite in parti di città realizzate nella fase temporale successiva al sisma del 1980 e comprendenti le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su spazi di saturazione e completamento rispetto alla città consolidata.

### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

- 90.3** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **C**. : "le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. C. 2. Zona Urbana di Completamento**

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 90.4** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono:
- Il miglioramento della qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale;
  - la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;
  - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
  - Il miglioramento della dotazione di servizi;
  - il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 90.5** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento diretto (led) nel caso di intervento di nuova costruzione relativo ad un edificio o Intervento diretto convenzionato (lec) nel caso di progettazioni relative ad un complesso di almeno due edifici.
- 90.6** Sono consentiti interventi di nuove costruzioni su lotti liberi.



**90.7** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto sono quelli stabiliti per gli Ambiti Urbani Recenti, di cui all'art. 89 comma.89.8 e seg.ti ed 89.14 e seg.ti, ai quali si rimanda, fatto salvo i rapporti percentuali per gli usi ammessi di cui al presente articolo.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

**90.8** L'indice di edificabilità territoriale (IT), per gli interventi di nuova edificazione è pari a 0,38 mqsls/mq

**90.9** Sono preferite soluzioni architettonico-urbanistiche che favoriscano la realizzazione fronte strada di spazi pubblici di relazione e/o di dotazioni territoriali come parcheggi, spazi a verde, allargamento viabilità, completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.

**90.10** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

- altezza massima ~~7,5 mt.~~ 10,00 mt <sup>(\*)<sup>38</sup></sup>
- distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile;
- indice di copertura (Ic) 0,25 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità;
- indice di permeabilità territoriale (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq;
- Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno : Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6 arbusti/50mq;
- Lotto minimo: 400 mq;

**90.11** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per la sostituzione edilizia, relativamente ad edifici esistenti, devono essere rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 89.14 e seguenti.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**90.12** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**90.13** La percentuale da rispettare per il *mixtè* di funzioni è fino all'80% per usi residenziali e fino al 20% per altri usi. E' sempre possibile realizzare o solo le destinazioni d'uso residenziali o solo gli altri usi, nella quota massima stabilita o in quota parte delle suddette percentuali.

**90.14** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

**90.15** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nell'ambito urbano.

**90.16** Per gli edifici esistenti, si considera che :

- Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo

<sup>38</sup> Oss. 68 e oss. 69 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.

- Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti -secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.
- Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Urbani Disomogenei di Saturazione sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

**ART.90 BIS AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE IN RISCHIO  
IDROGEOLOGICO (z.t.o. C.2 -R.I.F.)<sup>(x)39</sup> <sup>(\*)40</sup>**

- 90 Bis 1** Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, individua funzioni e potenzialità di tipo urbanistico anche per ambiti ricadenti in aree a rischio elevato e molto elevato.
- 90 Bis 2** Le attività urbanistico edilizie previste nel PUC, relative agli ambiti ricadenti in zona R3/R4 del PSAI potranno essere realizzate solo in seguito all'eventuale revisione del suddetto PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.
- 90 Bis 3** Anche nel rispetto di quanto prescritto all'art. 41 delle presenti NTA, le Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ed errata corrige del 22/04/2015 giusto Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (BURC 20/2015) sono sempre prevalenti su qualsiasi altra norma di carattere pianificatorio.
- 90Bis 4** Nella eventualità gli Ambiti di cui al presente articolo, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia si applica l'art.90.
- 90bis 5** Gli alloggi derivanti da eventuali trasformazioni a seguito di quanto previsto al comma 90 Bis 4 ed il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.
- 90 Bis 6** I suddetti ambiti nelle more di una eventuale riclassificazione del rischio idrogeologico sono assimilabili ad Aree Agricole Periurbane di cui all'art.72. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica

<sup>39</sup> (x) Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Sempl. Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

<sup>40</sup> (\*) Oss. 30 e oss. 45 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme.

## **ART.91 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD ERP**

### **Descrizione**

- 91.1** Comprendono ambiti urbani a destinazione residenziale caratterizzati dalla presenza di edilizia residenziale pubblica o destinati nel PRG previgente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- 91.2** Sono aree caratterizzate da edifici pluripiano, prevalentemente in linea, monofunzionali, con carenze energetiche, di qualificazione degli spazi pubblici e caratterizzate da una vulnerabilità sismica media.
- 91.3** Comprendono parti urbane che necessitano di interventi integrati e complessivi di rinnovo urbano.

### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

- 91.4** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B.** : “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”. In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B. riq.. Zona Urbana di riconversione, riqualificazione, rigenerazione.**

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 91.5** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono:
- la realizzazione di programmi di edilizia popolare e di “alloggi sociali” in genere, nelle tipologie dell’ERP sovvenzionata, agevolata e convenzionata, e dell’Housing sociale per alloggi a canone calmierato (D.L. 112/2008).
  - Il perseguimento degli obiettivi di qualità urbana come indicati all’Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010: Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale.
  - Il miglioramento della qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.
  - La riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità , con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici.
  - La salvaguardia e l’incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati.
  - Il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d’uso diverse tra loro compatibili e complementari.
  - Il miglioramento della dotazione di servizi.
  - Il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica.

- La realizzazione di parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 91.6** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Iup) attraverso un P.U.A. avente valore, alternativamente, di
- programmi integrati d'intervento di cui alla legge n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3;
  - programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993 n. 493;
  - Programmi di Riabilitazione Urbana (PRU) di cui all'art. 27 della Legge 166/2002;
  - ogni altro strumento particolareggiato previsto in legislazioni di settore o introdotto da future disposizioni legislative di livello statale e/o regionale.
- 91.7** E' sempre facoltà dell'Amministrazione procedere con Intervento Edilizio Diretto convenzionato (Iec) attraverso Progetto Urbanistico Unitario avente valore di permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 26/bis del DPR380/01, anche al fine di ridurre eventuali tempi.
- 91.8** Sono consentiti interventi di nuove costruzioni attraverso la demolizione degli edifici esistenti con incremento del numero di alloggi e l'inserimento di funzioni integrate come spazi di socializzazione, spazi pubblici attrezzati, locali commerciali, locali per attività terziarie ed artigianali non inquinanti, nel rispetto delle modalità esecutive e delle funzioni indicate all'Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010 - "Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale".
- 91.9** Sono possibili progettazione integrate tra diversi ambiti contigui o separati da viabilità pubblica e/o privata.
- 91.10** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle more dei suddetti interventi di riqualificazione urbana sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 91.11** Conseguentemente ad uno studio di fattibilità socio-economico, condiviso tra Amministrazione Comunale ed eventuali altri enti pubblici proprietari, che dimostri l'esigenza della necessità di nuovi alloggi ERP o di Housing Sociale è consentito (intervento di sostituzione edilizia) un incremento fino al 50% della superficie lorda di solaio esistente.
- 91.12** L'indice di edificabilità territoriale (IT), per gli interventi di sostituzione edilizia comunque non può essere superiore a 1,56 mqsls/mq
- 91.13** Sono preferite soluzioni architettonico-urbanistiche che favoriscano la realizzazione fronte strada di spazi pubblici di relazione e /o di dotazioni territoriali come parcheggi, spazi a verde, allargamento viabilità, completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 91.14** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:
- altezza massima non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o circostanti e comunque non superiore a 15,50 mt;
  - distanze tra edifici e dai confini: valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile;
  - indice di copertura (Ic) 0,30 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità;

- indice di permeabilità (Ip) minimo pari a 0,40 mq/mq;
- Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno : Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6 arbusti/50mq.

**91.15** A seguito degli interventi di sostituzione edilizia di cui ai commi precedenti l'aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto allo stato di fatto, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano; anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

**91.16** Sono fatti salvi le progettazioni già approvate, o in corso di approvazione e gli interventi in corso di realizzazione.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**91.17** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI e comunque sono quelle indicate all'Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale.

**91.18** In particolare sono ammesse tipologie di alloggi sociali che come definito dal DM 22 aprile 2008 si intendono "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato" (art. 1 comma 2). Nella definizione rientrano anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati con il ricorso a contributi e agevolazioni pubbliche destinate alla locazione temporanea (almeno otto anni) ed alla proprietà (art. 1 comma 3).

**91.19** All'interno dell'edilizia sociale, in linea di massima si individuano quattro distinte tipologie:

- l'edilizia sovvenzionata (anche Edilizia Residenziale Pubblica – ERP) ovvero realizzata in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i comuni o le aziende pubbliche per la casa (ex IACP) con mezzi finanziari esclusivamente o prevalentemente pubblici e che è finalizzata essenzialmente alla locazione a canone contenuto per i ceti più poveri.
- l'edilizia agevolata ovvero realizzata da privati (promotori immobiliari o cooperative edilizie) con il concorso di finanziamenti pubblici (mutui a tasso minimo/agevolati o, anche, indicizzati); destinata a fornire alloggi in locazione o in proprietà a categorie sociali a reddito medio/basso. Anche gli operatori pubblici (ex IACP) possono concorrere con i privati per ottenere i finanziamenti regionali (destinati ad abbattere il tasso d'interesse o a ridurre il fabbisogno di accesso al credito).
- l'edilizia convenzionata che nasce da un complesso di norme (verte essenzialmente sul diritto di superficie) ed è realizzata direttamente dai privati con copertura dei costi a carico degli stessi. Essa è sorretta da apposita convenzione tra soggetto beneficiario dell'area ed il Comune relativamente alle modalità di utilizzazione della medesima e prevede la concessione ai privati delle aree a costo contenuto e agevolazioni sugli oneri di concessione.
- l'edilizia sociale a canone moderato (chiamata anche housing sociale DL 112/2008,), realizzata con il concorso di promotori privati, con contributi pubblici parziali e/o in natura (premierità urbanistiche e/o aree gratuite), sviluppata attraverso interventi integrati sia sul piano dell'utenza (mix sociale) che sul piano delle destinazioni.

- 91.20** Le tipologie edilizie residenziali devono prevedere soluzioni flessibili ed integrate e facilmente adattabili a mutate esigenze o a diverse tipologie di utenti tipo :
- Utenti in condizione di difficoltà abitativa
  - Utenti con difficoltà temporanea a sostenere gli affitti a libero mercato
  - Utenti con esigenze logistiche temporanee (city users)
  - Utenti intenzionati ad acquistare attraverso patto di futura vendita
  - Utenti in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta
  - Nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito.
  - Giovani coppie a basso reddito.
  - Singles, separati o anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate.
  - Studenti fuori sede.
  - Immigrati regolari a basso reddito.
- 91.21** La percentuale da rispettare per il mixtè di funzioni viene stabilita in funzione degli approfondimenti di tipo socio-economico-progettuale alla base dello studio di fattibilità.
- 91.22** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

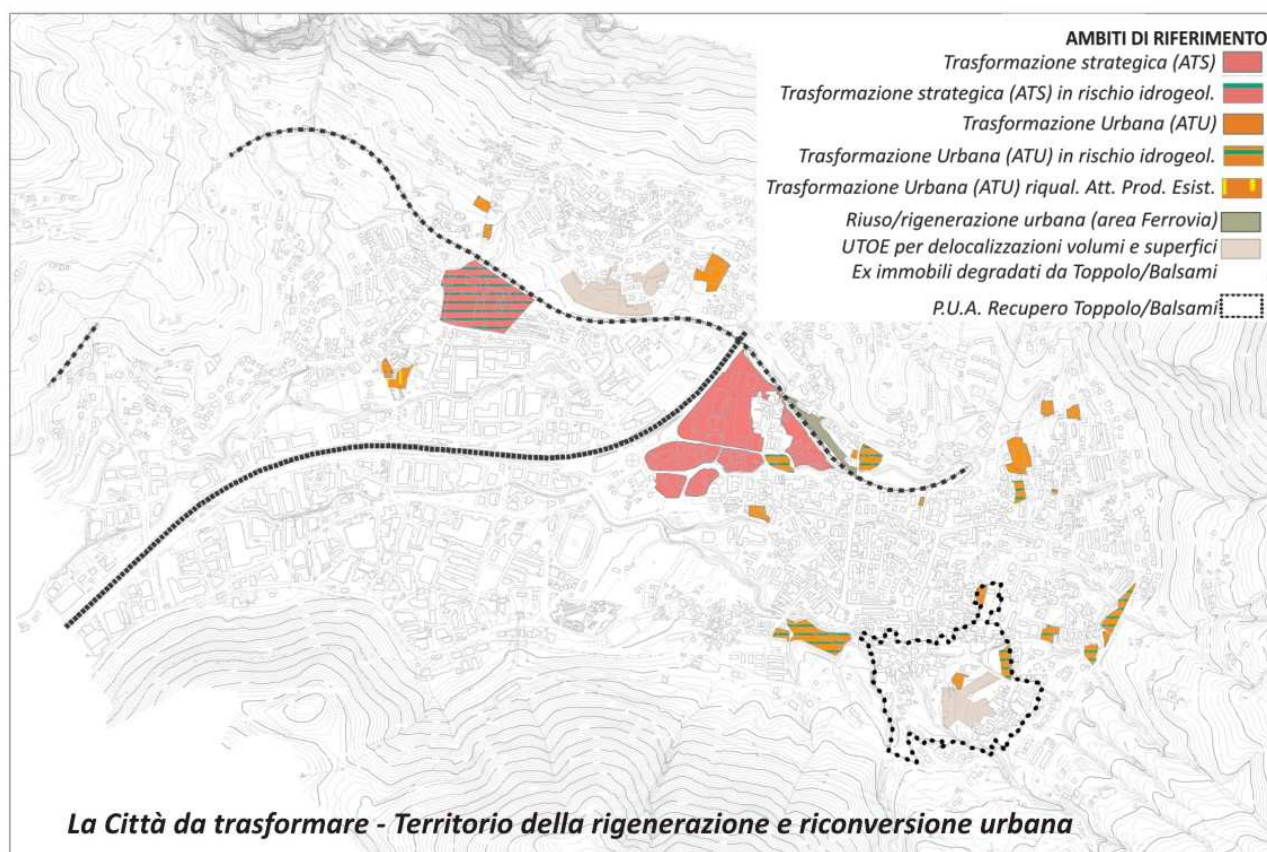
## **ART.92 SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

- 92.1** Il PSC individua il Sistema dell'edilizia residenziale pubblica, di proprietà prevalentemente comunale e di altri istituti pubblici . Eventuali edifici non rappresentati cartograficamente, ma afferenti a tale sistema ne sono automaticamente ricompresi.
- 92.2** Sono possibili interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana anche con aumento di alloggi, attraverso il recupero dei sottotetti ai fini residenziali o degli spazi porticati o di altri spazi destinati ad altre funzioni, nel rispetto di uno studio di fattibilità condiviso tra Comune ed Enti Pubblici proprietari che dimostri la necessità del soddisfacimento di tale esigenza.
- 92.3** Sono sempre possibili interventi di sostituzione edilizia che prevedano l'incremento max della superficie lorda di solaio pari al 20% anche con l'incremento di un piano, rispetto all'esistente.
- 92.4** Almeno il 10% sul totale della Superficie Lorda di Solaio dovrà sempre avere una destinazione d'uso di tipo sociale ed aggregativa e/o per servizi e/o per esercizi di vicinato.
- 92.5** A seguito degli interventi di cui ai commi precedenti l'aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto allo stato di fatto, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.
- 92.6** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .



## CAPO 11° TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA

- Lo schema strutturale del piano, nell'individuare le strategie e gli scenari relativi alla trasformabilità insediativa, riconosce nel contesto urbano il Territorio Urbano Consolidato
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio della Rigenerazione e della Riconversione Urbana
  - La città da trasformare
  - Contemporaneità ed innovazione
- Schema cartografico di sintesi



- Nella redazione dei progetti legittimanti gli interventi, deve sempre essere illustrato e dimostrato con elementi grafici e/o descrittivi e/o schematici il perseguimento degli obiettivi generali e specifici di cui all'art.4 e prioritari dell'articolo specifico, ove coerenti con l'intervento.

### ART.93 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

#### Descrizione

- 93.1** Comprendono ambiti che interessano prevalentemente manufatti e/o aree (non esclusivamente ex opifici) interessate da funzioni e destinazioni non compatibili con l'uso più propriamente urbano della Città; che si presentano attualmente degradati, dismessi, in condizioni locative scadenti e che possono costituire detrattori ambientali o dell'immagine urbana.
- 93.2** Comprendono sia aree di grandi dimensioni sia aree di relativa grandezza che giocano però un ruolo strategico per la riqualificazione dei tessuti circostanti, per l'articolazione

del disegno urbano della città, per la sua infrastrutturazione o per la localizzazione di funzioni tattiche.

- 93.3** I caratteri di ristrutturazione e di riqualificazione urbanistica si configurano come operazioni complesse che devono essere 'dosate e sostenute' con particolare attenzione nelle fasi di implementazione operativa del piano.

#### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

- 93.4** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B.** : “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; ”. In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B atu. Zona Urbana Consolidata di Riconversione**

#### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 93.5** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono:
- Il miglioramento della qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale;
  - la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;
  - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
  - il miglioramento della dotazione di servizi;
  - il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica;
  - la realizzazione di parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana;
  - il perseguimento di 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.

#### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 93.6** Le aree sono ricomprese negli Ambiti di trasformabilità urbana di attuazione perequativa.
- 93.7** Sono Aree per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città.
- 93.8** Sono Aree che per la loro importanza tattica possono essere interessate da programmi integrati di intervento, di carattere regionale o nazionale.

- 93.9** Negli Ambiti ottimali d'intervento ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico Elevato e Molto elevato da PSAI si applica l'art. 93 bis<sup>(x)</sup>41. ~~L'attività urbanistico edilizia ammessa è la seguente:~~
- ~~○ 1. delocalizzazione delle superfici e delle volumetrie esistenti in attuazione della perequazione prevalentemente in ADICO ed ATS;~~
  - ~~○ 2. interventi sull'esistente di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale 2015;~~
  - ~~○ 3. nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del PSAI è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme che prevalgono, in caso di difformità, su quelle del PUC. Le attività urbanistico edilizie previste nel PUC, relative agli ambiti ricadenti in zona R3/R4 del PSAI potranno essere realizzate solo in seguito all'eventuale revisione del suddetto PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.~~
- 93.10** Negli Ambiti ottimali d'intervento ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, l'attuazione di un intervento urbanistico integrato, purchè non vi ostino ragioni igienico sanitarie, è consentita dal Consiglio Comunale previo parere favorevole dell'ASL circa la riduzione della fascia di rispetto.
- 93.11** Negli Ambiti ottimali d'intervento ricadenti nelle aree di rispetto per la salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D. Lgs 152/2006), l'attività urbanistico edilizia è soggetta alle limitazioni e prescrizioni per destinazioni civili, produttive e turistiche come da norme di riferimento e nel rispetto dei pareri/nulla osta degli Enti competenti e nel rispetto di quanto indicato all'art. 51.
- 93.12** Le soluzioni architettonico-urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 93.13** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati : QP 2.1 "Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa".
- 93.14** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, all'interno dei quali si esplicano attività non compatibili con le destinazioni d'uso previste nell'ATU - nelle more dei suddetti interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana attraverso l'attuazione dei comparti ATU - sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico per la messa in sicurezza della città. ~~A seguito dei suddetti interventi possono essere anche finalizzati a consentire eventuali usi alternativi all'esistente se legati ai processi produttivi conciarì,~~ con esclusione di funzioni residenziali e comunque sempre garantendo le dotazioni territoriali riferite alle destinazioni che si insediano. Non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie, anche se legate ai processi produttivi conciarì, e più in generale delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi ex DM 05.09.1994 <sup>(\*)</sup>42

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 93.15** Nell'elaborato QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa". Sono compresi:

<sup>41</sup> (x) Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Sempl.Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

<sup>42</sup> (\*)Oss. 62.4 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

- **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**

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

- Elementi e parametri dimensionali dello stato di fatto
- REGIME EDIFICATORIO . PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE in particolare <sup>(=)</sup>43:

**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
0,30	40%	15%	10%
Usi residenz. % max di eto	25%	Altri usi % max di eto	75%

- QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE ALL'AMBITO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI
- Standard e compensazioni perequative

STANDARD	per residenza (abit.*11,5mq/ab.)	per altri usi (80mq/100mqsls)
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		
<b>COMPENSAZIONI PEREQUATIVE</b> (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)	10% su sup. ter. d'ambito	Compensazione di prodotto : edificabilità territoriale resid. Pubblica ETRP (mqsls) <i>ETRP = 10,0% ETO RES. (etr) da destinare ad ERP</i>
La ETRP può essere sommata all'edificabilità di iniziativa privata in cambio dell'allestimento della superficie pubblica compensativa. La stessa Superficie compensativa può essere monetizzata.		

**93.17** In relazione ai limiti di altezza ed alle densità fondiariae massime valgono i limiti imposti dal DI 1444/1968 per le zone B, (IF = 1,56 mqsls/mq), fatto salvo i casi dove il progetto attuativo dell'ambito perequativo ATU, non dimostri con studi tridimensionali dell'insieme urbano e strumenti di controllo dell'impatto urbano come fotoinserimenti realistici, la necessità di altezze anche maggiori degli edifici preesistenti e circostanti. Anche al fine di garantire permeabilità di spazi pubblici ed altre dotazioni e servizi urbani in connessione con la viabilità pubblica di servizio.

<sup>43</sup> (=) 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.

**93.18** Nel caso in cui, a seguito di mutate condizioni legislative e normative o autorizzazioni da parte di enti sovraordinati, sarà possibile attivare gli ATU di cui ai commi 93.9, 93.10 e 93.11, il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC per le quote afferenti agli ATU, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**93.19** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI e comunque Destinazione altri usi : 75% della SLS e residenza: 25%.

