



COMUNE DI BARONISSI

Provincia di Salerno

Variante al Piano Urbanistico Comunale

(Lr 16/2004 e s.m.i. - Regolamento 5/2011 - Lr 13/2022)

0.2 Norme Tecniche di Attuazione

(adeguamento alla Lr 13/2022)

Elaborati modificati a seguito recepimento osservazioni- aggiunto art. 153

Università degli Studi di Salerno

Dipartimento di Ingegneria Civile



GENNAIO 2025

Ufficio di Piano
arch. Fiorenzo Manzo

Il R.U.P.
arch. Michele De Chiara

Coordinamento scientifico:
prof. ing. Michele Grimaldi
prof. ing. Isidoro Fasolino
ing. Federica Cicalese

Il Sindaco:
avv. Anna Petta

INDICE

TITOLO I	- 6 -
DISPOSIZIONI GENERALI	- 6 -
Articolo 1. Principi-Natura giuridica - Finalità.....	- 6 -
Articolo 2. Contenuti e obiettivi del PUC.....	- 6 -
Articolo 3. Articolazione del Puc: componente strutturale e componente programmatica.....	- 7 -
Articolo 4. Natura ed efficacia delle disposizioni del Puc.....	- 8 -
Articolo 5. Elaborati costitutivi del Puc.....	- 9 -
Articolo 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	- 11 -
TITOLO II	- 11 -
DEFINIZIONI	- 11 -
Articolo 7. Definizioni relative all'articolazione delle disposizioni strutturali	- 11 -
Articolo 8. Gli ambiti di territorio	- 11 -
Articolo 9. I tipi di città.....	- 11 -
Articolo 10. I Tessuti.....	- 11 -
Articolo 11. Centro abitato e centro edificato	- 11 -
Articolo 12. Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali	- 12 -
Articolo 13. Indici urbanistici – ambientali.....	- 14 -
Articolo 14. Usi del Territorio: definizioni generali	- 24 -
Articolo 15. Criteri generali relativi agli Usi del territorio	- 24 -
Articolo 16. Usi del Territorio e carico urbanistico primario.....	- 26 -
Articolo 17. Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.....	- 29 -
Articolo 18. Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici.....	- 30 -
Articolo 19. Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati.....	- 31 -
Articolo 20. Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi	- 32 -
Articolo 21. Definizione di opere di urbanizzazione primaria	- 33 -
Articolo 22. Definizione di opere di urbanizzazione secondaria.....	- 33 -
Articolo 23. Dotazione minima di servizi	- 34 -
TITOLO III	- 36 -
ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC	- 36 -
Articolo 24. Modalità e strumenti di attuazione	- 36 -
Articolo 25. I Piani urbanistici attuativi	- 36 -
Articolo 26. Intervento edilizio diretto	- 36 -
Articolo 27. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale.....	- 37 -
Articolo 28. Atti di programmazione degli interventi.....	- 37 -
Articolo 29. Gli strumenti di pianificazione settoriale	- 38 -
Articolo 30. Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti.....	- 38 -
Articolo 31. Aggiornamento del piano.....	- 38 -
Articolo 32. Norme transitorie	- 38 -
PARTE SECONDA	- 39 -
TITOLO I	- 39 -
INDIRIZZI GENERALI	- 39 -
Articolo 33. La prevenzione del rischio idrogeologico	- 39 -
Articolo 34. La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico	- 39 -
Articolo 35. La tutela delle risorse idriche	- 41 -
Articolo 36. Siti di Interesse Comunitario	- 42 -