#### **ART.93 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (z.t.o. B ATU -R.I.F.)<sup>(x)44</sup>**

- 93 Bis 1** Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, 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 ed errata corregge del 22/04/2015 giusto Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (BURC 20/2015)
- 93 Bis 2** Anche nel rispetto di quanto prescritto all'art. 41 delle presenti NTA, le Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale sono sempre prevalenti su qualsiasi altra norma di carattere pianificatorio.
- 93 bis 3** Negli Ambiti ottimali d'intervento ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico Elevato e Molto elevato da PSAI l'attività urbanistico edilizia ammessa è la seguente:
- o 1. delocalizzazione delle superfici e delle volumetrie esistenti - in attuazione della perequazione prevalentemente in ADICO ed ATS. E' consentito il trasferimento anche in altri ambiti urbani appartenenti al Territorio Urbano Consolidato e Marginale, coerentemente con quanto normato all'art.138 delle presenti norme
  - o 2. le schede d'ambito contenute nell'alaborato "QP 2.2. FASCICOLO 2 : ATU ed ATS Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa " oltre quanto indicato nell'elaborato "QP 2.1 Normativa di attuazione. Ambiti di attuazione perequativa (cap. 4.d, c.46 e 4.g, c.71)" riportano la edificabilità territoriale collegata ai singoli ATU, anche quelli ricadenti in zona R3/R4 del PSAI. 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. Le aree di sedime degli immobili demoliti e delocalizzati dovranno essere sistemate a verde e pavimentate, anche destinate a parcheggi, rispettando un Indice di Permeabilità di 0,60. Gli API definiranno ogni

<sup>44</sup> (x) ART. 93 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.atu -R.I.F.) a seguito Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



triennio le modalità e gli schemi di convenzione per l'attuazione di tali delocalizzazioni.

- o 3. interventi sull'esistente di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale-2015.
- o 4. Non è mai consentita la Ristrutturazione edilizia in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti. Sulle aree di sedime possono essere esercitate attività che non aumentano il carico insediativo. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme. E' prescritto la messa in opera di sistemi di allertamento alla popolazione, in caso di criticità idrogeologiche e scenari di rischio possibili a seguito di eventi meteorologici prevedibili, con la conseguente interdizione delle frequentazione di luoghi ed attività ricadenti in zone R3 ed R4.
- o 5. Tutti gli interventi consentiti, compresi eventuali cambi delle destinazione d'uso effettivamente esistenti all'attuabilità della approvazione del PUC, non possono comportare incrementi di carichi insediativi, come definiti anche all'art. 41 e art. 138, diretti ed indiretti nella aree a rischio esistente o atteso R3/R4, come definite negli elaborati PS 4-7.1 e PS 4-7.2.
- o 6. nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del PSAI è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme che prevalgono, in caso di difformità, su quelle del PUC. Le attività urbanistico edilizie previste nel PUC, relative agli ambiti ricadenti in zona R3/R4 del PSAI potranno essere realizzate solo in seguito all'eventuale revisione del suddetto PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali

**94 Bis 4** Nella eventualità gli Ambiti di cui al presente articolo, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia si applica l'art.93.

**94 Bis 5** Nel caso in cui, a seguito di mutate condizioni legislative e normative o autorizzazioni da parte di enti sovraordinati, sarà possibile attivare gli ATU di cui all'art. 93 il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC per le quote afferenti agli ATU, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.



**ART.93 TER AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (z.t.o. D ATU -A.P.E.)<sup>(\*)45</sup>**

- 93 TER 1** Nell'ambito di trasformazione urbana per la riqualificazione di attività produttive viene confermata la funzione prevalente di tipo industriale, in continuità con l'attività insediata regolarmente autorizzata ed attiva.
- 93 TER 2** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo leggero anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico per la messa in sicurezza della città. I suddetti interventi possono essere anche finalizzati a consentire eventuali usi alternativi all'esistente se legati ai processi produttivi conciarci, con esclusione di funzioni residenziali e comunque sempre garantendo le dotazioni territoriali riferite alle destinazioni che si insediano.
- 93 TER 3** Sono fatte salve le prescrizioni relative all'area di rispetto cimiteriale di cui all'art. 55 e quelle di cui all'93 nel caso l'Ambito di Trasformazione Urbana fosse oggetto di un processo di riconversione e riqualificazione urbana.

**ART.94 AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)**

**Descrizione**

- 94.1** Comprendono aree già delimitate in zona ASI, per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale della città.
- 94.2** Si individuano in particolare :
- ~~due grandi~~ una macroarea, suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti :
- ATS1 ex MAP - funzioni prevalenti: servizi, innovazione, commercio, housing sociale, polo logistico di interscambio (parcheggi, stazionamento autobus, scalo ferroviario).
- ~~un ambito suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti~~ regolato dall'art. 94 bis e denominato<sup>(x)46</sup>
- ATS2 ex IULIANI - funzioni prevalenti: servizi, attrezzature sportive, parco a verde attrezzato.
- 94.3** Le indicazioni del P.U.C. per gli ambiti ricadenti in Area ASI hanno effetto subordinatamente a modifiche normative del vigente Piano Regolatore ASI a seguito di variante o eventuale nuova elaborazione o eventuali Accordi di Programma nel rispetto delle procedure regolamentari e legislative vigenti.<sup>(o)47</sup>
- 94.4** Con Delibera Consiglio Generale ASI n° 2013/3/8 del 20.12.2013, "Piano regolatore Territoriale provvedimenti", si è disposto lo stralcio della perimetrazione delle aree oggetto di Delibera G.C. Solofra n° 70 del 24.4.2013 e di Delibera C.C. di Solofra n°22 del 29.4.2013 coincidenti - anche se non in via esclusiva - con gli Ambiti di Trasformazione Strategica individuati dal PUC
- 94.5** L'attuazione di tale aree discende da una complessiva ed integrata co-pianificazione e co-definizione delle operatività con il consorzio ASI.

<sup>45</sup> (\*) Riesame Osservazione in Autotutela – Nota Conceria Axel Prot. 5703/2017

<sup>46</sup> (x) ART. 94 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.atu -R.I.F.) a seguito Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

<sup>47</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale- Ambiti di Trasformazione Strategica

- 94.6** La disciplina urbanistica dei programmi attuativi di intervento promuoveranno l'integrazione morfo-funzionale e significativi margini di flessibilità nella disciplina degli usi.
- 94.7** Il PUC fa propri i riferimenti metodologici e le indicazioni operative elaborate nelle ricerche tecnico-scientifico-economiche dell'AUDIS (Associazione Aree Urbane Dismesse) e contenute nella "Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana". Il suddetto documento, propone i principi di riferimento per i programmi di trasformazione delle aree urbane dismesse o dismettibili che, avendo perduta l'originaria funzione, costituiscono oggi i luoghi di maggiore potenzialità per la città, dal punto di vista della riqualificazione economica, sociale, urbanistica ed ambientale.

#### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

- 94.8** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B**. : "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B ats. Zona Urbana Consolidata di Riconversione**

#### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 94.9** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC si riferiscono ad alcune qualità essenziali da perseguire nel rinnovamento della struttura urbana di Solofra e sono:
- Qualità urbanistica: il progetto delle ATS deve costituire un "pezzo di città" equilibrato ed un elemento della rigenerazione e sviluppo del contesto, contribuendo all'obiettivo generale che Solofra si è dato nella sua strategia di collocazione/rango regionale;
  - il miglioramento della forma e dell'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio tra residenze, servizi e lavoro per realizzare aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
  - il miglioramento delle connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
  - il perseguimento della realizzazione fisica del corridoio ecologico a scala comunale;
  - la costruzione del progetto in accordo tra il "Pubblico" inteso come Ente Pubblico a cui è affidata la regia del processo, il "Privato economico" inteso come tutti gli attori che intervengono nel processo di rigenerazione con legittime finalità di profitto (proprietari degli immobili, imprese, investitori, sviluppatori, ecc.) e il "Privato Collettivo" rappresentato da tutti gli attori che intervengono nei processi di rigenerazione con legittime finalità sociali (cittadini residenti e non, associazioni, scolaresche, ecc.).
  - Qualità architettonica: il progetto delle ATS deve produrre attrattività per i fruitori (residenti, fruitori della città ed imprese);
  - il perseguimento di tipologie urbane ed architettoniche capaci di interpretare le mutazioni della società contemporanea rispetto a nuovi stili dell'abitare, del vivere e del lavorare;
  - il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica;
  - la costruzione di una nuova immagine urbana generatrice di identità collettiva.
  - Qualità dello Spazio Pubblico :favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione;
  - la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiore connessione tra i

suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;

- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati.
- Qualità sociale: elevare la qualità della vita favorendo la coesione e l'articolazione della composizione sociale, offrendo adeguati servizi alla persona ed alla famiglia;
- il miglioramento della dotazione di servizi anche per garantire un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
- il miglioramento della interazione dell'ambito con il contesto urbano di riferimento;
- l'offerta di servizi misurati alle reali esigenze della nuova parte di città che si sta progettando;
- la previsione di meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali;
- la previsione di attivare concorsi di progettazione architettonica fin dalle fasi dello studio di fattibilità.
- Qualità economica: sviluppare benefici economici per gli investitori, per il pubblico e per i cittadini;
- il perseguimento del giusto bilancio tra qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e costo globale dell'intervento;
- il perseguimento di una crescita economica duratura nel tempo per l'area urbana;
- il perseguimento di un surplus economico per il pubblico capace di contribuire alle spese di urbanizzazione per risolvere carenze in altri ambiti urbani consolidati.
- Qualità ambientale : migliorare la sostenibilità ambientale della città e minimizzare l'espansione urbana;
- la previsione e la preventiva attuazione della bonifica o della messa in sicurezza dei siti inquinati (suolo, acqua, edifici, aria);
- il perseguimento della qualità ambientale degli ambiti ATS coinvolgendo in una strategia unitaria e integrata tutte le sue parti quali edifici, spazi scoperti, fonti energetiche.
- Qualità energetica: avvicinare la città di Solofra al consumo zero di energie inquinanti (da consumatrice a produttrice);
- il perseguimento della integrazione tra linguaggio architettonico ed urbanistico con le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici;
- l'adozione di sistemi passivi per il risparmio e tecnologie innovative per l'efficienza energetica degli edifici;
- il perseguimento di salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica applicata agli spazi urbani ed agli edifici.
- Qualità culturale : sviluppare il senso di appartenenza e di identità misurandosi con le sfide dello sviluppo urbano;
- la valutazione dell'eventuale rilevanza del patrimonio culturale (storia sociale ed economica e valore testimoniale dei manufatti) ai fini di possibili integrazioni di "pezzi " da conservare ed integrare;
- la valutazione dell'impianto di progetto attraverso la morfologia e la struttura

urbanistica della città al fine di realizzare nuove parti di città coerenti con il contesto.

- Qualità paesaggistica: considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore fondante per l'area e per l'intera città;
- la riappropriazione di paesaggi abbandonati;
- la costruzione del corridoio ecologico e del sistema ambientale in ambito urbano, nella logica della Rete Ecologica;

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 94.10** Le aree dovranno essere attuate nella logica della perequazione urbanistica.
- 94.11** Sono aree per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città.
- 94.12** Si identificano radicali operazioni di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica che consentano di riprogettare forma e funzionalità di grandi aree industriali dismesse e/o dismettibili e delle relative carenze secondo parametri di riqualificazione ambientale e urbanistica. Preventivamente è prescritto l'approfondimento degli aspetti della bonifica dei suoli e degli immobili, attuandone gli interventi necessari.
- 94.13** La trasformazione urbanistica é finalizzata a definire interventi per la localizzazione di insediamenti e attività innovative insieme a quote di funzioni residenziali destinate all'edilizia sociale all'interno di uno spazio urbano riqualificato e integrato funzionalmente e morfologicamente. Il progetto e la relativa disciplina urbanistica dovranno essere sostenuti con precise politiche di promozione e sviluppo di attività e funzioni a contenuto innovativo.
- 94.14** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Iup) attraverso un P.U.A. avente valore , alternativamente, di
- programmi integrati d'intervento di cui alla legge n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3;
  - programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - programmi di Riabilitazione Urbana (PRU) di cui all'art. 27 della Legge 166/2002;
  - ogni altro strumento particolareggiato previsto in legislazioni di settore o introdotto da future disposizioni legislative di livello statale e/o regionale.
- 94.15** Gli ATS possono accogliere la edificabilità derivante dagli interventi di riduzione del carico insediativo negli ambiti a rischio idrogeologico R3 ed R4 e per la riduzione della vulnerabilità sismica del costruito, media ed alta, attraverso la delocalizzazione di attività e funzioni ricadenti nelle suddette aree a rischio. Gli immobili e le aree di sedime, del tessuto urbano consolidato, eventualmente ricomprese nell'attuazione degli ATS, come ambiti di decollo di edificabilità territoriale, sono ceduti al pubblico come superfici perequative. I PUA di cui al comma precedente, in uno con gli studi di fattibilità della convenienza economica e sociale all'intervento di cui al comma 94.20 definiranno le precise modalità attuative.
- 94.16** Gli ATS possono costituire gli ambiti di atterraggio relativamente a crediti edilizi maturati negli ambiti di Attuazione Perequativa del Sistema dei Parchi Urbani e delle Unità territoriali organiche della trasformazione pubblica.
- 94.17** Le soluzioni architettonico-urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 94.18** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle more dei suddetti interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana attraverso l'attuazione dei comparti ATS, sono

la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico per la messa in sicurezza della città. Le destinazioni sono quelle previste nel PRT ASI con eventuali deroghe ammesse nel rispetto della legislazione nazionale vigente.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 94.19** Nell'elaborato "~~Ps.1 1.2 Relazione sul dimensionamento. Carichi insediativi, verifica delle dotazioni territoriali e dei parametri ai sensi DI 1444/1968. (schede di analisi degli ambiti)~~", "*QP 2.2 OSS. FASCICOLO 2 ATU ed ATS Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa*" <sup>(=)</sup> <sup>48</sup> sono compresi le schede di rilievo e verifica delle volumetrie e superfici coperte esistenti.
- 94.20** In fase attuativa, a seguito di quanto previsto al comma 94.3 e seguenti, il dimensionamento può avvenire attraverso uno studio di fattibilità economica, urbanistica, architettonica e sociale che dimostri la convenienza all'investimento, in relazione alla qualità e quantità di attività ammesse. Nel rispetto delle indicazioni del PUC sulle destinazioni d'uso ammesse.
- 94.21** Il PUC per i contenuti metodologici e le indicazioni operative, indica come riferimento di orientamento la Prassi di Riferimento UNI /PdR 12:2014 "Valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana". Il documento definisce una linea guida all'applicazione della UNI/TS 11453 sull'iter di finanziamento delle costruzioni, indirizzata alla specifica dei contenuti e delle modalità di sviluppo del piano economico-finanziario di un progetto di trasformazione urbana. Le prassi di riferimento, adottate esclusivamente in ambito nazionale, rientrano fra i "prodotti della normazione europea", come previsti dal Regolamento UE n.1025/2012, e sono documenti che introducono prescrizioni tecniche.
- 94.22** Possono sempre considerarsi come riferimento metodologico le modalità con cui sono stati definiti gli *Elementi e parametri dimensionali dello stato di fatto*, il *REGIME EDIFICATORIO*, i *PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, la *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE ALL'AMBITO*, le *SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX*, gli *Standard e compensazioni perequative nelle Schede delle ATU*.
- 94.23** In relazione ai limiti altezza ed alle densità fondiariae massime valgono i limiti imposti dal DI 1444/1968 per le zone B, (IF = 1,56 mqsls/mq = 5 mc/mq), fatto salvo i casi dove il progetto attuativo dell'ambito perequativo ATU, non dimostri con studi tridimensionali dell'insieme urbano e strumenti di controllo dell'impatto urbano come fotoinserimenti realistici, la necessità di altezze anche maggiori degli edifici preesistenti e circostanti. Anche al fine di garantire permeabilità di spazi pubblici ed altre dotazioni e servizi urbani in connessione con la viabilità pubblica di servizio.
- 94.24** Nel caso in cui, a seguito della elaborazione degli strumenti attuativi di intervento si preveda, ai fini della fattibilità economica la necessità di quote residenziali per il libero mercato, le stesse non potranno superare il 15% di quanto previsto nella tabella generale di dimensionamento del PUC alla casella "SUBTOTALE EDIFICABILITA' RESIDENZIALE" e dovranno essere suddivise proporzionalmente tra i vari sub-ambiti delle ATS 1. Il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC per le quote afferenti agli ATS, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

---

<sup>48</sup> (=) 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.

**94.25** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**94.26** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

**ART.94 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO  
IDROGEOLOGICO (z.t.o. B ATS -R.I.F.)<sup>(x)49</sup>**

**94 Bis 1** Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, 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 ed errata corregge del 22/04/2015 giusto Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (BURC 20/2015)

**94 Bis 2** Anche nel rispetto di quanto prescritto all'art. 41 delle presenti NTA, le Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale sono sempre prevalenti su qualsiasi altra norma di carattere pianificatorio.

**94 Bis 3** Le indicazioni del P.U.C. per gli ambiti ricadenti in Area ASI hanno effetto subordinatamente a modifiche normative del vigente Piano Regolatore ASI a seguito di variante o eventuale nuova elaborazione o eventuali Accordi di Programma nel rispetto delle procedure regolamentari e legislative vigenti.

**94 Bis 4** Con Delibera Consiglio Generale ASI n° 2013/3/8 del 20.12.2013, "Piano regolatore Territoriale provvedimenti", si è disposto lo stralcio della perimetrazione delle aree oggetto di Delibera G.C. Solofra n° 70 del 24.4.2013 e di Delibera C.C. di Solofra n°22 del 29.4.2013 coincidenti - anche se non in via esclusiva - con gli Ambiti di Trasformazione Strategica individuati dal PUC

**94 Bis 5** L'attuazione di tale aree discende da una complessiva ed integrata co-pianificazione e co-definizione delle operatività con il consorzio ASI e con l'Autorità di Bacino di riferimento.

**94Bis 6** La disciplina urbanistica dei programmi attuativi di intervento promuoveranno l'integrazione morfo-funzionale e significativi margini di flessibilità nella disciplina degli usi.

**94Bis 7** Si individua in particolare un ambito suddivisibile in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti con una estensione minima pari al 10% della Superficie Territoriale dell'ambito.

- ATS2 ex IULIANI - funzioni prevalenti: servizi, attrezzature sportive, parco a verde attrezzato.

Le funzioni suddette, localizzabili anche negli immobili esistenti riutilizzabili se recuperati o ricostruiti , sono ammesse solo a seguito della riduzione dei livelli di Rischio R3/R4, essendo prescritto il non aumento dei carichi insediativi, anche per funzioni localizzabili in area limitrofe a minor rischio idrogeologico, ma comunque tali da incrementare i carichi nelle zone a rischio idrogeologico R3/R4. E' sempre prescritta la valutazione del Rischio Atteso con le metodologie indicate negli allegati tecnici del PSAi dell'Autorità di Bacino.

**94 bis 8** Negli Ambiti di Trasformazione Strategica ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico Elevato e Molto elevato da PSAI l' attività

<sup>49</sup> Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.



urbanistico edilizia, riferita agli immobili ed alle aree esistenti ammessa è la seguente:

- o 1. delocalizzazione delle superfici e delle volumetrie esistenti - in attuazione della perequazione prevalentemente in ADICO ed ATS 1. Modalità e parametri relativi a tali interventi sono stabilite avendo come riferimento le indicazioni di cui all'art. 94 commi 94.20 e seguenti. E' sempre consentito, sulle eventuali aree di sedime, realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi ed arborei autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme. E' prescritto la messa in opera di sistemi di allertamento alla popolazione, in caso di criticità idrogeologiche e scenari di rischio possibili a seguito di eventi metereologici prevedibili, con la conseguente interdizione delle frequentazione di luoghi ed attività ricadenti in zone R3 ed R4
- o 2. Interventi sull'esistente di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale-2015.
- o 3. Non è mai consentita la Ristrutturazione edilizia in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti.
- o 4. Tutti gli interventi consentiti, compresi eventuali cambi delle destinazione d'uso effettivamente esistenti all'attuabilità della approvazione del PUC, non possono comportare incrementi di carichi insediativi, come definiti anche all'art. 41, diretti ed indiretti nelle aree a rischio esistente o atteso R3/R4, come definite negli elaborati PS 4-7.1 e PS 4-7.2.
- o 5. E' obbligatorio, per ogni tipo di intervento edilizio o attività, che conservi la dotazione attuale di carico insediativo, o che ne preveda l'aumento, nel caso di interventi su aree non direttamente ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico R3 e R4, verificare a scala locale la possibilità di realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio esistente, anche in correlazione con quanto individuato negli elaborati "PS 4.4.6/2 - Piano e prevenzione dei rischi da calamità naturali. Compatibilità PUC con Modello di Intervento e scenari di rischio sismico ed idrogeologico da P.E.C". e "QC 3.3.11 - Carta dei sottobacini imbriferi e degli interventi per la mitigazione del rischio frane PSAI ex Adb Sarno".

**94 Bis 4** Nella eventualità gli Ambiti di cui al presente articolo, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia, ed a seguito della verifica del comma 94 bis.3 si applica l'art.94, **fatte salve le funzioni di cui all'art.94 bis.7**

**94 Bis 5** Nel caso in cui, a seguito di mutate condizioni legislative e normative o autorizzazioni da parte di enti sovraordinati, sarà possibile attivare gli ATS di cui all'art. 94 il conseguente aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi - con le modalità stabilite al comma 94.24, rispetto a quanto valutato nel dimensionamento generale del PUC, dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e

considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento.

## **ART.95 AMBITI DI RIUSO/RIGENERAZIONE URBANA – FERROVIE DELLO STATO**

### **Descrizione**

- 95.1** Il PSC individua l'area di pertinenza della stazione ferroviaria come ambito di riuso/rigenerazione urbana, caratterizzandola come area T.O.D.
- 95.2** Le aree T.O.D. da "Transit Oriented Development" (Calthorpe, 1993), fanno riferimento ad una pratica di riqualificazione delle aree circostanti le stazioni esistenti e di progetto.
- 95.3** La rigenerazione dell'area unita ad una riconversione funzionale è strettamente connessa al potenziamento della Linea Ferroviaria Avellino - Mercato San Severino e le nuove strategie regionali di collegamento su ferro che potranno favorire collegamenti veloci con Napoli e la stessa città di Salerno.
- 95.4** La infrastruttura ferroviaria Benevento – Avellino - Mercato San Severino (collegamento con Salerno e Napoli), nella previsione di programmazione e pianificazione sovra-comunale, può divenire elemento direttore del progetto di città; le aree di recupero/ristrutturazione collocate su tali direttrici i potenziali "capisaldi della rigenerazione urbana.
- 95.5** Il progetto di riuso/rigenerazione urbana con la creazione di un'area T.O.D. è integrato anche alla riqualificazione urbana e all'attuazione dell' ATS di immediato riferimento con la infrastruttura ferroviaria partecipando alla ridefinizione del sistema urbano di accesso alla stazione ferroviaria ed alla creazione di un Polo Logistico Intermodale; questi ultimi localizzati nell'ambito dell'ATS.
- 95.6** Si configura come un insediamento di densità medio-alta posizionato entro un raggio pedonale da una fermata o stazione dei mezzi pubblici veloci in modo da favorirne e facilitarne l'uso.

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 95.7** L'attuazione di un'area T.O.D. mira alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana con due fondamentali requisiti:
- l'inserimento di nuove funzioni urbane ad elevata attrattività di persone (centri culturali, musei, centri-servizi, incubatore d'impresе per start-up ecc.);
  - sistemi di trasporto fortemente integrati ed intermodali, dove la mobilità pedonale e ciclabile sia fortemente incentivata grazie alla compattezza dell'insediamento ed alla forte presenza di infrastrutture di interscambio modale.
- 95.8** Nella tabella seguente si riassumono, in termini generali e strategici anche in un'ottica di Area Vasta o Sistema di Città, benefici ed effetti primari, che un processo di rigenerazione e riconversione funzionale dell'area della stazione ferroviaria integrata con l'attuazione dell'ATS e la realizzazione di un Polo Logistico Intermodale può generare.

	<b>Settore pubblico</b>	<b>Settore privato</b>
<b>Benefici primari</b>	Incremento degli spostamenti e ricavi per le aziende di trasporto	Incremento dei valori dei suoli per diverse destinazioni d'uso.
	Sviluppo economico del territorio	Incremento di opportunità di impresa
	Rivitalizzazione e riqualificazione di aree urbane	
	<b>Settore pubblico</b>	<b>Settore privato</b>
Benefici secondari/Indotti	Riduzione della congestione e costi ad essa relativi (consumo di carburante, inquinamento ambientale)	Incremento di attrattività delle aree per investimenti privati
	Incremento dei ricavi attraverso tasse ICI	
	Riduzione dello sprawl urbano e riduzione di consumo di suolo	
	Riduzione dei costi associati alla costruzione di infrastrutture per il trasporto privato	
	Aumento della competitività del sistema territoriale	
	Aumento sicurezza delle aree di stazione	

#### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

**95.9** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante progetto di opera pubblica o attraverso intervento urbanistico preventivo (Iup) attraverso un P.U.A. avente valore, alternativamente, di

- programmi integrati d'intervento di cui alla legge n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3;
- programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- programmi di Riabilitazione Urbana (PRU) di cui all'art. 27 della Legge 166/2002;
- ogni altro strumento particolareggiato previsto in legislazioni di settore o introdotto da future disposizioni legislative di livello statale e/o regionale.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**95.10** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**95.11** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

## ART.96 AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI

### Descrizione

- 96.1** Sono ambiti di trasformazione urbana strettamente connessi agli AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI così come perimetrati e normati nel P.U.A. Toppolo-Balsami.
- 96.2** Sono i comparti di atterraggio delle quote edificatorie, individuate per la delocalizzazione di funzioni residenziali, terziarie e sociali, anche ai fini della diminuzione dei carichi insediativi previsti nell'ambito di Recupero Toppolo-Balsami, a seguito della attuazione del P.U.A. e coerentemente con le indicazioni generali derivanti dal PSAI vigente redatto dall'Autorità di Bacino della Campania Centrale

### Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

- 96.3** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea C. : "le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. C. 3.**

### Obiettivi/azioni prioritarie

- 96.4** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la realizzazione di parti ex-novo di città capaci di generare nuovi centri urbani, supportando e completando quelli esistenti;
  - consentire il completamento di parti del territorio ancora inedificate;
  - il miglioramento della qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale;
  - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari.
  - Il miglioramento della dotazione di servizi;
  - il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica;
  - la realizzazione di parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana.
  - perequare, nell'ambito dell'attuazione di un P.U.A. aree ed immobili da demolire, delocalizzare perché detrattori dell'immagine urbana nei contesti storici di Toppolo e Balsami.

### Disciplina attuativa e modalità di attuazione

- 96.5** Le aree sono ricomprese negli Ambiti di trasformabilità urbana di attuazione perequativa.
- 96.6** Sono Aree per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema integrato di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città ed è attuabile solo ed esclusivamente in correlazione con le indicazioni contenute nel PUA Toppolo Balsami che individua gli edifici oggetto di restauro, risanamento

conservativo e manutenzione e quelli oggetto di demolizione con trasferimento di volumetria.

- 96.7** L'intervento in suddetti ambiti 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.
- 96.8** 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.
- 96.9** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati : QP 2.1 "Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa".

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 96.10** Nell'elaborato QP 2.2 Fascicolo 3<sup>(=)50</sup> "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa". Sono compresi:
- TABELLA RIEPILOGATIVA sintetica con indicate le quantità di edificabilità territoriale totale, degli standard e del numero di alloggi massimi da realizzare nell'ambito dei tre comparti di atterraggio AR.
- 96.11** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:
- altezza massima: 13,50 mt. commisurata al numero dei piani ammissibili massimi pari a quattro;
  - tipologie edilizie: fabbricati pluripiano in linea;
  - distanze tra edifici e dai confini: valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile;
  - indice di copertura (Ic) 0,25 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità;
  - indice di permeabilità territoriale (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq;
  - Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno : Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6 arbusti/50mq.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

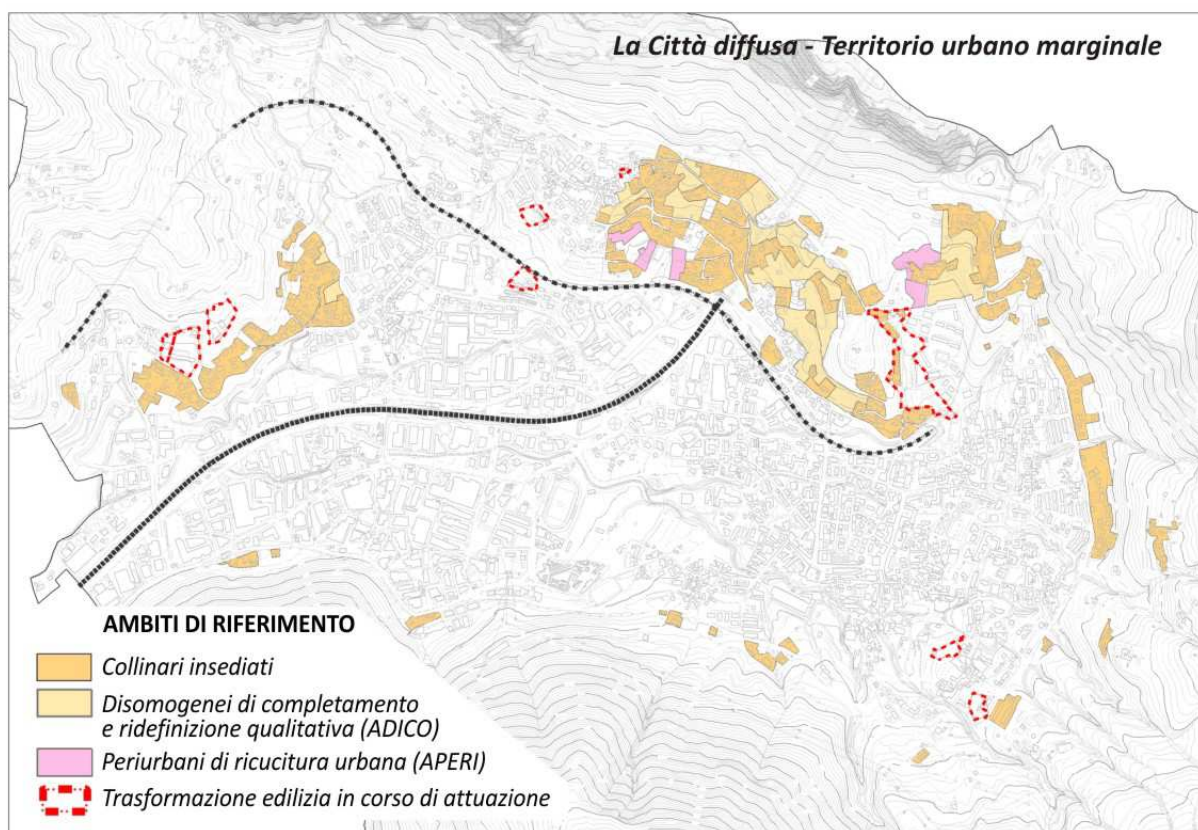
- 96.12** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI e comunque rispettando le seguenti proporzioni: Residenziale : 55% della Superficie Lorda di Solaio (sls), Altri usi (servizi, terziario, commercio) : 45% della SLS

---

<sup>50</sup> (=) 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.

## CAPO 12° TERRITORIO URBANO MARGINALE

- Lo schema strutturale del piano, nell'individuare le strategie e gli scenari relativi alla trasformabilità insediativa, riconosce nel contesto urbano il Territorio Urbano Marginale.
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio Urbano Marginale :
  - La città diffusa
  - Sprawl urbano (La dispersione urbana)
  - La ridefinizione del senso urbano
- Schema cartografico di sintesi



- Nella redazione dei progetti legittimanti gli interventi, deve sempre essere illustrato e dimostrato con elementi grafici e/o descrittivi e/o schematici il perseguimento degli obiettivi generali e specifici di cui all'art.4 e prioritari dell'articolo specifico, ove coerenti con l'intervento.



## ART.98 AMBITI COLLINARI INSEDIATI

### Descrizione

- 98.1** Comprendono Parti di città realizzate prevalentemente fino al 1998, che si disperdono nel territorio in unità singole o parchi residenziali.
- 98.2** Sono aree con edificazione non compatta, edilizia isolata che si disperde nel lotto caratterizzate da logiche casuali di insediamento ed indifferenza al rapporto col contesto.
- 98.3** Sono parti di città realizzate in particolare in attuazione delle zone C3 e C4 dell'ex PRG, con carenza oggettiva di aree e spazi destinati alle relazioni sociali.

### Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

- 98.4** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **B.** : “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; ”. In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. B. 3. Zona Urbana collinare.**

### Obiettivi/azioni prioritarie

- 98.5** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- il miglioramento delle prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica, e funzionali del patrimonio esistente;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
  - il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di servizi;
  - completamenti dell’edilizia esistente nell’ottica di una riduzione del consumo di suolo e dell’adeguamento degli edifici a mutate condizioni d’uso anche per nuove esigenze dovute a trasformazioni del tessuto sociale e familiare.

### Disciplina attuativa e modalità di attuazione

- 98.6** Nell’ambito in esame , il Puc si attua mediante intervento diretto (led).
- 98.7** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, di adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d’uso nell’ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell’ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d’intervento di cui all’art.14.
- 98.8** Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti, anche con la completa sostituzione edilizia.
- 98.9** Al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell’art. 2 della Legge Regionale n. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l’uso razionale del suolo mediante “lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo” ed in funzione anche di una domanda futura abitativa legate a mutate esigenze familiari dovute alla trasformazione stessa dei nuclei familiari con

conseguenti adattamenti dell'unità abitativa, sono previsti interventi di nuova edificazione *una tantum* quali:

- ampliamenti planimetrici dei fabbricati esistenti
- sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente costruiti o condonati.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

**98.10** L'indice di edificabilità fondiaria (IF), non può essere superiore al preesistente e, in ogni caso, nei limiti di 1,00 mqsls/mq

**98.11** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per la sostituzione edilizia, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

- altezza massima non superiore alla preesistente e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o circostanti. L'altezza massima di riferimento, deve essere computata senza tener conto di sopraelevazioni e sopraelevazioni aggiunte all'organismo edilizio originario e comunque rispetto al piano verticale della facciata perpendicolare al filo stradale . (art. 8 c.2 D.l. 1444/68);
- distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile.
- indice di copertura (Ic) non superiore al preesistente con possibile incremento del 10% in caso di sostituzione edilizia, e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili deve sempre essere garantito l'indice di permeabilità fondiaria (Ip) minimo pari a 0,20 mq/mq. Nel caso che i fabbricati da demolire e da ricostruire occupassero tutta l'area di sedime, oppure dovendo realizzare autorimesse interrato per il soddisfacimento di standard e parcheggi pertinenziali, si adotteranno soluzioni alternative per il soddisfacimento di standard ecologico-ambientali legati alla gestione della risorsa idrica, quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari o quant'altro indicato al titolo dodicesimo, delle presenti norme. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno: Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.
- in caso di ristrutturazione edilizie con demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono riconosciuti crediti edilizi per l'efficienza energetica del costruito di cui all'art. 25 comma 25.12 e seguenti delle presenti norme.(art. 12 c.4 Reg.)
- il solo credito edilizio è riconosciuto anche nel caso di edifici finalizzati al completamento attraverso le sopraelevazioni ed ampliamenti planimetrici;

**98.12** E' consentita la possibilità di ampliamenti ~~planimetrici~~<sup>(\*)51</sup> di edifici esistenti, nel rispetto dei vincoli di distanze ed altezze e nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite , ed anche in deroga all'Indice di fabbricabilità fondiaria, – concessi una sola volta per lo stesso edificio con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari – nel rispetto dei seguenti limiti :

- del 20% per superfici lorde di solaio esistenti fino a 250 mq;
- del 15% per superfici lorde di solaio esistenti tra 251 mq a 400 mq;
- del 10% per superfici lorde di solaio esistenti tra 401 mq a 650 mq;

<sup>51</sup> (o) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale –Ambiti Collinari Insediati

- del 5% per superfici lorde di solaio oltre i 650 mq;

**98.13** La sopraelevazione può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di 10,00 m. o della maggiore altezza dei fabbricati adiacenti, appartenenti alla cortina edilizia o all'isolato ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DI 1444/1968.

**98.14** E' consentito anche la nuova edificazione, in lotti interclusi con valenza di relitti ~~agricoli~~ urbani, lotti liberi incolti o non utilizzati come aree pertinenziali (giardini, corti) asservite ad altri immobili, lotti residui interclusi tra edificazioni recenti a seguito di interventi diretti o piani particolareggiati ~~non destinati dunque a giardini, corti ed aree pertinenziali di fabbricati~~. La destinazione funzionale dei suddetti lotti deve essere asseverata con perizia giurata da tecnico incaricato rispetto al principio di realtà ed all'effettivo stato dei luoghi. Gli alloggi derivanti dalla nuova edificazione nei suddetti lotti interclusi sono assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 156 delle Nta relativamente al Monitoraggio del controllo annuale delle quote di alloggi assentibili e dovranno essere annotati nel Registro dei crediti Edilizi, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento<sup>(°)52</sup>

**98.15** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

- altezza massima 9,00 mt;
- distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile;
- indice di copertura (Ic) 0,25 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità;
- indice di permeabilità fondiaria (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq;
- Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno : Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq;
- Lotto minimo : 400 mq;
- Indice di edificabilità fondiaria (IF): nei limiti di 1,00 mqsls/mq<sup>(°)53</sup>

**98.16** A seguito degli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio, nonché di ampliamenti per adeguamento funzionale e di sopraelevazioni è ammesso un aumento del carico insediativo in termini di incremento di alloggi che non potrà essere mai superiore al 40% di quelli esistenti. Tale incremento dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento. Analogamente dovranno essere annotati nel registro dei crediti edilizi il numero di alloggi derivanti da eventuali interventi di completamento di ~~relitti agricoli e~~ lotti interclusi di cui al comma 98.14.

**98.17** L'uso abitativo dei sottotetti, negli edifici legittimamente esistenti o condonati, è sempre consentito nel rispetto delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, come prescritte nella L.R. 15/2000. E' vietata la modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza del tetto. Ai fini della garanzia dei requisiti igienico sanitari e di abitabilità, è sempre possibile aprire abbaini, lucernari, porte, finestre, purchè siano rispettati i caratteri formali dell'edificio. Il raggiungimento dell'altezza media ammissibile pari a 220 cm, così come stabilito alla L.R.5/2013 c.144, ottenuta dividendo il volume

<sup>52</sup> (°) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale – Ambiti collinari Insediati

<sup>53</sup> (°) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale – Ambiti collinari Insediati

interno lordo per la superficie interna lorda è consentito anche attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sui prospetti dell'edificio, nonché sui requisiti minimi igienico sanitari per l'abitabilità dei locali sottostanti di cui al DM 5.7.1975.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- 98.18** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI
- 98.19** Il recupero dei sottotetti è consentito per destinazioni d'uso residenziali, compreso le destinazioni compatibili di cui all'art.20 let. RS-1 delle NTA, nonché per uffici per servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, studi medici, sedi di associazioni e destinazioni compatibili.
- 98.20** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.
- 98.21** Nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, la destinazione prevalente dello stato di fatto deve essere confermata nel computo post-intervento per una percentuale non inferiore al 55%.
- 98.22** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .
- 98.23** Le utilizzazioni funzionali non specificate all'art.21, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nell'ambito urbano.
- 98.24** Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.
- 98.25** Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Collinari Insediati sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

### **ART.99 AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE**

- 99.1** Il PUC conferma le previsioni urbanistiche di Piani di lottizzazione vigenti e più in generale di interventi edilizi già autorizzati, in fase di rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi art. 28 bis DPR 380/2001 già con Delibera di Consiglio comunale o in corso di attuazione.
- 99.2** Il relativo numero di alloggi autorizzati e non ancora realizzati è quello riportato nella verifica generale del dimensionamento di piano rispetto ai carichi insediativi. con esclusione di eventuali alloggi ricadenti in zone R3 ed R4 del PSAI a seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo Piano di lottizzazione.
- 99.3** Sono confermati le prescrizioni, i parametri e gli indici urbanistici come da PRG previgente per i suddetti ambiti di trasformazione edilizia in corso di attuazione.
- 99.4** In particolare

- ~~● ZONA P.R.G. : C1 ex Peep - Cooperativa Orchidea - n° alloggi autorizzati con P.d.C. da realizzare - n° 12~~
- ~~● ZONA P.R.G. : C2 Loc. Balsami - Committenti: Del Vacchio - n° alloggi autorizzati con P.d.C. ex. Art. 28 bis D.P.R.380/01 - n° 4~~
- ~~● ZONA P.R.G. : B1 Loc. Balsami - Committenti: Troisi - n° alloggi autorizzati con Piano di Lottizzazione convenzionata - n° 5~~
- ~~● ZONA P.R.G. : C3 Loc. Turci - Castello - Committenti: Buonanno Mongiello - n° alloggi autorizzati con Piano di Lottizzazione convenzionata da realizzare a completamento di quanto già costruito, con esclusione degli alloggi ricadenti nelle zone R3 ed R4 del Psai AdB successive all'approvazione della Lottizzazione - n° 34~~

CODICE PUC	Zona ex PRG	N° alloggi autorizzati da realizzare	
PDL 1	C3 Loc. Turci Castello (Buonanno - Mongiello)	n° alloggi autorizzati con P.di L. convenzionata da realizzare a completamento di quanto già costruito, con esclusione degli alloggi ricadenti nelle zone R3 ed R4 del Psai AdB successive all'approvazione della Lottizzazione	34
PDL 2	C2 Loc. Balsami (Del Vacchio)	n° alloggi autorizzati con P.d.C. ex. Art. 28 bis D.P.R.380/01	4
PDL 3	B1 Loc. Balsami (Troisi)	n° alloggi autorizzati con Piano di Lottizzazione convenzionata	5
PDL 4	C1 ex Peep (Cooperativa Orchidea)	n° alloggi autorizzati con P.d.C. da realizzare	12
PDL 5*	C1 ex Peep (Cooperativa I Pini)	n° alloggi autorizzati con P.d.C. e P.d.C. in sanatoria convenzionato da realizzare a completamento di quanto già costruito	28
PDL 6*	C4 Loc. Cerzeta - (Sporting Residence -Ex Gallo)	n° alloggi unifamiliari autorizzati con Lottizzazione convenzionata da realizzare a completamento di quanto già costruito	4
PDL 7*	B2 Loc. Cerzeta - (Sporting Residence -Ex Gallo)	n° alloggi autorizzati con Lottizzazione convenzionata da realizzare a completamento di quanto già costruito	13
PDL 8*	C1 ex Peep - (Cooperativa S.Agata a r.l.)	n° alloggi autorizzati con Permesso di costruire e DIA da realizzare a completamento di quanto già costruito	16
PDL 9*	B2 Loc.S.Andrea Via Fontanelle- (D'Urso)	n° alloggi autorizzati con Permesso di costruire a completamento di quanto già costruito	2
(*) Ambiti di trasformazione in corso di realizzazione aggiunti in seguito accoglimento osservazioni giusto Del. G.C. 52/2017.			
<b>TOTALE ALLOGGI IN CORSO DI REALIZZAZIONE</b>			<b>118</b>

- 99.5** E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso non residenziali eventualmente previste nei suddetti interventi edilizi, in usi residenziali per una percentuale massima del 40% della Superficie Lorda di Solaio degli usi non residenziali.
- 99.6** L'incremento del numero di alloggi conseguente dovrà essere annotato nel Registro dei Crediti Edilizi e considerato in fase di monitoraggio del piano, anche in riduzione del complessivo numero di alloggi previsti nelle aree di trasformabilità urbana di nuovo insediamento
- 99.7** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **C.** :  
 "le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); ". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. C. 1. Ambiti di trasformazione edilizia in corso di attuazione (da PRG previgente)** <sup>(=)54</sup>

## **ART.100 AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA (ADICO)**

### **Descrizione**

- 100.1** 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).
- 100.2** Comprendono ambiti urbani non costruiti , come parti intercluse e lotti liberi nelle zone di espansione edilizia del previgente piano regolatore.
- 100.3** Sono ambiti di attuazione perequativa destinati a nuovi insediamenti di tipo residenziale con un mixtè di altri usi e con integrazione di residenza di iniziativa pubblica.
- 100.4** Sono ambiti di ridefinizione del senso urbano con l'inserimento di aree e spazi destinati alle dotazioni pubbliche ed alle relazioni sociali anche a soddisfacimento del fabbisogno progressivo.

### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

- 100.5** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **C.** integrate a zone funzionali di tipo **F e a Standard Zonali** in funzione dell'attuazione perequativa di tali ambti.

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 100.6** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la realizzazione di un edificato di nuova costruzione con elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica e funzionali;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
  - il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di servizi;
  - la ridefinizione del senso urbano con la costruzione di caratteri che restituiscono l'effetto città;

<sup>54</sup> (=) 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.



- la ricucitura dello slabbramento edilizio realizzato a seguito di una incompleta attuazione delle zone di espansione del PRG pre-vigente;
- il recupero del fabbisogno pregresso di dotazioni pubbliche e servizi.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 100.7** Nell'ambito in esame il Puc si attua mediante le Unità Territoriali Organiche di Attuazione perequativa.
- 100.8** Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici, terziario, artigianato non inquinante), corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata oltre che gli Standard Zonali di riferimento. La restante parte della Superficie Territoriale è la Superficie Compensativa, che nell'attuazione del comparto perequativo, è la parte da cedere al pubblico, destinata alla edificabilità territoriale di iniziativa pubblica, agli standard zonali di riferimento ed alla realizzazione di dotazioni e servizi pubblici anche a compensazione di fabbisogni pregressi.
- 100.9** Negli Ambiti ottimali d'intervento destinati nell'attuazione perequativa, in quota parte ricadenti nel contesto paesaggistico del centro storico, di cui all'art.45 è necessario garantire la destinazione a Parco storico naturalistico coerentemente con le indicazioni di cui all'art. 76. Dovranno essere sempre salvaguardati i coni ottici, le visuali da e verso il tessuto urbano e viario circostante. Nel caso di suddivisione in sub compartimenti, e che interessi anche la suddetta parte ricadente nel contesto paesaggistico, l'edificabilità che ne deriva dovrà essere localizzata ai margini dell'area tale da garantire la massima permeabilità visiva e di relazione della zona a parco con il contesto urbano circostante.
- 100.10** Le soluzioni architettonico-urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80.
- 100.11** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati: QP 2.1 "Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa".
- 100.12** Gli interventi consentiti su eventuali edifici esistenti nelle more dell'attuazione perequativa dei compartimenti, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico per la messa in sicurezza della città.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

- 100.13** Nell'elaborato QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa". Sono compresi:
- **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 SUPERFICIE TERRITORIALE**
  - **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.)**
  - **SCHEDE D'AMBITO**
- 100.14** Gli strumenti di cui sopra riportano ulteriori indicazioni per l'attuazione e la gestione del comparto.
- 100.15** In relazione agli ADICO la Scheda d'Ambito è composta di tre parti contenenti :

**100.16 una prima parte**, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in cinque tabelle:

- *Quote di superficie di ambito*, distinte in Superficie integrata di iniziativa privata, Superficie compensativa ceduta al pubblico e Superficie fondiaria dell'edificato
- *REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, distinta in Indice di Diritto Edificatorio territoriale IDE BASE con la deduzione dell'Indice Volumetrico base (IVET).ed i coefficienti di maggiorazione dell'IDE base e l'IDE per l'edificabilità pubblica.
- *Destinazioni d'uso della Superficie Lorda di Solaio di iniziativa privata.*
- *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI,*
- *Volumetria massima – abitanti insediabili.*

**100.17 una seconda parte**, riporta le quantità riferite agli Standard per dotazioni pubbliche:

- *STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI 1444/68* distinti in Superfici per standard zonali di base riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività (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. 20 let. CM 5 ed art 22 comma 22.18 e seguenti, con conseguente rimodulazione delle superfici.
- *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.

**100.18 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.

**100.19** In relazione agli ADICO la Tabella riepilogativa, sintetizza per ogni ambito le quantità specificate in precedenza.

**100.20** 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 di cui all'art. 25 comma 25.1 e seguenti.

**100.21** *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; può essere modificata coerentemente con l'orografia, la morfologia, la geologia e l'impostazione progettuale del piano volumetrico.

**100.22** La viabilità principale del comparto deve essere realizzata secondo i modelli tipologici delle Woonerf o Strade residenziale Protette, che definiscono nel rispetto del codice delle strade le cosiddette "Zone 30". Nella impossibilità di realizzare suddetta tipologia viaria urbana, per condizioni orografiche tali che non consentono il rispetto degli elementi minimi tipologici, tecnici e normativi per una "Zona 30" /Woonerf deve comunque essere garantita una sezione stradale che consenta la realizzazione di "Fasce di Ambientazione" di cui all'art.81. Gli Schemi di Assetto Preliminare riportano un tracciato come indicazione di tipo urbanistico e tipologico, il cui approfondimento tecnico progettuale è demandato alle fasi di progettazione del comparto, sia a livello di studio di fattibilità che a livello definitivo-esecutivo. Coerentemente a quanto normato all'art.121, l'individuazione del tracciato e dell'andamento della strada è di massima: la sezione, la livelletta ed il tracciato con la relativa superficie di ingombro sono subordinate alla progettazione di dettaglio nel rispetto del DM 5 /11/2001 e s.m.i. (Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade). Possono eventualmente proporsi soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purchè motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e di funzionalità della rete stradale. Resta salvo il principio di invarianza strutturale della viabilità d'ambito come indicata nel S.A.P., che in caso di modifiche sostanziali relativamente alla localizzazione delle funzioni urbane o totale discostamento del tracciato o differenti nodi di inizio e fine, rimanda l'attuazione del comparto all'intervento indiretto a mezzo P.U.A. in luogo del Progetto Urbanistico Unitario avente valore di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i.<sup>(\*)55</sup>

**100.23** 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.

**100.24** Di seguito i parametri per il regime edificatorio contenuti nelle schede d'ambito.

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO		PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE			
INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7)	<b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	<b>0,2</b>
	8)	<b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale</b> [7*9]	IVET	mc/mqst	<b>0,64</b>
	9)	<i>h. lorda di piano (per definizione IVET)</i>	h	mt	<b>3,2</b>
INDICE PUBBL.	10)	<b>IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'Ide ordinario)</b>		50%	<b>IDEpub</b> mqsls/mqst <b>0,1</b>
MAGGIORAZIONI INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	11.a)	<b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	Coefficienti di maggiorazione 'IDE	20 %	<b>IDEatt</b> mqsls/mqst <b>0,04</b>
	11.b)	<b>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A , 3B, 4 e 5)</b>		5%	<b>IDEbon</b> mqsls/mqst <b>0,01</b>

<sup>55</sup> (\*) Oss. 12 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017

11.c)	<b>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</b>		10 %	<b>IDEcom</b> mqs/s/mqst	0,02
11)	<b>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</b>		35%	<b>S IDE mag/abb</b> mqs/s/mqst	<b>0,07</b>
12)	<b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale) applicato all'intera ST</b>	[7+10+11]		<b>IDE max</b> mqs/s/mqst	<b>0,37</b>
13)	Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	[12*9]		<b>IVET max</b> mc/mqst	1,184
<b>DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)</b>					
14)	<b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	<b>65%</b>	della Eto max	
15)	<b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	<b>35%</b>	della Eto max	

<b>QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>				
0)	<b>Sup. Territoriale</b>	St	mq	
1)	<b>Indice Superficie integrata</b>	<i>Si/St</i>	%	<b>60%</b>
3)	<b>Indice Superficie compensativa</b>	<i>Sc/St</i>	%	<b>40%</b>

**100.25** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

- altezza massima per edilizia di iniziativa privata 10,50 mt.
- altezza massima per edilizia di iniziativa pubblica comprese eventuali attrezzature 13,50 mt
- distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile.
- indice di copertura (Ic) max 0,40 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- indice di permeabilità territoriale (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq
- Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno : Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6 arbusti/50mq.
- I suddetti indici vanno verificati complessivamente per l'ambito di attuazione perequativa (ADICO), anche nel caso di sub comparti

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**100.26** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinittico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**100.27** La percentuale da rispettare per il mixtè di funzioni è fino all'65% per usi residenziali e fino al

35% per gli altri altri usi. E' obbligatorio garantire il mixtè di funzioni nell'ambito della quota massima stabilita o in quota parte delle suddette percentuali. La quantità di altre funzioni non realizzata non può essere trasferita sull'uso residenziale.

## **ART.101 AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (APERI)**

### **Descrizione**

- 101.1** 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 Periurbani di Ricucitura (Aperi) per insediamenti residenziali a bassa densità con tipologie mono-bi familiari e villetta a schiera.
- 101.2** Comprendono ambiti urbani, che nel Piano Regolatore previgente, presentavano caratteri rurali, ma che per l'evoluzone dell'assetto fiisco della città, sono attualmente ambiti periurbani, interclusi e contigui con il tessuto urbano derivante dalle zone di espansione edilizia del previgente piano regolatore.
- 101.3** Sono ambiti di attuazione perequativa destinati a nuovi insediamenti di tipo residenziale con un mixtè di altri usi e con integrazione di residenza di iniziativa pubblica.
- 101.4** Sono ambiti di ridefinizione del senso urbano con l'inserimento di aree e spazi destinati alle dotazioni pubbliche ed alle relazioni sociali anche a soddisfacimento del fabbisogno pregresso.

### **Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968**

- 101.5** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **C**. integrate a zone funzionali di tipo **F e a Standard Zonali** in funzione dell'attuazione perequativa di tali ambti.

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

- 101.6** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :
- la realizzazione di un edificato di nuova costruzione con elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica e funzionali;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
  - la ricucitura dello slabbramento edilizio realizzato a seguito di una incompleta attuazione delle zone di espansione del PRG pre vigente;
  - Il recupero del fabbisogno pregresso di dotazioni pubbliche e servizi.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

- 101.7** Nell'ambito in esame Puc si attua mediante le Unità Territoriali Organiche di Attuazione perequativa.
- 101.8** Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici, terziario, artigianato non inquinante), corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Edificabilità territoriale di iniziativa privata, oltre che gli Standard Zonali di riferimento. La restante parte della Superficie Territoriale è la Superficie Compensativa, che nell'attuazione del comparto perequativo, è la parte da cedere al pubblico, destinata alla edificabilità territoriale di iniziativa pubblica, agli standard zonali di riferimento ed alla realizzazione di dotazioni e servizi pubblici anche a compensazione di fabbisogni pregressi.

**101.9** Le soluzioni architettonico–urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all’art. 80.

**101.10** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati: QP 2.1 “Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa” e QP 2.2 “Prescrizioni operative. Schede d’ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa”.

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico***

**101.11** Nell’elaborato QP 2.2 “Prescrizioni operative. Schede d’ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa”, sono compresi:

- **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 SUPERFICIE TERRITORIALE**
- **SCHEMI DI ASSETTO PRELIMINARE (S.A.P.)**
- **SCHEDE D’AMBITO**

**101.12** Gli strumenti di cui sopra riportano ulteriori indicazioni per l’attuazione e la gestione del comparto.

**101.13** In relazione agli APERI la Scheda d’Ambito è composta di tre parti contenenti :

**101.14** **una prima parte**, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in cinque tabelle:

- *Quote di superficie di ambito*, distinte in Superficie integrata di iniziativa privata, Superficie compensativa ceduta al pubblico e Superficie fondiaria dell'edificato.
- *REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, distinta in Indice di diritto Edificatorio territoriale IDE BASE con la deduzione dell’Indice Volumetrico base (IVET).ed i coefficienti di maggiorazione dell’IDE base e l’IDE per l’edificabilità pubblica.
- *Destinazioni d’uso della Superficie Lorda di Solaio di iniziativa privata*
- *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI,*
- *Volumetria massima – abitanti insediabili.*

**101.15** **una seconda parte**, riporta le quantità riferite agli Standard per dotazioni pubbliche:

- *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 (residenziale, 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. 20 let. CM 5 ed art 22 comma 22.18 e seguenti, con conseguente rimodulazione delle superfici.
- *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.



**101.16 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.

**101.17** In relazione agli APERI la Tabella riepilogativa, sintetizza per ogni ambito le quantità specificate in precedenza.

**101.18** 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 di cui all'art. 25 comma 25.1 e seguenti.

**101.19** 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; può essere modificata coerentemente con l'orografia, la morfologia, la geologia e l'impostazione progettuale del piano volumetrico.

**101.20** La viabilità principale del comparto deve essere realizzata secondo i modelli tipologici delle Woonerf o Strade residenziale Protette, che definiscono nel rispetto del codice delle strada le cosiddette "Zone 30". Per la suddetta viabilità d'ambito, valgono le indicazioni di cui all'art.100 comma 100.22.<sup>(=)56</sup>

**101.21** 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

**101.22** Di seguito i parametri per il regime edificatorio contenuti nelle schede d'ambito.

REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO		PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE		
INDICI PER INIZIATIVA PRIVATA	7) <b>Indice Diritto Edificatorio (Indice di edificabilità territoriale)</b>	IDE	mqsls/mqst	<b>0,080</b>
	8) <b>Indice Volumetrico di edificabilità territoriale</b> [7*9]	IVET	mc/mqst	<b>0,256</b>
	9) <i>h. lorda di piano (per definizione IVET)</i>	h	mt	<b>3,2</b>
INDICE PUBBL.	10) <b>IDE edificabilità pubblica (dedotto convenzionalmente come quota percentuale dell'Ide ordinario)</b>	25%	IDEpub	mqsls/mqst <b>0,02</b>
INDICI PER INIZIATI	11.a) <b>IDE per cessione gratuita aree sup.compens. (STA_PRE + EXTRA_STA)</b>	maggior 15 %	IDEatt	mqsls/mqst <b>0,012</b>

<sup>56</sup> (=) 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

11.b)	<i>IDE per maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico _mops (ZONE 3A , 3B, 4 e 5)</i>		5%	<i>IDEbon</i>	<i>mqs/s/mqst</i>	0,004
11.c)	<i>IDE per cessione gratuita aree superficie compensativa per concentrazione edilizia pubblica</i>		10 %	<i>IDEcom</i>	<i>mqs/s/mqst</i>	0,008
11)	<i>Sub totali maggiorazioni aggiuntive privato</i>		30%	<i>S IDE mag/abb</i>	<i>mqs/s/mqst</i>	<b>0,024</b>
12)	<b>Indice Diritto Edificatorio Massimo (Indice di edificabilità territoriale) applicato all'intera ST</b>	<i>[7+10+11]</i>		<b>IDE max</b>	<i>mqs/s/mqst</i>	<b>0,124</b>
13)	Indice Volumetrico di edificabilità territoriale Massimo	<i>[12*9]</i>		IVET max	<i>mc/mqst</i>	0,3968
<b>DESTINAZIONI SLS ORDINARA + AGGIUNTIVA (di attuazione privata)</b>						
14)	<b>Uso prevalente residenziale</b>	fino al	<b>80%</b>	della Eto max		
15)	<b>Altri usi (commercio, uffici, terziario, artigianato non inquinante)</b>	fino al	<b>20%</b>	della Eto max		

QUOTE DI SUPERFICIE DEL COMPARTO			
0)	<b>Sup. Territoriale</b>	St	mq
1)	<i>Indice Superficie integrata</i>	<i>Si/St</i>	<b>% 70%</b>
3)	<i>Indice Superficie compensativa</i>	<i>Sc/St</i>	<b>% 30%</b>

**101.23** Negli interventi di nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

- altezza massima per edilizia di iniziativa privata 7,50 mt.
- altezza massima per edilizia di iniziativa pubblica comprese eventuali attrezzature 7,50 mt
- distanze tra edifici e dai confini : valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme. E' possibile la costruzione in aderenza, fatto salvo le indicazioni contenute nelle norme di sicurezza sismica e del codice civile.
- indice di copertura (Ic) max 0,30 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- indice di permeabilità territoriale (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq
- Indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno: Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6 arbusti/50mq.
- I suddetti indici vanno verificati complessivamente per l'ambito di attuazione perequativa (APERI), anche nel caso di sub comparti

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

**101.24** Per le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, si rimanda al quadro sinittico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**101.25** La percentuale da rispettare per il mixtè di funzioni è fino all'80% per usi residenziali e fino al

20% per altri usi. E' obbligatorio garantire il mixtè di funzioni nell'ambito della quota massima stabilita o in quota parte delle suddette percentuali. La quantità di altre funzioni non realizzata non può essere trasferita sull'uso residenziale.

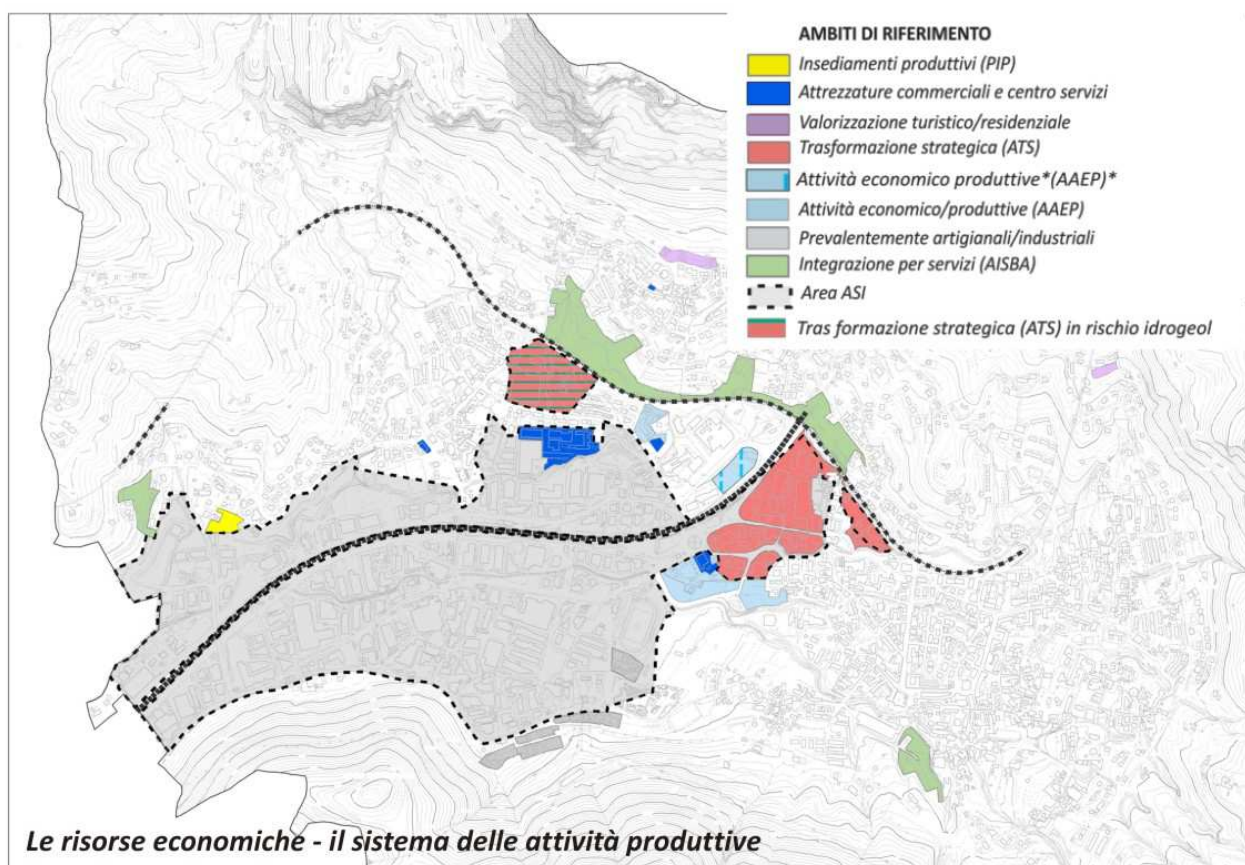
## PARTE TERZA – COMPONENTI STRUTTURALI ED ASSETTO DEL TERRITORIO

### TITOLO NONO SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE

#### CAPO 14° PIANO REGOLATORE ASI

#### CAPO 15° TERRITORIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

- Lo schema strutturale del piano, nell'individuare le strategie e gli scenari relativi alla trasformabilità insediativa, riconosce nel contesto urbano il Sistema delle attività produttive ed economiche.
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Sistema delle attività produttive ed economiche:
  - La città delle risorse economiche
  - Il "Piano regolatore Territoriale ASI"
- Schema cartografico di sintesi



## CAPO 15° TERRITORIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

### ART.112 AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE

#### Elementi costitutivi e definizioni

112.1 Comprendono le aree attuate afferenti alle zone D3 Zona Industriale artigianale PIP del previgente PRG, e quelle che il PUC conferma nella loro funzione prevalente. Nell'ambito localizzato in località Selvapiana (ex PRG : PIP Selvapiana) possono essere attuate solo funzioni di tipo artigianale.<sup>(°)57</sup>

#### Classificazione ai sensi del D.l.1444/1968

112.2 Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **D.** : "z.t.o.D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. D. 2**

#### Obiettivi/azioni prioritarie

112.3 In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :

- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti;
- consentire il completamento delle attività esistenti;
- favorire l'insediamento di nuove attività, anche commerciali, attraverso mutamenti della destinazione d'uso .

#### Disciplina attuativa e modalità di attuazione

112.4 Nell'ambito in esame Puc si attua mediante intervento diretto (led)

112.5 ~~Sono vietate nuove costruzioni su eventuali lotti liberi ed aree di pertinenza degli edifici.~~ Nel rispetto dei livelli vincolistici sovraordinati, nei lotti liberi, possono essere realizzate sedi di attività industriali o artigianali o ad essi assimilati. Non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie, e più in generale delle lavorazioni nocive, inquinanti - e comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito - per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi ex DM 05.09.1994 <sup>(°)58</sup>

112.6 Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione, adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'art.14.

112.7 Sono consentiti ampliamenti ~~planimetrici~~<sup>(°)59</sup> o in caso di demolizione e ricostruzione ampliamenti volumetrici tali da incrementare la Superficie Lorda di Solaio esistente di una percentuale max del 20%.

<sup>57</sup> (°) Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale -Ambiti produttivi ecc.

<sup>58</sup> (°) Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale -Ambiti produttivi ecc.

<sup>59</sup> (°) Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale -Ambiti produttivi ecc.