Articolo 37. Tutela del patrimonio ecologico.....	- 42 -
Articolo 38. Qualità paesaggistica.....	- 44 -
Articolo 39. Vincoli, tutele e fasce di rispetto.....	- 45 -
Articolo 40. Disposizioni generali sulle fasce di rispetto:	- 45 -
Articolo 41. Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.....	- 46 -
Articolo 42. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004:	- 46 -
Articolo 43. Beni culturali e paesaggistici:	- 47 -
Articolo 44. Vincolo idrogeologico – forestale:	- 47 -
Articolo 45. Zona di Protezione Speciale – Sito Interesse Comunitario:.....	- 47 -
Articolo 46. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Irno ed altri corsi d'acqua pubblici.....	- 50 -
Articolo 47. Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi: ...	- 51 -
Articolo 48. Metanodotti:.....	- 52 -
Articolo 49. Infrastrutture della mobilità e ferrovie:	- 52 -
Articolo 50. Elettrodotti:	- 54 -
Articolo 51. Impianti generanti radiazioni non ionizzanti - impianti fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi:-	- 54 -
Articolo 52. Cimitero	- 55 -
Articolo 53. Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo RIR (rischi di incidente rilevanti):	- 55 -
TITOLO II.....	- 56 -
DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	- 56 -
Parte I - La città da tutelare.....	- 56 -
Articolo 54. Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato	- 56 -
Articolo 55. La città da tutelare (Zona "A")	- 56 -
Articolo 56. Disposizioni per la redazione dell'analisi filologica e del progetto di massima degli interventi	- 57 -
Articolo 57. Interventi ammessi sugli edifici ricadenti nella Città Storica da Tutelare.....	- 59 -
Articolo 58. Norme specifiche valide per tutti gli interventi:.....	- 63 -
Articolo 59. Disciplina delle aree scoperte	- 65 -
Articolo 60. Dotazioni di parcheggi pubblici e privati.....	- 65 -
Articolo 61. Città da tutelare: disciplina funzionale.....	- 66 -
Articolo 62. Norme comuni sui fronti edilizi negli ambiti della città da tutelare	- 66 -
Articolo 63. Piani di recupero	- 67 -
Articolo 64. Approvazione dei Piani di recupero.....	- 68 -
Parte II - La città da riqualificare	- 69 -
Articolo 65. Finalità e Ambito di Applicazione	- 69 -
Articolo 66. Norme generali e tipologie di intervento nella Città da riqualificare.-	69
-	
Articolo 67. Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico	- 71 -
Articolo 68. Disciplina delle aree scoperte	- 71 -
Articolo 69. Città da riqualificare: dotazioni di parcheggi pubblici e privati	- 72 -
Articolo 70. Città da riqualificare: disciplina funzionale	- 72 -
Articolo 71. Interventi di ristrutturazione urbanistica	- 73 -
Articolo 72. Approvazione dei Piani di ristrutturazione urbanistica	- 74 -
Articolo 73. Disciplina degli interventi edilizi ammessi.....	- 75 -
Articolo 73 bis. Ambito Ricadente in "città da riqualificare in via De Santis – Antessano"	- 76 -

Articolo 74. Ambiti con piani attuativi vigenti	- 76 -
CAPO 2 – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE A BASSA DENSITA'	
"Cbd" "Bbd"	- 77 -
Articolo 75. Finalità e Ambito di Applicazione	- 77 -
Articolo 76. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità	- 77 -
Articolo 77. Opere di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica propedeutica agli interventi nelle zone a Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità	- 79 -
Articolo 78. Area per delocalizzazione fabbricato eredi Rago (Bbd Deloc.)	- 79 -
Parte III - La città delle attività	- 81 -
Articolo 79. Finalità e Ambito di Applicazione	- 81 -
Articolo 80. Norme generali e tipologie di intervento nei tessuti a prevalente destinazione produttive "D1"	- 81 -
Articolo 81. Tessuti a prevalente destinazione produttiva: disciplina funzionale	- 82 -
Articolo 82. Le Aree regolate da "Piani Insediamenti Produttivi" - "Aree PIP" ...	- 83 -
Articolo 83. Le attività turistico ricettive esistenti: finalità e ambito di applicazione	- 83 -
Articolo 84. Le attività turistico ricettive esistenti: norme generali e tipologie di intervento	- 84 -
Articolo 85. Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti	- 84 -
Parte IV - La città dei servizi	- 85 -
Articolo 86. La città dei servizi: definizione	- 85 -
Articolo 87. Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà pubblica	- 85 -
Articolo 88. Impianti tecnologici	- 88 -
Articolo 89. Aree di proprietà pubblica suscettibili di alienazione	- 89 -
Articolo 90. Servizio di livello sovracomunale - Area Università	- 89 -
Articolo 91. Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà privata: Aree destinate ad attrezzature private di uso collettivo (Spc)	- 89 -
Articolo 92. Aree già destinate a servizi privati dal pre vigente P.R.G. (Sp)	- 90 -
Articolo 93. Norme generali e tipologie di intervento nelle Aree destinate a servizi privati di interesse collettivo e generale (zone S) Aree già destinate a servizi privati dal pre vigente P.R.G. (Sp)	- 90 -
Parte V – La città della tutela agricola-paesaggistica	- 92 -
Articolo 94. Finalità e Ambito di Applicazione	- 92 -
Articolo 95. Aree agricole: definizioni	- 93 -
Articolo 96. Aree agricole: disposizioni comuni	- 93 -
Articolo 97. Edificabilità Rurale	- 95 -
Articolo 98. Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA	- 96 -
Articolo 99. Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA	- 97 -
Articolo 100. Attività Agrituristiche	- 98 -
Articolo 101. Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli	- 98 -
Articolo 102. Installazione di manufatti precari per l'allevamento di cavalli	- 99 -
Articolo 103. Unità minima di intervento	- 100 -
Articolo 104. Sottozona E1 - aree agricole produttive	- 100 -
Articolo 105. Sottozona E2 - aree agricole ordinarie	- 102 -
Articolo 106. Sottozona E3 - aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica	- 105 -