**112.8** Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti, anche con la completa sostituzione edilizia.

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico***

**112.9** L'indice di edificabilità fondiaria (IF) è quello preesistente incrementabile di una percentuale pari al 20%.

**112.10** Nella ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di nuova edificazione per la sostituzione edilizia, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

- altezza massima 12 ml.
- distanze tra edifici, dai confini e dalle strade : 6 ml
- Indice di copertura 0,40 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili deve sempre essere garantito l'indice di permeabilità (Ip) minimo pari a 0,20 mq/mq. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno : Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.

Nella lotti liberi, nel caso di interventi edilizi ex-novo, valgono i seguenti parametri <sup>(°)</sup>60

- Indice di copertura 0,40 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità pari 0,60 mq/mq. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno : Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.
- altezza massima 12 ml.
- distanze tra edifici, dai confini e dalle strade : 7 ml
- Superfici minima del lotto : 1000 mq

#### ***Destinazioni d'uso ammesse***

**112.11** Le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, sono riportate nel quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI.

**112.12** E' ammesso il cambio di destinazioni d'uso in attività commerciali o di esposizione anche indipendentemente dalla attività prevalente di tipo industriale ed artigianale.

**112.13** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.

**112.14** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

### **ART.113 AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE**

#### ***Elementi costitutivi e definizioni***

**113.1** Comprendono le zone di trasformazione urbana per la realizzazione di complessi e manufatti per attività economico produttive con destinazioni d'uso commerciali,

<sup>60</sup> (°) Oss. 9 –Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale –Ambiti produttivi ecc.

espositive, ricreative, direzionali con possibili integrazioni con attività ricettive e di artigianato “non inquinante” e comunque con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

### **Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968**

**113.2** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **D.** : “z.t.o.D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”. In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. D. 3**

### **Obiettivi/azioni prioritarie**

**113.3** In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC sono :

- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti;
- consentire il completamento delle attività esistenti;
- favorire l’insediamento di nuove attività;
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione**

**113.4** Nell’ambito in esame Puc si attua mediante intervento diretto (Ied) per gli edifici esistenti e per gli interventi di nuova costruzione attraverso l’attuazione della perequazione con Intervento urbanistico preventivo (Iup) tramite PUA, anche per sub comparti.

**113.5** La superficie perequativa di tipo compensativo (SC) da cedere al comune è pari almeno al 15% della Superficie territoriale oltre alle superfici destinate alle dotazioni territoriali di cui all’art.22, relativamente alle specifiche destinazioni d’uso.

**113.6** Le superfici compensative devono partecipare alla costruzione dei Corridoi ecologici in ambito urbano ed antropizzato di cui all’art.80.

**113.7** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione, adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d’uso nell’ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell’ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d’intervento di cui all’art.14.

**113.8** Sono consentiti ampliamenti planimetrici o in caso di demolizione e ricostruzione ampliamenti volumetrici tali da incrementare la Superficie Lorda di Solaio esistente di una percentuale max del 20%.

**113.9** Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti, anche con la completa sostituzione edilizia per gli immobili esistenti.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

**113.10** L’indice di edificabilità territoriale (IT) oppure IDE (indice diritto edificatorio) è pari 0,35 mqsls/mq.

**113.11** Sono riconosciuti crediti edilizi per interventi di efficienza energetica di cui all’art. 25 comma 25.6 pari ad un incremento dell’edificabilità territoriale ordinaria (ETO) del 10%.

**113.12** Sono riconosciute, altresì, premialità pari ad un incremento dell’edificabilità territoriale ordinaria (ETO) del 15%.per l’allestimento delle superfici compensative. In alternativa

Pagina 177 di 194



tale incremento è riconosciuto per la realizzazione di coperture verdi sugli immobili, per una superficie minima del 60% del manto di copertura, con la dispersione delle acque di pioggia.

**113.13** Nella attuazione del PUA devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

- superficie territoriale minima per attuazione di un sub-comparto:3.000 mq
- altezza massima 12 ml.
- distanze tra edifici : 7 ml
- distanze dai confini e dalle strade : 5 ml
- Indice di copertura (del lotto fondiario) 0,40 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- Indice di permeabilità (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno: Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6arbusti/50mq.

#### ***Destinazioni d'uso ammesse***

**113.14** Le destinazioni d'uso ammissibili di cui all'art. 20, sono riportate al quadro sinottico di cui all'art. ART. 21 USI AMMESSI NEI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI

**113.15** E' ammesso il cambio di destinazioni d'uso di edifici attualmente destinati a residenza, nel rispetto degli usi consentiti.

**113.16** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d'uso.

**113.17** Destinazioni diverse, compreso le residenziali, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti -secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

**113.18** Sono sempre applicabili, rispetto alla destinazione d'uso prevalente, le prescrizioni di cui all'art.20. Rispetto alle dotazioni pubbliche valgono i contenuti dell' articolo.22 .

**ART.113 BIS AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE \*(aaep\*)<sup>(\*)61</sup>**

**113.BIS 1** Il PUC individua un ulteriore zona di trasformazione urbana per la realizzazione di complessi e manufatti per attività economico produttive con destinazioni d'uso commerciali, espositive, ricreative, direzionali con possibili integrazioni con attività ricettive e di artigianato "non inquinante" e comunque con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

**113.BIS 2** In funzione del contesto urbano e della localizzazione preminente è necessario assicurare una progettazione integrata con usi funzionali diversificati, integrandosi con le previsioni di sviluppo e di trasformazione urbanistica delle Aree di Trasformazione Strategica limitrofe. Realizzando un intervento che possa diventare "biglietto da visita" per chi entra in Solofra ed evidenziarsi come segno urbano anche in funzione della quota del raccordo autostradale e dello svincolo di accesso alla città, sensibilmente posti ad una quota altimetrica sopraelevata rispetto al piano di campagna dell'ambito in questione.

**113.BIS 3** Si applicano tutte le prescrizioni dell'art. 113 fatto salvi i parametri urbanistico edilizi di seguito definiti:

- L'indice di edificabilità territoriale (IT) oppure IDE (indice diritto edificatorio) è pari 0,80 mqsls/mq.
- Sono riconosciuti crediti edilizi per interventi di efficienza energetica di cui all'art. 25 comma 25.6 pari ad un incremento dell'edificabilità territoriale ordinaria (ETO) del 10%.
- Sono riconosciute, altresì, premialità pari ad un incremento dell'edificabilità territoriale ordinaria (ETO) del 15%.per l'allestimento delle superfici compensative. In alternativa tale incremento è riconosciuto per la realizzazione di coperture verdi sugli immobili, per una superficie minima del 60% del manto di copertura, con la dispersione delle acque di pioggia.
- Nella attuazione del PUA devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :
  - superficie territoriale minima per attuazione di un sub-comparto:3.000 mq
  - altezza massima 18 ml.
  - distanze tra edifici : 7 ml
  - distanze dai confini e dalle strade : 5 ml
  - Indice di copertura (del lotto fondiario) 0,50 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
  - Indice di permeabilità (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq. Deve essere garantito, su superfici libere nel sottosuolo, un Indice di piantumazione arborea (IPA) pari ad almeno: Da (densità arborea) 3 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 6arbusti/50mq.

<sup>61</sup> Oss. 15.2 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

## ART.115 ATTREZZATURE COMMERCIALI

- 115.1** Comprendono le aree destinate attualmente a strutture commerciali che non siano esercizi di vicinato.
- 115.2** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **D**: “z.t.o.D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”. In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. D. 5**
- 115.3** Sono consentite le destinazioni d’uso esistenti, con possibili mutamenti di destinazione d’uso verso attività terziario-direzionali.
- 115.4** Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione con eventuali incrementi della Superficie Lorda di Solaio del 15%, adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d’uso nell’ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell’ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono, nel rispetto delle categorie d’intervento di cui all’art.14.
- 115.5** Sono ammissibili frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari, indipendentemente dalla destinazione d’uso dello stato di fatto, e garantendo sempre le verifiche relative ad aumenti del carico urbanistico, anche in caso di cambi di destinazioni d’uso.
- 115.6** Destinazioni diverse, compreso le residenziali, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.

## ART.116 PUNTI VENDITA CARBURANTI

### Descrizione

- 116.1** Il Puc, in coerenza con la Legge Regionale n.8 del 30 luglio 2013, individua l'insieme dei punti di vendita eroganti benzina, gasoli, gas petrolio liquefatti-gpl, metano per autotrazione e tutti i carburanti per autotrazione in commercio, comprese le colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici o alimentati con idrogeno ubicati sulla rete stradale.
- 116.2** Sono individuati i Punti Vendita Carburanti esistenti in Località Sambuco ed in Via Nuova ASI e vengono riportate le modalità e le zone del territorio dove è possibile installarne di nuovi, nel rispetto di ogni disposizione legislativa vigente.

### Obiettivi

- 116.3** Il Puc persegue gli obiettivi di migliorare l'efficienza complessiva della rete distributiva dei carburanti, di aumentare la diffusione dei carburanti ecocompatibili ed incrementare la qualità dei servizi resi all'utenza.
- 116.4** Ai sensi dell'art.83-bis, comma 17, del D.L. 25.06.2008, convertito e modificato dalla L.06.08.2008 n.133, l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti non possono essere subordinati alla chiusura di impianti esistenti né al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici, distanze minime tra impianti e tra impianti ed esercizi o superfici minime commerciali o che pongono restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire, nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi. Si richiama altresì, a tale proposito, la Circolare della Regione Campania - Settore Regolazione dei Mercati - prot. n. 2009.0186994 del 04/03/2009.

### Elementi costitutivi e definizioni

**116.5** L'art.2 della legge regionale n.8 del 30 luglio 2013 fornisce le seguenti definizioni :

- per *impianto* si intende il complesso commerciale unitario sulla pubblica via, dotato di propri accessi ad uso esclusivo dello stesso impianto, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, con le relative attrezzature, dalle aree destinate agli edifici ed ai manufatti per i servizi all'automobile ed all'automobilista, e dalle autonome attività commerciali integrative, comprensivo dei parcheggi e delle relative aree di manovra;
- per *chiosco* si intende un impianto costituito da uno o più distributori con attrezzature per la modalità di pagamento self-service pre-payment o postpayment, situati nell'area di pertinenza dell'impianto ed al di fuori della sede stradale, a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi, con servizi igienici per gli addetti e fornito di un locale adibito al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti e di altri accessori per veicoli. E' prevista la presenza di una pensilina a copertura soltanto delle colonnine;
- per *stazione di rifornimento* si intende un impianto costituito da uno o più distributori a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi, fornito di un locale per il ricovero e di servizi igienici per gli addetti e per l'esposizione di lubrificanti e di altri accessori per veicoli, escluse le attrezzature per lavaggio, il grassaggio e altri servizi per i veicoli. Sono previste attrezzature per modalità di pagamento self service pre-payment o post-payment e la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- per *stazione di servizio* si intende un impianto costituito da uno o più distributori a semplice, doppia o multipla erogazione di carburanti con relativi serbatoi e dalle attività accessorie al servizio degli utenti. Essa, inoltre, comprende attrezzature per lavaggio e per grassaggio ed altri servizi per i veicoli ed è fornita di servizi igienici. Sono previste attrezzature per modalità di pagamento self service pre-payment o post-payment e la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- per *erogatore* si intende l'insieme delle attrezzature che permettono il trasferimento automatico

del carburante dal serbatoio dell'impianto al serbatoio dell'automezzo, misurando contemporaneamente i volumi oppure le quantità trasferite.

### **Disciplina attuativa e modalità di attuazione . Zone territoriali omogenee**

**116.6** Ai fini dell'applicazione della legge regionale n. 8 del 2013 e ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n.1444 il territorio comunale è ripartito nelle seguenti quattro zone territoriali omogenee:

- zona 1 (Ambiti afferenti al Territorio Urbano della Persistenza Storica del PUC, coincidenti con la zona A di cui all'articolo 2 del decreto interministeriale 1444 del 1968 e gli Ambiti Urbani Omogeni afferenti al territorio urbano consolidato ): la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;
- zona 2 (Ambiti afferenti al Territorio urbano consolidato con esclusione degli Ambiti Urbani Omogeni, al Territorio della Rigenerazione e Riconversione Urbana ed al Territorio Urbano marginale del PUC, coincidenti alle zone B e C di cui all'articolo 2 del decreto interministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale, parzialmente o totalmente edificata e diversa dalla zona 1;
- zona 3 (Ambiti afferenti al sistema delle attività produttive classificati come ZTO D e Attrezzature di interesse generale del PUC, coincidenti con le zone D e F di cui all'articolo 2 del decreto interministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, nonché la parte del territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale;
- zona 4 (Aree agricole con esclusione delle Aree ad Alta Valenza Naturalistica, delle Aree Boscate e degli Ambiti di ricomposizione e compensazione ecologico ambientale del PUC, coincidente con la zona E di cui all'articolo 2 del decreto interministeriale 1444 del 1968): la parte del territorio comunale destinata ad usi agricoli, esclusa quella in cui, fermo restando il carattere agricolo della stessa, il frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come una diversa zona classificata ai sensi del presente comma.

**116.7** Ai sensi dell'art.25 del Regolamento regionale n.1 del 20 gennaio 2012, si definiscono le seguenti incompatibilità assolute e relative fra impianto e territorio:

- a) centri abitati: 1. impianti situati in zone pedonali o a traffico limitato in modo permanente; 2. impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale;
- b) fuori dai centri abitati: 1. impianti ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche; 2. impianti ricadenti all'interno di curve aventi raggio minore od uguale a metri cento, salvo si tratti di unico impianto in comuni montani; 3. impianti privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale; 4. impianti ricadenti a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali (corsi d'acqua ecc.).

**116.8** E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada), esclusivamente nel caso in cui la localizzazione del nuovo impianto interessi un'area sita fuori del perimetro dei centri abitati a condizione che non ricadano in ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, fatte salve le norme in materia di prevenzione incendi, edilizie, ambientali, igienico sanitarie e sicurezza sul lavoro.

## **Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti**

**116.9** In relazione alle zone del territorio stabilite dal precedente comma 116.5:

- all'interno delle aree rientranti nella zona 1 non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti esistenti, la concentrazione o il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa.
- all'interno delle aree rientranti nelle zone 2, 3 e 4, è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti, nonché le autonome attività commerciali integrative.

**116.10** I nuovi impianti e gli impianti esistenti possono essere dotati di autonomi servizi per l'auto e per l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico. Ed inoltre, al fine di incrementare la concorrenzialità, l'efficienza del mercato e la qualità dei servizi nel settore degli impianti di distribuzione carburanti, in tali impianti è sempre consentito l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e l'esercizio dell'attività di un punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, nonché l'esercizio della vendita di pastigliaggi.

### **Parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico**

**116.11** Gli impianti di distribuzione carburanti comunque rispettano un rapporto di copertura non superiore al dieci per cento dell'area di pertinenza. Le pensiline non incidono in alcun caso sulla superficie e sulla volumetria degli impianti, in quanto volumi tecnici.

**116.12** Per i nuovi impianti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di metri cinque dal ciglio stradale e dai confini.

**116.13** All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

**116.14** I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di metri cinque dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

**116.15** Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

**116.16** Per le autonome attività commerciali integrative, nei tratti di strada statale, regionale, provinciale o comunale ricadenti nei centri abitati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, decreto legislativo n. 285 del 1992, e in ogni caso con una superficie coperta massima pari al 10% si prevedono i seguenti indici di edificabilità:

- fino a 3.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,30 mc/mq;
- per superfici utili disponibili comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,35 mc/mq.

**116.17** Nei tratti ricadenti fuori dai centri abitati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, decreto legislativo n. 285 del 1992, e in ogni caso con una superficie coperta massima pari al 10 per cento:

- - su superfici utili disponibili comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati, è



previsto un indice pari a 0,35 mc/mq;

- - su superfici utili disponibili comprese tra 10.001 e 15.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,40 mc/mq;
- - su superfici utili disponibili comprese tra i 15.001 a 20.000 metri quadrati, è previsto un indice pari a 0,45 mc/mq.

**116.18** Nelle aree per la distribuzione dei carburanti deve essere previsto un sistema di smaltimento dei reflui, delle acque di lavaggio e piovane conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti, nonché al Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i.

#### ***Destinazioni d'uso ammesse***

**116.19** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie). attività commerciali e artigianato di servizio: -  
commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 150 fino a 1.500 mq); - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq); distribuzione di carburanti (stazioni di servizio).

#### ***Classificazione ai sensi del D.I.1444/1968***

**116.20** Ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 tali ambiti sono equivalenti alla zona territoriale omogenea **D.** : "z.t.o.D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati". In questo PUC vengono classificate come : **z.t.o. D.6** <sup>(=)62</sup>

---

<sup>62</sup> (=) 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.

## **ART.119 CENTRI COMMERCIALI NATURALI**

- 119.1** Il PUC, promuove il ricorso alla tipologia dei Centri Commerciali Naturali.
- 119.2** I Centri Commerciali Naturali (CCN), ai sensi dell'art. 3 della L.R.1/2009, sono aggregazioni in forma consortile di esercizi di vicinato, di Medie Strutture di vendita, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, di imprese artigiane, turistiche e di servizi che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pongono quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda del servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Con Delibera di Giunta Regionale nr. 160 del 03/06/2013, pubblicata sul BURC nr. 37 dell'08/07/2013, la Giunta Regionale della Campania ha approvato il nuovo Disciplinare per i Centri Commerciali Naturali, ai quali si rimanda per le procedure e la disciplina attuativa.
- 119.3** Coerentemente con le scelte strategiche del PUC, anche in funzione del sistema di dotazioni ed attrezzature pubbliche di servizio (parcheggi, spazi verdi attrezzati) si individuano come possibili ambiti urbani da valorizzare attraverso la istituzione di un CCN i seguenti:
- Ambiti urbani della memoria storica e socio economica (Toppolo)
  - Ambito urbano omogeneo (Viali del Contesto storico paesaggistico e strade limitrofe)
  - Nuovi tessuti edilizi in formazione con l'attuazione dei comparti perequativi relativamente agli ADICO.

## **ART.120 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

- 120.1** Ai sensi dell'art. 64, comma 3, della Legge Regionale 1/2014 e s.m.i. sono fatti salvi i SIAD già autorizzati, i quali sono da considerarsi in vigore nelle parti rispondenti alla normativa sopravvenuta, mentre sono inefficaci nelle parti con essa in contrasto. *(Dec. Dir. 373/2014 art.8 c.6)*
- 120.2** La Legge Regionale fa propri i principali contenuti della giurisprudenza e delle norme sopravvenute successivamente all'istituzione del SIAD con l'art. 13 della L.R. 1/2000, ed ha stabilito, tra l'altro, quanto segue:
- il SIAD costituisce lo strumento integrato del piano urbanistico generale comunale (PUC), con valenza equipollente ad esso, sia pur esclusivamente nel settore delle attività commerciali;
  - il SIAD svolge la funzione esaustiva del potere di programmazione e pianificazione del territorio ai fini urbanistico-commerciali, cioè per quanto attiene alle strutture distributive, sia nelle aree private che nelle aree pubbliche, con la funzione, a tal fine, di stabilire le destinazioni d'uso delle zone territoriali e degli immobili;
  - il SIAD può essere approvato o in adeguamento o in variante allo strumento urbanistico generale.
- Si ricade comunque nell'ipotesi dell'adeguamento allorquando si scelga la localizzazione delle attività distributive in aree o edifici già destinati ad attività produttiva di beni o servizi, oppure in zone in cui lo strumento urbanistico generale non preveda terminologicamente la funzione commerciale, ma neanche espressamente la escluda, il tutto sempre ove sussistano le opportune caratteristiche socio-economiche, ambientali, funzionali e strutturali per tali insediamenti e non si attuino variazioni degli indici

edificatori delle aree o ampliamenti dei volumi delle zone o degli immobili in cui si effettua l'adeguamento.

Si rientra, invece, nell'ipotesi della variante quando l'applicazione dei criteri e degli indirizzi indicati dalla Legge Regionale comporta la realizzazione di nuovi volumi o il cambio delle destinazioni d'uso delle aree o degli edifici interessati e se tali variazioni sono vietate dallo strumento urbanistico generale.

**120.3** La Legge Regionale determina, pertanto, dei vincoli che espressamente non possono essere inseriti dai Comuni nel SIAD:

- il divieto di esercizio di un'attività commerciale al di fuori di una determinata area geografica e, viceversa, l'abilitazione a esercitarla esclusivamente all'interno di una determinata area;
- l'imposizione di distanze minime tra le localizzazioni degli esercizi commerciali;
- la determinazione di contingenti o di parametri (numerici o quantitativi) comunque definiti per l'insediamento della attività commerciali;
- il divieto di esercizio di un'attività commerciale in più sedi o aree geografiche;
- la limitazione dell'esercizio di un'attività commerciale ad alcune categorie di operatori o il divieto nei confronti di alcune categorie di imprenditori, nonché la commercializzazione di taluni prodotti;
- la limitazione dell'esercizio di un'attività commerciale attraverso l'indicazione tassativa della forma giuridica richiesta all'operatore;
- l'imposizione di prezzi minimi o di commissioni per la fornitura di beni o di servizi;
- l'obbligo di fornitura di specifici servizi complementari all'attività svolta.

**120.4** Le presenti NTA, all'art.22 indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto della L.R.1/2014 e della Circolare applicativa giusto Dec. Dir. 373/2014.

**120.5** In relazione al rispetto delle eventuali limitazioni della superficie di vendita stabilite per gli esercizi di vicinato delle ZTO A, lo Strumento comunale d'intervento per l'apparato distributivo **non può stabilire la riduzione a 150 mq** della superficie di vendita dei citati esercizi di vicinato. Infatti la ridotta superficie di vendita doveva essere approvata esclusivamente nel termine utile per l'adeguamento del SIAD previsto dall'articolo 10, primo comma, della L.R. 1/2014 ossia entro il giorno 10 luglio 2014. Decorso tale termine, il Comune non può più stabilire nello strumento d'intervento per l'apparato distributivo le limitazioni della superficie di vendita degli esercizi di vicinato. (*art. 15 L.R.1/2014 ed art. 11 D.D.R.C.373/2014*).

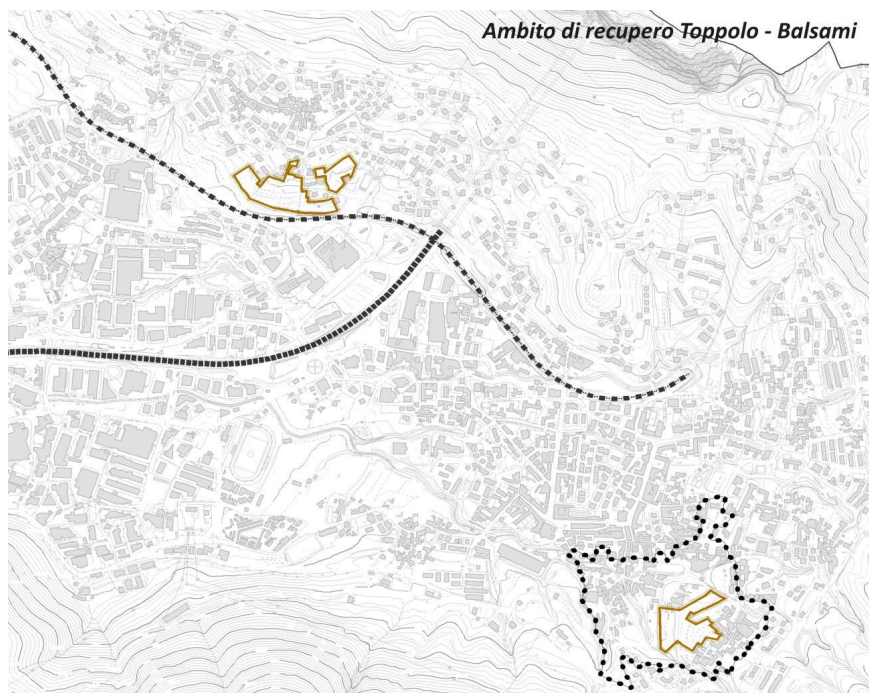
**120.6** Nell'adozione dei SIAD, i Comuni non possono determinare previsioni in contrasto con i principi ed i criteri di liberalizzazione delle attività commerciali e di tutela della concorrenza stabiliti dalle norme di rango comunitario e statale. Pertanto, fino all'approvazione del nuovo SIAD, è fatto salvo in particolare l'art. 14 "Definizione delle aree di opportunità" del SIAD vigente giusto Del. C.C. 07 del 16.2.2004, con esclusione dei limiti dimensionali e quantitativi previsti.

**120.7** Il PUC , amplia le suddette aree di opportunità, nella definizione della compatibilità delle destinazioni d'uso possibili, previste negli AMBITI DI PROGETTO.

Tale articolo deve ritenersi integrato, all'atto della adozione dello SIAD nel rispetto della Legge Regionale 1/2014 e s.m.i. ed implicitamente abrogato in eventuali parti contrastanti.

**ART.144 PIANO URBANISTICO D' ATTUAZIONE PER IL TOPPOLO BALSAMI**

**144.1** Il PUC individua come elemento strategico il recupero e la riqualificazione dei quartieri storici dell'attività conciaria. Al fine di perseguire tale asset strategico prevede la delimitazione dell'Ambito di Recupero Toppolo Balsami, da destinare ad un Piano Urbanistico Attuativo i cui contenuti operativi si conformano ai principi della perequazione ed alla tecnica urbanistica conseguente.



**144.2** L'attuazione del PUA deve conseguire :

- la individuazione di Unità Territoriali Organiche di Riqualificazione urbanistica, edilizia, ed ambientale con restauro/recupero conservativo degli opifici storici (Unità Minime d'Intervento corrispondenti ai limiti di proprietà delle vecchie concerie);
- la riqualificazione del patrimonio naturalistico ambientale;
- il trasferimento di volumi e superfici di opifici da demolire con regole perequative negli Ambiti di Recupero Toppolo Balsami di cui all'art. 96 delle NTA del PS.

**144.3** La componente strutturale del PUC, individua le ulteriori destinazioni funzionali pubbliche e private, compatibili con l'intero ambito destinato al PUA Toppolo-Balsami, tra cui: Nuove aree attrezzate per i parcheggi; Comparto di nuova edificazione destinato ad accogliere interventi di delocalizzazione; Aree a verde pubblico; Aree a Parco Pubblico; Aree destinate a potenziare il Corridoio ecologico fluviale della Solofrana; Interventi di adeguamento della viabilità; Perimetrazione Piano di Lottizzazione residenziale in corso di esecuzione.

**144.4** Le destinazioni d'uso ammissibili nell'intero Ambito, che saranno specificate nella procedura di attuazione unitaria, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sono

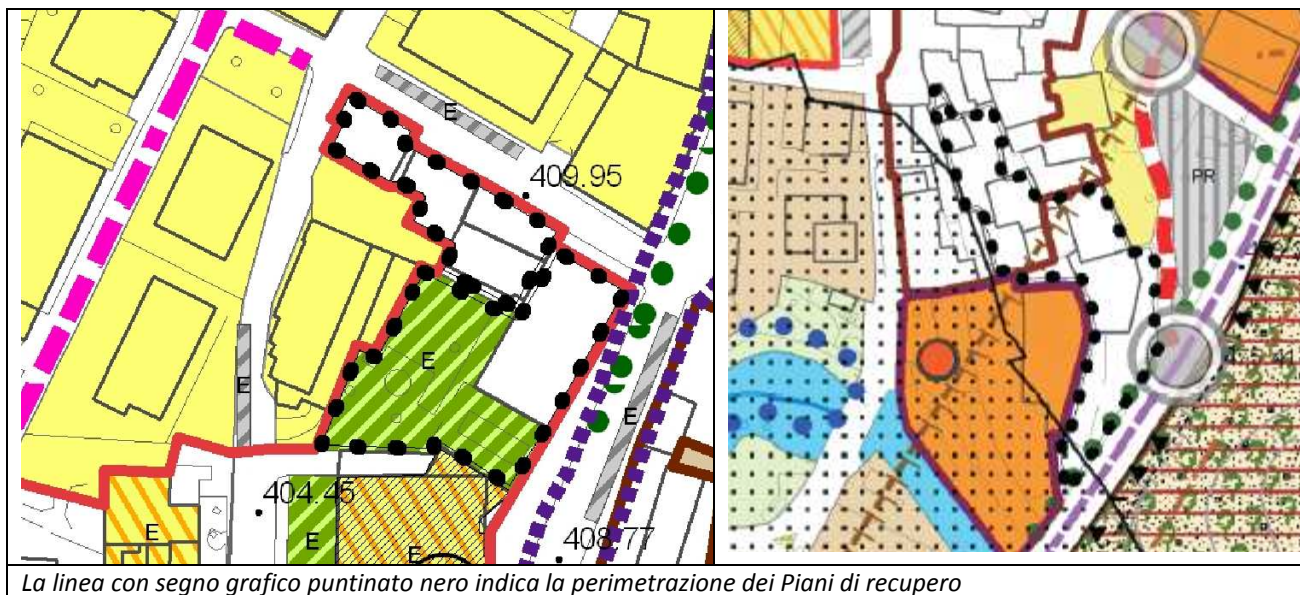
riassumibili in : rigenerazione/rifunzionalizzazione, attraverso l'introduzione, in esso, di funzioni residenziali integrate anche con attività ricettive extra-alberghiere, culturali, formative, commerciali , nonché terziarie e di supporto alle attività produttive della conca (uffici, esposizione, etc.).

- 144.5** Lo strumento di attuazione unitaria dell'Ambito di Recupero Toppolo-Balsami, è un P.U.A. avente 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. Esso definisce gli interventi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le indicazioni progettuali sono estese alle componenti, quali pavimentazioni stradali, le insegne, la scelta e la disposizione del verde pubblico, le apparecchiature di servizio e d'uso, il corredo urbano, ecc., che qualificano gli spazi pubblici e la viabilità. Tale P.U.A. con gli interventi previsti, è finalizzato ad una più organica valorizzazione del territorio ed utilizzazione delle infrastrutture, degli spazi urbani, delle residenze e del patrimonio edilizio, mitigando l'impatto di eventuali elementi incongrui. E' di iniziativa privata o pubblica o, può essere proposto e quindi realizzati con il concorso di più operatori sia pubblici che privati.
- 144.6** Il PUA persegue l'obiettivo della rigenerazione urbana dei quartieri Toppolo e Balsami attraverso l'introduzione, in esso, di funzioni complesse, di tipo residenziale (in quota parte e non oltre il 20% delle superfici da recuperare), di tipo culturale (museale, di ricerca, etc.), formativo (sempre legate alla filiera della pelle), nonché terziarie e di supporto alle attività produttive della conca (uffici, esposizione, etc.), oggi localizzate nell'Area ASI.
- 144.7** Il PUA, attraverso una attenta impostazione grafico progettuale, normativa e procedurale, prevede, sia interventi di recupero/riqualificazione dell'esistente, sia realizzazioni ex novo (derivanti dalla delocalizzazione delle superfici degli edifici non ricostruibili in sito); queste ultime, finalizzate anche a completare/riqualificare parte dei tessuti insediativi oggi periferici (la parte alta del quartiere Balsami e, fuori ambito, una parte della frazione S. Andrea), inserendovi quote di aree per standard (parcheggi, verde pubblico attrezzato, piazze, etc.), in grado di elevarne la qualità.
- 144.8** Ai fini dell'attuazione degli interventi, inoltre, sono stati individuati dei "Comparti Attuativi" (di riqualificazione o per gli interventi ex novo), all'interno dei quali, sulla base di principi di "Perequazione Urbanistica", ognuno degli aventi diritto (proprietari dei manufatti che si recuperano in sito, dei manufatti da delocalizzare o dei suoli sui quali si attuano gli interventi di delocalizzazione), riceve un "Credito Edilizio", in ragione della percentuale di bene che detiene.
- 144.9** I parametri edilizi ed urbanistici sono stabiliti nel P.U.A.
- 144.10** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati: QP 2.1 "Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa", dove in particolare sono stabilite le quantità di edificabilità territoriale totale, degli standard e del numero di alloggi massimi da realizzare nell'ambito dei comparti di atterraggio dei crediti edilizi perequativi maturati nell'attuazione degli interventi previsti dal PUA sulle Unità Minime d'Intervento corrispondenti ai limiti di proprietà delle vecchie concerie e spazi annessi.



## ART.145 PIANI DI RECUPERO NEL TERRITORIO DELLA PERSISTENZA STORICA

- 145.1** Il PUC individua nel territorio della persistenza storica tre comparti edilizi destinati alla attuazione tramite P.U.A. avente valore di Piano di Recupero con valenza di ristrutturazione urbanistica ai sensi della L. 457/1978.
- 145.2** Fatto salvo le prescrizioni ed i parametri edilizi ammessi, compreso la possibilità di acquisire i crediti edilizi per l'efficienza energetica del costruito, relativi agli ambiti del territorio urbano della persistenza storica, i suddetti Piani di Recupero disciplinano in particolare il riassetto urbanistico dell'isolato, anche attraverso ipotesi di ricomposizione piano volumetrica a seguito di previsioni di demolizione e ricostruzione.





## **ART .148 GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA<sup>(\*)63</sup>**

- 148.1** Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani comprendono diverse tipologie di Aree di Trasformazione oggetto di attuazione perequativa.
- 148.2** 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.
- 148.3** 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.
- 148.4** 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 .
- 148.5** 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 (AIP) 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).
- 148.6** Si rimanda per la disciplina attuativa agli elaborati: QP 2.1 "Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa" e QP 2.2 "Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa".
- 148.7** Il PUC di Solofra individua i seguenti AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA :

---

<sup>63</sup> (\*) Modificati a seguito esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA					
Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	Superficie Territoriale (ha).	Superf. Integrata - ha. (per iniziativa privata)	Superficie compensativa - ha. (da cedere al pubblico)
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (ADICO) (*)	12	Residenziale : 65% della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (commercio, servizi, terziario, attività artigianali non inquinanti, ricettivo) : 35% della SLS	15,1473	9,18536	5,96194
AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA (APERI)	5	Residenziale : 80% della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (servizi, terziario, attività produttive artigianali non inquinanti,ricettivo) : 20% della SLS	2,6259	1,83813	0,78777
AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI (AR)	3	Residenziale : 55% della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (servizi, terziario, commercio) : 45% della SLS	4,55	La perequazione è applicata in funzione dei volumi e superfici inclusi nel PUA Toppolo_Balsami da delocalizzare, mutare destinazioni d'uso, demolire, ecc.	
U.T.O.E. per delocalizzazioni VOLUMI E SUPERFICI EX IMMOBILI DEGRADATI DA TOPPOLO-BALSAMI					
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  (*)ATS 2 – Area denominata comunemente ex IULIANI ( Funzioni predominanti : SERVIZI – ATTREZZATURE SPORTIVE- PARCO A VERDE ATTREZZATO) (*)-NORMATA IN NUOVO ART.94 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.ats -R.I.F.) Introdotto a seguito Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.  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.	14,57		
LE INDICAZIONI PER LE ATS HANNO EFFETTO SUBORDINATAMENTE 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.					
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) (*)	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 75% altri usi : 25% residenza	2,670	2,670	0,000
1) Nella verifica del dimensionamento base per gli alloggi sono considerati solo gli ATU non gravati dalla zonazione di rischio R3 ed R4 del PSAI A.d.B. dove non è ammesso aumento carico insediativo salvo ripermitezzazione ambiti e quelli non gravati da fasce di tutela igienico sanitaria dove non sono ammessi destinazioni in contrasto con la tutela della salute e la prevenzione igienico-sanitaria. .IN PARTICOLARE TALI AMBITI SINO NORMATI DALL'ART. 93 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.atu -R.I.F.) introdotto a seguito Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017- Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017				COMPENSAZIONI PEREQUATIVE IN ATU: alternativamente o cessione superfici compensativa (10% sup.ter.) o cessione superfici residenziali per ERP (10% ETR)	
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP)	3	TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI	3,056	2,598	0,458 Superficie compensativa - ha. (da cedere al pubblico): 15%
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)	12,036	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	
SISTEMA DEI PARCHI URBANI (SPU)(*)	7	Parchi Urbani : - aree fruibili di valenza paesaggistica e di tutela dell'identità territoriale (ASN) - aree a verde urbano e territoriale, fluviale e naturalistico Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)	27,929		27,929
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.  Possibili Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)	12,047		12,047
TOTALI (ha.)			94,632	47,448	47,184

## ART.149 . RIMANDO ALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO OPERATIVO

- 149.1** La parte operativa del Puc, i Programmi Integrati di Intervento e i Pua definiscono le previsioni urbanistiche. Tali previsioni sono articolate nel rispetto degli “Atti di programmazione” (API) di cui all’art. 25 della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i, che definiscono anche con elaborati cartografici gli ambiti e le dotazioni territoriali oggetto di attuazione nel triennio di riferimento e di validità degli API.
- 149.2** Le previsioni urbanistiche vengono messe in atto mediante un’attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nella elaborato PS.1 - 1.2 “Relazione sul dimensionamento . Carichi insediativi, verifica delle dotazioni territoriali e dei parametri ai sensi DI 1444/1968.” al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.
- 149.3** La parte operativa viene specificata, attraverso la elaborazione degli API con cadenza triennale, definisce e regola preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione al soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dalla parte strutturale del Puc, nonché alla disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e attrezzature connesse necessarie.
- 149.4** In caso di assenza o carenza di tali condizioni gli interventi debbono prontamente assicurarne il potenziamento o la realizzazione ex-novo, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d’uso previste dallo strumento urbanistico operativo e comunque in coerenza con la programmazione economica e temporale dell’Ente comunale.
- 149.5** Le disposizioni normative del Quadro Programmatico del presente PUC, di cui agli elaborati : QP 2.1 “Normativa di attuazione. Ambiti di pianificazione operativa” e QP 2.2 “Prescrizioni operative. Schede d’ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa” costituiscono una regola metodologica ed operativa per l’attuazione degli ambiti perequativi.
- 149.6** Gli obiettivi generali ed i parametri edilizi per le trasformazioni edilizie sono contenute nell’articolo di riferimento delle Norme Strutturali.
- 149.7** I carichi insediativi, le dotazioni a standard, la edificabilità territoriale consentita è invece contenuta nelle schede d’ambito o nelle tabelle riepilogative di cui all’elaborato QP 2.2., con esclusione degli AMBITI PER ATTIVITA’ ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP) e degli AMBITI D’INTEGRAZIONE PER SERVIZI. (AISBA) di cui sono soltanto stabiliti i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme.

**149.8** Il Quadro Programmatico del presente PUC è costituito da :

**QP –Poc - QUADRO PROGRAMMATICO -PIANO OPERATIVO COMUNALE <sup>(\*)64</sup>**  
**Art.23 L.R.16/2004 art. 9 c.4 e c.6 del Reg. 5 /2011**

QP 1 OSS. Quadro programmatico. Relazione  
QP 2.1 OSS. Normativa di attuazione. Ambiti di attuazione perequativa  
QP 2.2 OSS. Prescrizioni operative. Schede d’ambito e schemi assetto  
preliminare ambiti di attuazione perequativa  
QP 2.2 OSS. FASCICOLO 1 ADICO ed APERI Schede d’ambito e schemi assetto  
preliminare ambiti di attuazione perequativa  
QP 2.2 OSS. FASCICOLO 2 ATU ed ATS Schede d’ambito e schemi assetto  
preliminare ambiti di attuazione perequativa

<sup>64</sup> Elaborati modificati a seguito accoglimento Osservazioni di cui alla Del.G.C. 52/2017 e note ARPAC ed AdB giusto Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.

QP 2.2 OSS. FASCICOLO 3 SPU, AIP ed AR Schede d'ambito e schemi assetto  
preliminare ambiti di attuazione perequativa

QP 3.1 OSS. Ambiti di pianificazione operativa

7QP 3.2 OSS. Ambiti di pianificazione operativa . Compatibilità con  
microzonazione sismica e carta dei vincoli

QP 3.3 OSS. Ambiti di pianificazione operativa. Rapporto con la rete  
fognaria esistente

QP 3.4 OSS. Ambiti di pianificazione operativa. Rapporto con la rete di  
pubblica illuminazione esistente

QP 3.5 OSS. Ambiti di pianificazione operativa. Rapporto con la rete  
idrica esistente

QP 3.6 Immobili soggetti a condono.

QP 4 OSS. Azzonamento - TRASFORMABILITA' DEI CONTESTI URBANI

# ALLEGATO

**Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21**

Note esplicative <sup>(=)65</sup>

1. I quadri sinottici sono elaborati con una doppia modalità di consultazione:
  - *Matrice di relazione tra la Destinazione d'uso e gli ambiti in cui è possibile esercitarla.*
  - *Schede relative ai singoli ambiti con associate le destinazioni d'uso ammesse.*
2. Sono prevalenti le indicazioni riportate nell'articolato della norma.
3. Per le destinazioni d'uso non elencate o non riconducibili alle sottocategorie riportate all'art.20, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, nel rispetto di quanto ammesso negli ambiti di intervento.

---

<sup>65</sup> (=) 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

*Schede relative ai singoli ambiti  
con associate le destinazioni d'uso ammesse<sup>(=)I</sup>*

---

<sup>I (=)</sup> 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 riportano anche le integrazioni a seguito dell'accoglimento delle osservazioni giusta Del. G.C. 52/2017



**TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA**

AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	Art.lo N.T.A.	<b>83</b>	Zona	<b>ZTO A1</b>
---	---------------	-----------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.3 residenze collettive</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	<p>3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</p> <p>3.2 forni di panificazione;</p> <p>3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;</p> <p>3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</p> <p>3.7 botteghe artigiane</p> <p>3.8 botteghe e studi d'artista;</p> <p>3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive</p>
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	<p>5.1.2 esercizi di vicinato alimentari</p> <p>5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</p> <p>5.2.3 farmacie, e parafarmacie</p> <p>5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</p> <p>5.3 somministrazione di alimenti e bevande</p>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	<p>6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</p> <p>6.3 centri di formazione professionale</p> <p>6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p>6.6. strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori, studi medici, ecc.</p> <p>6.8 autoscuole</p> <p>6.9 asili e scuole private non parificate;</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	<p>8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc</p> <p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie</p> <p>8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse</p>
<b>Art.83</b>	<p><b>c. 83.45</b></p> <p><b>c. 83.46</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.</li> <li>• Le utilizzazioni funzionali non specificate nella presente scheda, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare</li> </ul>

<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>				
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	Art.lo N.T.A.	84	Zona	ZTO A2

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.3 residenze collettive</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	<p>3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</p> <p>3.2 forni di panificazione;</p> <p>3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;</p> <p>3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</p> <p>3.7 botteghe artigiane</p> <p>3.8 botteghe e studi d'artista;</p> <p>3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive</p>
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	<p>5.1.2 esercizi di vicinato alimentari</p> <p>5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</p> <p>5.2.3 farmacie, e parafarmacie</p> <p>5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</p> <p>5.3 somministrazione di alimenti e bevande</p>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	<p>6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</p> <p>6.3 centri di formazione professionale</p> <p>6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p>6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori, studi medici, ecc.</p> <p>6.8 autoscuole</p> <p>6.9 asili e scuole private non parificate;</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p> <p>6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;</p>
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	<p>8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc</p> <p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie</p> <p>8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse</p>
<b>Art.84</b>	<b>c. 84.23</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le destinazioni d'uso ammissibili, che saranno specificate nella procedura di attuazione unitaria, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sono riassumibili in: rigenerazione/rifunzionalizzazione, attraverso l'introduzione, in esso, di funzioni residenziali integrate anche con attività ricettive extra-alberghiere, culturali, formative, commerciali, nonché terziarie e di supporto alle attività produttive della concia (uffici, esposizione, etc.).</li> </ul>
	<b>c.84.25</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non sono consentite attività inquinanti di qualsiasi specie, anche se legate ai processi produttivi conciari, e più in generale delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi ex DM 05.09.1994</li> </ul>
	<b>c.84.26</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonché ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.</li> <li>Le utilizzazioni funzionali non specificate nella presente scheda, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare</li> </ul>

TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA				
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	Art.lo N.T.A.	85	Zona	ZTO A3

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

RS1	RESIDENZIALE	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.3 residenze collettive</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	<p>3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</p> <p>3.2 forni di panificazione;</p> <p>3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;</p> <p>3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</p> <p>3.7 botteghe artigiane</p> <p>3.8 botteghe e studi d'artista;</p> <p>3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive</p>
CM5	COMMERCIALE	<p>5.1.2 esercizi di vicinato alimentari</p> <p>5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</p> <p>5.2.3 farmacie, e parafarmacie</p> <p>5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</p> <p>5.3 somministrazione di alimenti e bevande</p>
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	<p>6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</p> <p>6.3 centri di formazione professionale</p> <p>6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p>6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori, studi medici, ecc.</p> <p>6.8 autoscuole</p> <p>6.9 asili e scuole private non parificate;</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
TR8	TURISTICO RICETTIVA	<p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie</p> <p>8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse</p>
Art.85	c. 85.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.</li> </ul>
	c. 85.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le utilizzazioni funzionali non specificate nella presente scheda, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare</li> </ul>

TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA				
EMERGENZA DELLA IDENTITA'	STORICO-ARCHITETTONICO-CULTURALE	Art.lo N.T.A.	86	Zona ZTO A.e

Art.86	c. 86.14	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le destinazione d'uso consentite sono quelle esistenti.</li> <li>Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale. Tali cambi di destinazioni d'uso non devono alterare i caratteri storico-architettonico-culturali degli edifici.</li> </ul>
	c. 86.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le utilizzazioni funzionali non specificate nella presente scheda, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare</li> </ul>

TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA				
SISTEMA DEI MANUFATTI DI TESTIMONIANZA DOCUMENTALE DEI PROCESSI PRODUTTIVI CONCIARI		Art.lo N.T.A.	87	

Art.87	c. 87.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti al consumo finale privato, alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; nonchè ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale. Tali cambi di destinazioni d'uso non devono alterare i caratteri storico-architettonico-culturali degli edifici.</li> </ul>
	c. 87.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le utilizzazioni funzionali non specificate nella presente scheda, se richieste, sono da dimostrare nella loro compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare</li> </ul>

**TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

AMBITI URBANI OMOGENEI

Art.lo N.T.A.

**88**

Zona

**ZTO B1**

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.3 residenze collettive</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	<p>3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</p> <p>3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;</p> <p>3.4 toilette per animali;</p> <p>3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</p> <p>3.7 botteghe artigiane</p> <p>3.8 botteghe e studi d'artista;</p>
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	<p>5.1.2 esercizi di vicinato alimentari</p> <p>5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</p> <p>5.2.3 farmacie, e parafarmacie</p> <p>5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</p> <p>5.3 somministrazione di alimenti e bevande</p>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	<p>6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</p> <p>6.3 centri di formazione professionale</p> <p>6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p>6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse</p> <p>6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori, studi medici, ecc.</p> <p>6.8 autoscuole</p> <p>6.9 asili e scuole private non parificate;</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	<p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie</p> <p>8.3 Condotto: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse</p>
<b>ART. 88</b>	<b>C.88.8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E' consentita una edificazione ex-novo in lotti disponibili, interclusi, relitti urbani, per qualificare ambiti a forte vocazione residenziale con attrattori destinati a funzioni terziarie, commerciali, di servizio, ristorative,aggregative</li> </ul>
	<b>C.88.23</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94</li> </ul>
	<b>C.88.24</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Urbani Omogenei sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.</li> </ul>

**TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

AMBITI URBANI RECENTI

Art.lo N.T.A.

**89**

Zona

**ZTO B2**

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.3 residenze collettive 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori, studi medici, ecc. 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie 8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse
<b>ART. 89</b>	<b>C.89.25</b>  <b>C.89.26</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94</li> <li>• Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Urbani Recenti sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.</li> </ul>



TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO				
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE		Art.lo N.T.A.	90	Zona ZTO C2

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

RS1	RESIDENZIALE	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.3 residenze collettive 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.2 forni di panificazione; 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro) 3.7 botteghe artigiane
CM5	COMMERCIALE	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
TR8	TURISTICO RICETTIVA	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie 8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse
ART. 90	C.90.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94</li> <li>• Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Disomogenei di Saturazione sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.</li> </ul>

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO				
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE IN RISCHIO IDROGEOLOGICO		Art.lo N.T.A.	90 BIS	Zona ZTO C2 -R.I.F.
ART. 90 BIS	C.90. BIS 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle more di una eventuale riclassificazione del rischio idrogeologico sono assimilabili ad Aree Agricole Periurbane di cui all'art.72. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme.</li> </ul>		

**TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	Art.lo N.T.A.	91	Zona	ZTO B. Riq
---	---------------	----	------	---------------

## Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>ART.91</b>	<b>C.91.17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni d'uso ammissibili anche quelle indicate all'Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale</li> <li>• Alloggi sociali come definiti al DM22 aprile 2008.</li> </ul>

**TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO**

SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	Art.lo N.T.A.	92		
---	---------------	----	--	--

<b>ART.92</b>	<b>C.92.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni d'uso ammissibili anche quelle indicate all'Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale</li> <li>• Alloggi sociali come definiti al DM22 aprile 2008.</li> <li>• Almeno il 10% sul totale della Superficie Lorda di Solaio dovrà sempre avere una destinazione d'uso di tipo sociale ed aggregativa e/o per servizi e/o per esercizi di vicinato</li> </ul>
---------------	---------------	---

TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA				
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	Art.lo N.T.A.	93	Zona	ZTO B ATU

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

RS1	RESIDENZIALE	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.3 residenze collettive
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.2 forni di panificazione; 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro) 3.7 botteghe artigiane 3.8 botteghe e studi d'artista;
CM5	COMMERCIALE	5.1.1 grande e media struttura di vendita alimentare 5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.1 grande e media struttura di vendita non alimentare 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro) 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
TR8	TURISTICO RICETTIVA	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc
QP.2.2. Schede d'ambito		<p>Compensazioni perequative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni d'uso per standard : DT7 attività possibili da 7.1 a 7.11 ( La monetizzazione degli standard è consentita per una percentuale fino al 70% di quanto stabilito nelle schede d'ambito ATU, purchè siano garantiti i parcheggi ex l.122/89 anche negli interrati dei nuovi immobili).</li> <li>• La compensazione perequative oltre alla cessione di superfici compensativa per standard può avvenire anche per cessione superfici residenziali per ERP con Destinazioni d'uso ammissibili anche quelle indicate all'Allegato B della Deliberazione G.R.C.n. 572 del 22 luglio 2010 - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale , Alloggi sociali come definiti al DM22 aprile 2008.</li> </ul>

TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA				
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (ATU – R.I.F.)	Art.lo N.T.A.	<b>93 BIS</b>	Zona	<b>ZTO : B . ATU R.I.F.</b>

<b>ART. 93 BIS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Delocalizzazione delle superfici e delle volumetrie esistenti - in attuazione della perequazione - prevalentemente in ADICO ed ATS o anche in altri ambiti urbani appartenenti al Territorio Urbano Consolidato e Marginale, coerentemente con quanto normato all'art.138 delle presenti norme</i></li> <li>• <i>Non è mai consentita la Ristrutturazione edilizia in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti. Sulle aree di sedime possono essere esercitate attività che non aumentano il carico insediativo. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme.</i></li> <li>• <i>Interventi sull'esistente di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale-2015.</i></li> <li>• <i>Nella eventualità gli Ambiti di cui al presente articolo, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia si applica l'art.93.</i></li> </ul>
------------------------	--	---

TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA				
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE	Art.lo N.T.A.	<b>93 TER</b>	Zona	<b>ZTO : D. ATU A.P.E.</b>

<b>ART. 93 TER</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nell'ambito di trasformazione urbana per la riqualificazione di attività produttive viene confermata la funzione prevalente di tipo industriale, in continuità con l'attività insediata regolarmente autorizzata ed attiva.</i></li> </ul>
------------------------	--	--

**TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	Art.lo N.T.A.	94	Zona	ZTO B ATS
---	---------------	----	------	-----------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.3 residenze collettive 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>PR2</b>	<b>PRODUTTIVA: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	2.4 Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.5 Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.2 forni di panificazione; 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro) 3.7 botteghe artigiane 3.8 botteghe e studi d'artista;
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA COMMERCIALE</b>	4.4 servizi per la logistica di tipo interportuale.
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.1 grande e media struttura di vendita alimentare 5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.1 grande e media struttura di vendita non alimentare 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche 5.5 Mercati
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.1 Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale 6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro) 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc 8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>DT 7</b>	<b>SERVIZI Pubblici e/o privati</b>	7.1 istruzione: nidi, scuole infanzia, primarie, secondarie I grado 7.2 attrezzature culturali: biblioteche, musei, etc 7.3 luoghi di culto 7.4 strutture sanitarie e veterinarie 7.5 strutture assistenziali e sociali

	<p>7.6 strutture amministrative: uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse</p> <p>7.7 parchi urbani i quartiere, giardini, aree verdi, etc</p> <p>7.8 attrezzature sportive e per il tempo libero</p> <p>7.9 piazze e luoghi urbani di incontro se attrezzati con corredo urbano</p> <p>7.10 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili</p> <p>7.11 parcheggi pubblici e privati</p> <p>7.16 piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni;</p> <p>7.17 istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica;</p> <p>7.18 Incubatori d'impresa;</p> <p>7.19 attrezzature per lo spettacolo e gli incontri;</p> <p>7.22 parcheggi non pertinenziali : autosilo ed autorimesse</p> <p>7.26 Mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi;</p> <p>7.27 Autostazioni e punti di fermata e sosta attrezzati per mezzi pubblici</p>
--	--

#### TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO	Art.lo N.T.A.	<b>94 BIS</b>	Zona	<b>ZTO :</b> <b>B ATS R.I.F.</b>
---	------------------	---------------	------	-------------------------------------

<b>ART. 94 BIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Delocalizzazione delle superfici e delle volumetrie esistenti - in attuazione della perequazione - prevalentemente in ADICO ed ATS o anche in altri ambiti urbani appartenenti al Territorio Urbano Consolidato e Marginale, coerentemente con quanto normato all'art.138 delle presenti norme</i></li> <li>• <i>Non è mai consentita la Ristrutturazione edilizia in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti. Sulle aree di sedime possono essere esercitate attività che non aumentano il carico insediativo. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 1° e Capo 8° delle presenti norme.</i></li> <li>• <i>Interventi sull'esistente di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale-2015.</i></li> <li>• <i>Nella eventualità gli Ambiti di cui al presente articolo, dovessero essere interessati da una riclassificazione del Rischio Idrogeologico tale da consentirne la trasformabilità urbanistica ed edilizia si applica l'art.94.</i></li> <li>• <i>funzioni prevalenti: servizi, attrezzature sportive, parco a verde attrezzato</i></li> </ul>
------------------------	---

**TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA**

AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	Art.lo N.T.A.	95	Zona	ZTO B RIU
--	---------------	----	------	-----------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.8 botteghe e studi d'artista;
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA COMMERCIALE</b>	4.4 servizi per la logistica di tipo interportuale.
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.1 grande e media struttura di vendita alimentare 5.2.1 grande e media struttura di vendita non alimentare 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali; 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro) 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc
<b>DT 7</b>	<b>SERVIZI Pubblici e/o privati</b>	7.2 attrezzature culturali: biblioteche, musei, etc 7.17 istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica; 7.18 Incubatori d'impresa; 7.26 Mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi; 7.27 Autostazioni e punti di fermata e sosta attrezzati per mezzi pubblici



TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA				
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	Art.lo N.T.A.	96	Zona	ZTO C 3

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali; 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie 8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse

TERRITORIO URBANO MARGINALE				
AMBITI COLLINARI INSEDIATI		Art.lo N.T.A.	98	Zona ZTO B3

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

RS1	RESIDENZIALE	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	<p>3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</p> <p>3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri;</p> <p>3.4 toilette per animali;</p> <p>3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</p>
CM5	COMMERCIALE	<p>5.1.2 esercizi di vicinato alimentari</p> <p>5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</p> <p>5.2.3 farmacie, e parafarmacie</p> <p>5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</p> <p>5.3 somministrazione di alimenti e bevande</p>
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	<p>6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</p> <p>6.3 centri di formazione professionale</p> <p>6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</p> <p>6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse</p> <p>6.8 autoscuole</p> <p>6.9 asili e scuole private non parificate;</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
TR8	TURISTICO RICETTIVA	<p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie</p> <p>8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse</p>
ART.98	<p>C. 98.24</p> <p>C.98.25</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94.</li> <li>Per le sedi di attività economiche comprese negli Ambiti Collinari Insediati sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori</li> </ul>

**TERRITORIO URBANO MARGINALE**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE

Art.lo N.T.A.

99

Zona

ZTO C1

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse

TERRITORIO URBANO MARGINALE				
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA		Art.lo N.T.A.	100	Zona ADICO

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

RS1	RESIDENZIALE	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.3 residenze collettive 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.2 forni di panificazione; 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.4 toilette per animali; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)
CM5	COMMERCIALE	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro) 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
TR8	TURISTICO RICETTIVA	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc 8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie 8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse
DT 7	SERVIZI Pubblici e/o privati	7.1 istruzione: nidi, scuole infanzia, primarie, secondarie I grado 7.2 attrezzature culturali: biblioteche, musei, etc 7.3 luoghi di culto 7.4 strutture sanitarie e veterinarie 7.5 strutture assistenziali e sociali 7.6 strutture amministrative: uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse 7.7 parchi urbani i quartiere, giardini, aree verdi, etc 7.8 attrezzature sportive e per il tempo libero 7.9 piazze e luoghi urbani di incontro se attrezzati con corredo urbano 7.10 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili 7.11 parcheggi pubblici e privati 7.16 piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni; 7.17 istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica; 7.18 Incubatori d'impresa; 7.19 attrezzature per lo spettacolo e gli incontri; 7.20 impianti sportivi regolamentari 7.27 Autostazioni e punti di fermata e sosta attrezzati per mezzi pubblici

**TERRITORIO URBANO MARGINALE**

AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	Art.lo N.T.A.	101	Zona	APERI
--	---------------	-----	------	-------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.4 toilette per animali;
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.2 esercizi di vicinato alimentari 5.2.2 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.2.4 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.4 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.2 Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali: 6.3 centri di formazione professionale 6.4 agenzie di viaggio ed agenzie turistiche; 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.6 strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori 6.8 autoscuole 6.9 asili e scuole private non parificate; 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro) 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc 8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie 8.3 Condhotel: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari o da parti di esse
<b>DT 7</b>	<b>SERVIZI Pubblici e/o privati</b>	7.1 istruzione: nidi, scuole infanzia, primarie, secondarie I grado 7.2 attrezzature culturali: biblioteche, musei, etc 7.3 luoghi di culto 7.4 strutture sanitarie e veterinarie 7.5 strutture assistenziali e sociali 7.6 strutture amministrative: uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse 7.7 parchi urbani i quartiere, giardini, aree verdi, etc 7.8 attrezzature sportive e per il tempo libero 7.9 piazze e luoghi urbani di incontro se attrezzati con corredo urbano 7.10 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili 7.11 parcheggi pubblici e privati 7.16 piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni; 7.17 istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica; 7.18 Incubatori d'impresa; 7.19 attrezzature per lo spettacolo e gli incontri; 7.20 impianti sportivi regolamentari 7.27 Autostazioni e punti di fermata e sosta attrezzati per mezzi pubblici

PIANO REGOLATORE ASI				
AREE ASI	Art.lo N.T.A.	110	Zona	ZTO D1

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

PR2	PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI	2.1 Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici 2.2 Opifici e rispettivi uffici. 2.3 Lavanderie industriali 2.6 Depositi al coperto e all'aperto 2.7 Esposizione e commercio di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici; 2.8 Produzione di energia da fonti rinnovabili 2.9 Attrezzature ecologiche per il trattamento , il riciclo, recupero di rifiuti 2.11 Magazzini ed aree per il rimessaggio di veicoli
AS3	ARTIGIANALE DI SERVIZIO	3.5 servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune (carrozzieria, falegnameria, officina,etc)
CL4	LOGISTICA  COMMERCIALE	4.1 attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, 4.2 stoccaggio , deposito e smistamento di merci e/o materiali 4.4 servizi per la logistica di tipo interportuale.
CM5	COMMERCIALE	5.3 somministrazione di alimenti e bevande
TD6	TERZIARIA DIREZIONALE	6.1 Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale

PIANO REGOLATORE ASI				
ALTRI AMBITI URBANI RICADENTI IN AREA ASI	Art.lo N.T.A.	111		

ART. 111	C. 111. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>La perimetrazione dell'ASI vigente, interessa anche alcuni ambiti che nel pre-vigente PRG godevano di specifica disciplina urbanistica. Il PUC classifica i suddetti ambiti , ma fino ad eventuale nuova ripermetrazione dell'area ASI, sono fatte salve le prescrizioni del PRG previgente se non in contrasto con le norme del PRT ASI.</li> </ul>
----------	-----------	---

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	Art.lo N.T.A.	<b>112</b>	Zona	<b>ZTO D2</b>
---	---------------	------------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>PR2</b>	<b>PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	2.1 Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici 2.2 Opifici e rispettivi uffici. 2.4 Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.5 Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici 2.6 Depositi al coperto e all'aperto 2.7 Esposizione e commercio di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.5 servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune (carrozzieria, falegnameria, officina, etc) 3.7 botteghe artigiane 3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA  COMMERCIALE</b>	4.1 attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, 4.2 stoccaggio , deposito e smistamento di merci e/o materiali
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.1 Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale
<b>ART.112</b>	<b>C. 112.1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comprendono le aree attuate afferenti alle zone D3 Zona Industriale artigianale PIP del previgente PRG, e quelle che il PUC conferma nella loro funzione prevalente. Nell'ambito localizzato in località Selvapiana (ex PRG : PIP Selvapiana) possono essere attuate solo funzioni di tipo artigianale</li> </ul>



**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	Art.lo N.T.A.	<b>113</b>	Zona	<b>ZTO D3</b>
---	---------------	------------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>PR2</b>	<b>PRODUTTIVA: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	2.4 Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.5 Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.2 forni di panificazione; 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.5 servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune (carrozzeria, falegnameria, officina, etc) 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro) 3.9 altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA COMMERCIALE</b>	4.1 attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, 4.2 stoccaggio, deposito e smistamento di merci e/o materiali
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.1 grande e media struttura di vendita alimentare 5.2.1 grande e media struttura di vendita non alimentare 5.3 somministrazione di alimenti e bevande
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.1 Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale 6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse 6.11 attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.1 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, motel, villaggio albergo, etc
<b>ART.113</b>	<b>C. 113.17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinazioni diverse, compreso le residenziali, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti -secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94</li> </ul>

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE * (AAEP*)	Art.lo N.T.A.	<b>113 BIS</b>	Zona	<b>ZTO D3*</b>
---	---------------	--------------------	------	--------------------

<b>ART.113</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normativa destinazione d'uso quella di cui all'art.113</li> </ul>
----------------	--

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	Art.lo N.T.A.	114	Zona	ZTO D4
--	---------------	-----	------	--------

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>PR2</b>	<b>PRODUTTIVA: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	2.1 Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici 2.2 Opifici e rispettivi uffici. 2.3 Lavanderie industriali 2.6 Depositi al coperto e all'aperto
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.5 servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune (carrozzeria, falegnameria, officina, etc)
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA COMMERCIALE</b>	4.2 stoccaggio, deposito e smistamento di merci e/o materiali

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

ATTREZZATURE COMMERCIALI	Art.lo N.T.A.	115	Zona	ZTO D5
--------------------------	---------------	-----	------	--------

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.1 artigiani alimentari (3.1 (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc) 3.3 lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, infermieri; 3.6 servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	5.1.1 grande e media struttura di vendita alimentare 5.2.1 grande e media struttura di vendita non alimentare 5.2.3 farmacie, e parafarmacie 5.3 somministrazione di alimenti e bevande 5.5 Mercati
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.5 servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse
<b>ART.115</b>	<b>C. 115.6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazioni diverse, compreso le residenziali, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti -secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94</li> </ul>

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

PUNTI VENDITA CARBURANTI	<i>Art.lo N.T.A.</i>	<b>116</b>	<i>Zona</i>	<b>ZTO D6</b>
--------------------------	----------------------	------------	-------------	---------------

<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	<p>3.5 <i>servizi connessi alla manutenzione di beni di uso personale e comune (carrozzeria,, officina, etc)</i></p> <p>3.9 <i>altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive</i></p>
<b>CL4</b>	<b>LOGISTICA/COMMERCIALE</b>	<p>4.3 <i>servizi per autoveicoli diversi da quelli per uso privato</i></p>
<b>CM5</b>	<b>COMMERCIALE</b>	<p>5.1.1 <i>grande e media struttura di vendita alimentare</i></p> <p>5.1.2 <i>esercizi di vicinato alimentari</i></p> <p>5.2.1 <i>grande e media struttura di vendita non alimentare</i></p> <p>5.2.2 <i>esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</i></p> <p>5.2.4 <i>esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</i></p> <p>5.3 <i>somministrazione di alimenti e bevande</i></p>
<b>ART.116</b>	<b>C. 116.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ai sensi dell'art.83-bis, comma 17, del D.L. 25.06.2008, convertito e modificato dalla L.06.08.2008 n.133, l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti non possono essere subordinati alla chiusura di impianti esistenti nè al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici, distanze minime tra impianti e tra impianti ed esercizi o superfici minime commerciali o che pongono restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire, nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi. Si richiama altresì, a tale proposito, la Circolare della Regione Campania - Settore Regolazione dei Mercati - prot. n. 2009.0186994 del 04/03/2009.</i></li> </ul>

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	Art.lo N.T.A.	<b>117</b>	Zona	<b>ZTO F1</b>
------------------------------------	---------------	------------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>Art. 117</b>	<b>Comma 117.1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• servizi alla persona ed all'ambiente</li> <li>• attività per lo sport ed il benessere psico-fisico</li> <li>• parchi rurali di salvaguardia e riduzione del consumo del suolo</li> <li>• agricoltura sociale</li> </ul>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	<p>6.7 Servizi per gli animali: canili, gattili. Pensioni per gli animali.</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
<b>DT 7</b>	<b>SERVIZI Pubblici e/o privati</b>	<p>7.1 istruzione: nidi, scuole infanzia, primarie, secondarie I grado</p> <p>7.4 strutture sanitarie e veterinarie</p> <p>7.5 strutture assistenziali e sociali</p> <p>7.8 attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero</p> <p>7.10 verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate attrezzate.</p>

**TERRITORIO DELLA PRODUZIONE**

AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	Art.lo N.T.A.	<b>118</b>	Zona	<b>ZTO G1</b>
---	---------------	------------	------	---------------

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO- RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere affittacamere case per ferie
<b>ART.118</b>	<b>C.118.7</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>È inoltre consentito l'insediamento di funzioni accessorie e complementari a quelle turistico-ricettive, anche quali alloggi di servizio per il proprietario o gestore, luoghi di svago e uffici, nel limite massimo del 30% della Superficie Lorda di Solaio Ammessa.</li></ul>

**TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO**

AREE AGRICOLE PERIURBANE	Art.lo N.T.A.	<b>72</b>	Zona	<b>ZTO E1</b>
--------------------------	---------------	-----------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	<p>3.4 toilette per animali;</p>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	<p>6.7 Servizi per gli animali: canili, gattili. Pensioni per gli animali.</p> <p>6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</p>
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO-RICETTIVA</b>	<p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere affittacamere case per ferie</p>
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	<p>9.1 Aree destinate alla coltivazione agricola con residenze rurali ed attrezzature connesse</p> <p>9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola, salvo che nel caso di cantine enologiche, frantoi oleari, stabilimenti di filiera castanicola e similari, i cui prodotti per la trasformazione possono anche provenire dai mercati.</p> <p>9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio</p> <p>9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc</p>
<b>Art.72</b>	<b>c.72 .17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In corrispondenza degli ambiti agricoli periurbani al di fuori del "Limite dei contesti urbani per la trasformabilità insediativa" possono essere realizzate le attività di cui all'art. 66 commi da 66.18 a 66.30</li> </ul>

AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE				
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	Art.lo N.T.A.	62	Zona	ZTO E2

Destinazioni d'uso ammesse

(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO- RICETTIVA</b>	<p>8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere affittacamere case per ferie</p>
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	<p>9.1 Aree destinate alla coltivazione agricola con residenze rurali ed attrezzature connesse (SOLO PER L'ESISTENTE)</p> <p>9.2 Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di carni non per uso industriale (SOLO PER L'ESISTENTE)</p> <p>9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola (SOLO PER L'ESISTENTE)</p> <p>9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio</p> <p>9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc</p>
<b>Art. 62</b>	<b>c. 62.8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Con esclusione della zona A del Parco naturalistico, sono consentite e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali di servizio (art. 20, let. AS-3, c. 3.7, 3.8) nonché agrituristiche e ricettive (art. 20, let. AG-9, c. 9.4, 9.5) , purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente.</li> </ul>



**HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)**

AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	Art.lo N.T.A.	<b>63</b>	Zona	<b>ZTO G2</b>
---	---------------	-----------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.7 Servizi per gli animali: canili, gattili . Pensioni per gli animali. 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	9.1 Aree destinate alla coltivazione agricola con residenze rurali ed attrezzature connesse 9.2 Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di carni non per uso industriale 9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola, salvo che nel caso di cantine enologiche, frantoi oleari, stabilimenti di filiera castanicola e similari, i cui prodotti per la trasformazione possono anche provenire dai mercati. 9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio 9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc
<b>ART.63</b>	<b>C. 63. 6</b>  <b>C.63.8</b>  <b>C.63.9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Ambito di cui al presente articolo è contenuto nel più vasto ambito rurale dell'"Aree rurali per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica e culturale" di cui all'art. -66 al quale si rimanda per il complesso delle attività ammesse che non sono escluse dalla perimetrazione del presente Ambito di ricomposizione e compensazione ecologico-ambientale.</li> <li>• Sono previste, ulteriormente, nello specifico alcune attività caratterizzanti ed ammissibili all'interno del sistema di parchi urbani di interesse regionale, specificamente normato in Campania; il quale assume un ruolo strategico di laboratorio privilegiato per la sperimentazione di un nuovo approccio metodologico, finalizzato a concretizzare azioni di sviluppo sostenibile in armonia con le vocazioni dei luoghi e con le tradizioni delle comunità locali.</li> <li>• Coerentemente con le destinazioni d'uso ammissibili, sono consentiti anche nuovi interventi relativi alla realizzazione di : strutture ricettive, strutture funzionali alla accessibilità ed alla fruibilità dell'area parco, strutture per gli sport naturalistici (parco avventura, percorsi fitness, trekking, Agility Forest, Mountain Bike ed Orienteering) , strutture per attività ricreative e museali (ecomusei , casa farfalle, insettari, museo del paesaggio, ecc.), strutture per attività didattiche (aule laboratori, aule per incontri), per attività di associazioni ambientali, per gli scout; alla realizzazione di piccole strutture per il bird-watching, gazebi per le aree di sosta, capanni per la realizzazione di info-point ed altre attività culturalmente ed ambientalmente compatibili. E' ammessa a servizio delle suddette attività, la realizzazione di una quantità di edificabilità territoriale pari a 95 mq di superficie lorda di solaio destinata a residenza per il gestore, il custode, il proprietario, soltanto se integrata da un punto di vista architettonico e funzionale alle strutture della destinazione d'uso principale. Le suddette attività possono essere esercitate anche da imprese ed altre forme giuridiche con o senza scopo di lucro; non necessariamente</li> </ul>

*classificati come coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionale.*

**ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)**

AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI

Art.lo N.T.A.

65

Zona

ZTO E2.1

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola 9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio 9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc
<b>ART. 65</b>	<b>C.65.3</b>  <b>C.65.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le aree libere possono essere destinate all'allestimento di spazi attrezzati al gioco e tempo libero ed agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e di roulotte, per un massimo di 5 tende e 3 roulotte.</li> <li>E' ammessa la destinazione di aree o immobili legate alla promozione del turismo naturalistico anche attraverso la realizzazione di info-point, strutture per il ristoro ed il deposito /noleggio di attrezzature sportive escursionistiche, strutture di accoglienza e di orientamento, strutture didattiche per laboratori e attività museali e di ricerca. Le suddette funzioni sono ammesse attraverso cambi di destinazioni d'uso di immobili, parziali o per la totalità della superficie lorda di solaio, ricadenti negli ambiti collinari insediati e negli ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale ricompresi tra il limite della zona C del Parco e la S.P. 5 denominata Via Panoramica.</li> </ul>

**ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)**

AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	Art.lo N.T.A.	<b>66</b>	Zona	<b>ZTO E3</b>
---	---------------	-----------	------	---------------

Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<p>1.1 residenze di civile abitazione</p> <p>1.2 locali a servizio delle abitazioni</p> <p>1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc</p>
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	<p>9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola, salvo che nel caso di cantine enologiche, frantoi oleari, stabilimenti di filiera castanicola e similari, i cui prodotti per la trasformazione possono anche provenire dai mercati.</p> <p>9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio</p> <p>9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc</p>
<b>Art.66</b>	<b>c.66.18</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono previste, ulteriormente, nello specifico alcune attività socio –ricreative al fine di contrastare fenomeni di degrado sociale e territoriale, anche ai fini della realizzazione di poli di valenza agricola e culturale, specificando quando già previsto all'art. 20 lettera Ag.9. In particolare sono consentite attività di inclusione sociale volte alla pratica di colture agricole tipiche del luogo, alla conoscenza di aree naturalistiche del versante collinare delle Aree per la connessione eco sistemica di valenza paesaggistica e culturale, mediante l'installazione di info point per percorsi escursionistici, alla pratica di attività sportive funzionali ai predetti progetti d'inclusione sociale.</li> </ul>

**ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)**

AREE AGRICOLE DI PREGIO

Art.lo N.T.A.

**69**

Zona

**ZTO E.p**

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	9.2 Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di carni non per uso industriale 9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola 9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio 9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc

**ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO**

AREE AGRICOLE ORDINARIE

Art.lo N.T.A.

**70**

Zona

**ZTO E.o**

## Destinazioni d'uso ammesse

*(per ulteriori dettagli: art. 20, ed in particolare comma 20.16 delle Norme di Attuazione)*

<b>RS1</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	1.1 residenze di civile abitazione 1.2 locali a servizio delle abitazioni 1.4 esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>AS3</b>	<b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b>	3.4 toilette per animali;
<b>TD6</b>	<b>TERZIARIA DIREZIONALE</b>	6.7 Servizi per gli animali: canili, gattili . Pensioni per gli animali. 6.10 strutture associative e ricreative (scopo di lucro)
<b>TR8</b>	<b>TURISTICO RICETTIVA</b>	8.2 uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive extralberghiere, affittacamere, case per ferie
<b>AG9</b>	<b>AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED ATTIVITA' CONNESSE</b>	9.2 Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di carni non per uso industriale 9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto nell'azienda agricola 9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti ,Agriturismo, Bed e Breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Agri-campeggio 9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale dell'azienda agricola : agri-fattorie; fattorie didattiche , etc

*Matrice di relazione tra la Destinazione d'uso  
e gli ambiti in cui è possibile esercitarla <sup>(=)2</sup>*

---

<sup>2</sup> (=) . Le matrici riportano anche le integrazioni a seguito dell'accoglimento delle osservazioni giusta Del. G.C. 52/2017

DESTINAZIONI		RS1 - RESIDENZIALE				
		1.1	1.2	1.3	1.4	
AMBITI		ART. NTA	residenze di civile abitazione	locali a servizio delle abitazioni	residenze collettive	esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; etc
<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>						
AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83	X	X	X	X
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84	X	X	X	X
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85	X	X	X	X
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>						
AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88	X	X	X	X
AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89	X	X	X	X
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90	X	X	X	X
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91	X	X		
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93	X	X	X	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94	X	X	X	X
AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95				
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96	X	X		X
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>						
AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98	X	X		X
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99	X	X		
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100	X	X	X	X
AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101	X	X		X
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>						
AREE ASI	ZTO D1	110				
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>						
AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112				
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113				
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114				
ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115				
PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116				
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117				
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118				X
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>						
AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72	X	X		X
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>						
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62	X	X		X
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>						
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63	X	X		X
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>						
AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65	X	X		X
AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66	X	X		X
AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69	X	X		X
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>						
AREE AGRICOLE ORDINARIE	ZTO E.o	70	X	X		X

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – (modificato con le osservazioni) - normativa di attuazione –  
 Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21



DESTINAZIONI			PR2 - PRODUTTIVA: INDUSTRIALE , ARTIGIANALE DI PRODUZIONE e IMPIANTI TECNOLOGICI											
			2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12
AMBITI	ART. NTA		Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici	Opifici e rispettivi uffici.	Lavanderie industriali	Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;	Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici	Depositi al coperto e all'aperto	Esposizione e commercio di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;	Produzione di energia da fonti rinnovabili	Attrezzature ecologiche per il trattamento , il riciclo, recupero di rifiuti	Deposito di relitti e rottami	Magazzini ed aree per il rimessaggio di veicoli	destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale
<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>														
	AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83											
	AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84											
	AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85											
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>														
	AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88											
	AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89											
	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90											
	AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91											
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>														
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93											
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94				X	X						
	AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95											
	AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96											
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>														
	AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98											
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99											
	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100											
	AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101											
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>														
	AREE ASI	ZTO D1	110	X	X	X			X	X	X	X		X
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>														
	AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112	X	X		X	X	X	X				
	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113				X	X						
	AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114	X	X	X			X					
	ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115											
	PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116											
	AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117											
	AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118											
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>														
	AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72											
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>														
	AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62											
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>														
	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63											
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>														
	AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65											
	AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66											
	AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69											
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>														
	AREE AGRICOLE ORDinarie	ZTO E.o	70											

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione –  
 Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21

DESTINAZIONI		AS3- ARTIGIANALE DI SERVIZIO											CL4 -LOGISTICA/ COMMERCIALE				
		3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5		
AMBITI	ART. NTA	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5		
	<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>																
AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83	X	X	X			X	X	X	X						
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84	X	X	X			X	X	X	X						
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85	X	X	X			X	X	X	X						
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>																	
AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88	X		X	X		X	X	X							
AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89	X		X	X		X									
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90	X	X	X	X		X	X								
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91	X		X												
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>																	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93	X	X	X	X		X	X	X							
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94	X	X	X	X		X	X	X				X			
AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95	X		X					X							
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96	X		X					X							
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>																	
AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98	X		X	X		X									
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99			X	X		X									
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100	X	X	X	X		X									
AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101				X											
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>																	
AREE ASI	ZTO D1	110					X				X	X		X			
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>																	
AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112					X		X		X	X					
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113		X	X		X	X		X	X	X					
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114					X					X					
ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115	X		X			X									
PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116					X			X			X				
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117															
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118															
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>																	
AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72				X											
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>																	
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62															
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>																	
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63															
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>																	
AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65															
AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66															
AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69															
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>																	
AREE AGRICOLE ORDINARIE	ZTO E.o	70				X											

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione –  
 Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21

DESTINAZIONI		CMS - COMMERCIALE									
		5.1.1	5.1.2	5.2.1	5.2.2	5.2.3	5.2.4	5.3	5.4	5.5	
AMBITI	ART. NTA	grande e media struttura di vendita alimentare	esercizi di vicinato alimentari	grande e media struttura di vendita non alimentare	esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare	farmacie, e parafarmacie	esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti	amministrazione di alimenti e bevande	luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche	Mercati	
	<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>										
AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83	X		X	X	X	X			
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84	X		X	X	X	X			
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85	X		X	X	X	X			
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>											
AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88	X		X	X	X	X			
AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89	X		X	X	X	X			
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90	X		X	X	X	X	X		
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91	X		X	X	X	X			
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>											
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93	X	X	X	X		X	X	X	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94	X	X	X	X		X	X	X	
AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95	X		X	X		X	X	X	
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96		X		X	X	X	X		
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>											
AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98		X		X	X	X	X		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99		X		X	X	X	X		
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100		X		X	X	X	X	X	
AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101		X		X	X	X	X	X	
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>											
AREE ASI	ZTO D1	110							X		
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>											
AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112									
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113	X		X				X		
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114									
ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115	X		X		X		X	X	
PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116	X	X	X	X		X	X		
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117									
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118									
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>											
AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72									
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>											
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62									
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>											
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63									
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>											
AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65									
AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66									
AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69									
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>											
AREE AGRICOLE ORDINARIE	ZTO E.o	70									

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione – Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21



DESTINAZIONI			TD6 - TERZIARIA DIREZIONALE											
			6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	6.10	6.11	6.12
AMBITI	ART. NTA		Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed	Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali;	centri di formazione professionale	agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;	servizi di comunicazione, internet point agenzie di scommesse	strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori	Servizi per gli animali: cani, gatti. Pensioni per gli animali.	autoscuole	asili e scuole private non parificate;	strutture associative e ricreative (scopo di lucro)	attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;	destinazioni accessorie di complessi direzionali
<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>														
	AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83	X	X	X		X		X	X	X		
	AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84	X	X	X		X		X	X	X	X	
	AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85	X	X	X		X		X	X	X		
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>														
	AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88	X	X	X	X	X		X	X	X		
	AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89	X	X	X	X	X		X	X	X		
	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90	X	X	X	X	X		X	X	X		
	AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91	X	X	X	X	X		X	X	X		
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>														
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93	X	X	X	X	X		X	X	X	X	
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94	X	X	X	X	X		X	X	X	X	
	AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95	X	X	X	X	X		X	X	X	X	
	AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96	X	X	X	X	X		X	X	X		
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>														
	AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98	X	X	X	X			X	X	X		
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99	X	X	X	X			X	X	X		
	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100	X	X	X	X	X		X	X	X	X	
	AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101	X	X	X	X	X		X	X	X	X	
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>														
	AREE ASI	ZTO D1	110	X										
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>														
	AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112	X										
	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113	X				X					X	
	AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114											
	ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115					X						
	PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116											
	AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117						X			X		
	AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118											
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>														
	AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72						X			X		
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>														
	AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62											
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>														
	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63						X			X		
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>														
	AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65									X		
	AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66									X		
	AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69									X		
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>														
	AREE AGRICOLE ORDINARIE	ZTO E.o	70						X			X		

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione – Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21

DESTINAZIONI	DT7 - SERVIZI pubblici e/o privati																													
	ART. NTA	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	7.10	7.11	7.12	7.13	7.14	7.15	7.16	7.17	7.18	7.19	7.20	7.21	7.22	7.23	7.24	7.25	7.26	7.27		
<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>																														
<i>AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE</i>	ZTO A1	83																												
<i>AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA</i>	ZTO A2	84																												
<i>AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA</i>	ZTO A3	85																												
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>																														
<i>AMBITI URBANI OMOGENEI</i>	ZTO B1	88																												
<i>AMBITI URBANI RECENTI</i>	ZTO B2	89																												
<i>AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE</i>	ZTO C2	90																												
<i>AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.</i>	ZTO B Riq	91																												
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>																														
<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)</i>	ZTO B ATU	93	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X														
<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)</i>	ZTO B ATS	94	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X														
<i>AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)</i>	ZTO B RIU	95															X	X	X	X										
<i>AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI</i>	ZTO C3	96																												
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>																														
<i>AMBITI COLLINARI INSEDIATI</i>	ZTO B3	98																												
<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE</i>	ZTO C1	99																												
<i>AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA</i>	ADICO	100	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X
<i>AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA</i>	APERI	101	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>																														
<i>AREE ASI</i>	ZTO D1	110																												
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>																														
<i>AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE</i>	ZTO D2	112																												
<i>AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE</i>	ZTO D3	113																												
<i>AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP</i>	ZTO D4	114																												
<i>ATTREZZATURE COMMERCIALI</i>	ZTO D5	115																												
<i>PUNTI VENDITA CARBURANTI</i>	ZTO D6	116																												
<i>AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI</i>	ZTO F1	117																												
<i>AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE</i>	ZTO G1	118																												
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>																														
<i>AREE AGRICOLE PERIURBANE</i>	ZTO E1	72																												
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>																														
<i>AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA</i>	ZTO E2	62																												
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>																														
<i>AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE</i>	ZTO G2	63																												
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>																														
<i>AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI</i>	ZTO E2.1	65																												
<i>AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE</i>	ZTO E3	66																												
<i>AREE AGRICOLE DI PREGIO</i>	ZTO E.p	69																												
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>																														
<i>AREE AGRICOLE ORDinarie</i>	ZTO E.o	70																												

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione –  
 Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21

DESTINAZIONI			TR8 - TURISTICO RICETTIVA						AG9 - AGRICOLA MULTIFUNZIONALE ED						
			8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5		
AMBITI	ART. NTA		uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere, albergo, strutture ricettive extraalberghiere			Condhotels: esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione			9.1 Aree destinate alla coltivazione agricola con residenze rurali ed						
									9.2 Attività di allevamento animali anche finalizzato alla produzione di						
									9.3 Attività di lavorazione, trasformazione, stoccaggio e						
									9.4 Attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti						
									9.5 altra attività connessa con lo sviluppo multifunzionale						
<b>TERRITORIO URBANO DELLA PERSISTENZA STORICA</b>															
AMBITI URBANI DELLA IDENTITA' E DEL VALORE STORICO AMBIENTALE	ZTO A1	83	X	X	X										
AMBITI URBANI DELLA MEMORIA STORICA E SOCIO ECONOMICA	ZTO A2	84	X	X	X										
AMBITI URBANI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA	ZTO A3	85		X	X										
<b>TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>															
AMBITI URBANI OMOGENEI	ZTO B1	88		X	X										
AMBITI URBANI RECENTI	ZTO B2	89		X	X										
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI SATURAZIONE	ZTO C2	90		X	X										
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA/RIUSO URBANO DESTINATI AD E.R.P.	ZTO B Riq	91													
<b>TERRITORIO DELLA RIGENERAZIONE E RICONVERSIONE URBANA</b>															
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZTO B ATU	93	X												
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)	ZTO B ATS	94	X	X											
AMBITI DI RIUSO RIGENERAZIONE URBANA (FERR. DELLO STATO)	ZTO B RIU	95	X												
AMBITI DI RECUPERO ED UNITA' TERRITORIALI DI INTERVENTO TOPPOLO-BALSAMI	ZTO C3	96		X	X										
<b>TERRITORIO URBANO MARGINALE</b>															
AMBITI COLLINARI INSEDIATI	ZTO B3	98		X	X										
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA IN CORSO DI ATTUAZIONE	ZTO C1	99			X										
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO E RIDEFINIZIONE QUALITATIVA	ADICO	100	X	X	X										
AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA	APERI	101	X	X	X										
<b>PIANO REGOLATORE ASI</b>															
AREE ASI	ZTO D1	110													
<b>TERRITORIO DELLA PRODUZIONE</b>															
AMBITI PRODUTTIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	ZTO D2	112													
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE	ZTO D3	113	X												
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP	ZTO D4	114													
ATTREZZATURE COMMERCIALI	ZTO D5	115													
PUNTI VENDITA CARBURANTI	ZTO D6	116													
AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI	ZTO F1	117													
AMBITI DI VALORIZZAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE	ZTO G1	118		X											
<b>TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO</b>															
AREE AGRICOLE PERIURBANE	ZTO E1	72		X						X		X	X	X	
<b>AREE NUCLEO (CORES AREA) DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>															
AREE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA	ZTO E2	62		X						O PER L'ESISTE				X	X
<b>HABITAT DI SOSTA E PASSAGGIO PER SPECIE FAUNISTICHE (STEPPING ZONES) (R.E.C.)</b>															
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO AMBIENTALE	ZTO G2	63		X						DI ART. 20 COMMA 9					
<b>ZONE CUSCINETTO DI PRIMO LIVELLO (BUFFERS ZONE) (R.E.C.)</b>															
AREE CONTIGUE AI SITI NATURALISTICI	ZTO E2.1	65		X							X	X	X		
AREE RURALI PER LA CONNESSIONE ECOSISTEMICA DI VALENZA PAESAGGISTICA E CULTURALE	ZTO E3	66		X							X	X	X		
AREE AGRICOLE DI PREGIO	ZTO E.p	69		X						X	X	X	X		
<b>ZONE CUSCINETTO DI SECONDO LIVELLO</b>															
AREE AGRICOLE ORDINARIE	ZTO E.o	70		X						X	X	X	X		

PUC SOLOFRA 2017 - PIANO STRUTTURALE – PSC(modificato con le osservazioni) - Normativa di attuazione – Allegato 1 :Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazione d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art.21