Articolo 107. Sottozona E4 - aree periurbane permeabili ed agricole	- 107 -
Articolo 108. Sottozona E5 Aree ad esclusivo uso naturalistico	- 109 -
Articolo 109. Verde di tutela	- 109 -
TITOLO III	- 110 -
LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	- 110 -
Articolo 110. La Rete Ecologica Comunale (REC)	- 110 -
Articolo 111. Core Areas e Stepping Stones	- 111 -
Articolo 112. Corridoi ecologici e varchi	- 111 -
Articolo 113. Nodi strategici	- 113 -
Articolo 114. Ambiti ad elevata naturalità ed aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare	- 113 -
Articolo 115. Zone cuscinetto (Buffer Zones)	- 114 -
TITOLO IV	- 116 -
Articolo 116. Norme generali	- 116 -
Articolo 117. Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti	- 116 -
Articolo 118. Attuazione di interventi urbanistici rilevanti	- 116 -
Articolo 119. Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città	- 117 -
Articolo 120. Le Aree di Trasformazione	- 119 -
Articolo 121. Attuazione delle Aree di Trasformazione AT, AT*, AR	- 121 -
Articolo 122. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto	- 121 -
Articolo 123. Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti	- 122 -
Articolo 124. Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori ...	- 122 -
Articolo 125. Le tipologie di aree di trasformazione	- 123 -
Parte 1 – Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale	- 124 -
Articolo 126. Ambiti a pianificazione urbanistica di nuova previsione (AT)	- 124 -
Articolo 127. Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti “AT”	- 124 -
Articolo 128. Incrementi premiali dei diritti edificatori negli ambiti “AT”	- 126 -
Articolo 129. Aree già destinate nuovi insediamenti residenziali dal previgente P.R.G (AT*)	- 126 -
Articolo 130. Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti “AT*”	- 127 -
Articolo 131. Incrementi premiali dei diritti edificatori negli ambiti “AT*”	- 128 -
Articolo 132. Gli ambiti di riqualificazione (AR)	- 128 -
Articolo 133. Ambiti di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio urbano – zone di espansione “Cc”	- 139 -
Articolo 134. Ambiti di riqualificazione dei margini agricoli – “Ragr.”	- 140 -
Articolo 135. Area per delocalizzazione (Ade)	- 141 -
Parte 2 – Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivi:	- 143 -
Articolo 136. Aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (zona “D”)	- 143 -
Articolo 137. Articolazione in classi delle aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi	- 143 -
Articolo 138. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Sottozona “D2”, “D3” e “D4”) ..	- 144 -
Articolo 139. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Sottozona S1; S2; S3; S4 e “città della medicina”)	- 147 -
Articolo 140. Aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti (zone IdC) ..	- 154 -

Parte 3 – Nuove aree pubbliche e ambiti ambientali a parco:	- 156 -
Articolo 141. Aree a Servizi pubblici di previsione	- 157 -
Articolo 142. Il Parco Urbano Monticello	- 157 -
Articolo 143. Viabilità di previsione	- 158 -
Articolo 144. Opere connesse all'intervento di messa in sicurezza del versante Ovest	- 158 -
TERZA	- 159 -
TITOLO I	- 159 -
NORME FINALI E TRANSITORIE	- 159 -
Articolo 145. Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa	- 159 -
Articolo 146. Disciplina dei PUA approvati anteriormente al presente Puc	- 159 -
Articolo 147. Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.	- 159 -
Articolo 148. Disciplina della successione normativa	- 160 -
Articolo 149. Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone	- 160 -
Articolo 150. Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera	- 161 -
Articolo 151. Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi	- 161 -

Le parti evidenziate in giallo riguardano le modifiche resesi necessarie a seguito della nota prot. 10994 del 22.04.2016.

Le modifiche e/o integrazioni in rosso riguardano le modifiche successive al recepimento delle osservazioni.

Le parti evidenziate in turchese riguardano le modifiche successive al recepimento delle osservazioni della Provincia di Salerno in sede di rilascio della dichiarazione di coerenza ex art. 3 Regolamento Regionale 5/2011 (Relazione di controdeduzione prot. 2765 del 30.01.2017 approvata con deliberazione di GC n. 42 del 30.01.2017)

Le parti evidenziate in verde riguardano le modifiche successive al recepimento delle prescrizioni della Commissione VIA nella procedura di Valutazione di Incidenza Appropriata (seduta del 28.03.2017 – nota prot. 281086 del 18.04.2017 acquisita al protocollo in pari data al n. 10868 - deliberazione di GC n. 143 del 21.04.2017)

Le parti evidenziate in arancio riguardano le modifiche apportate a seguito della restituzione alla Giunta per la rielaborazione ex art. 3 comma 5 del Reg. Reg. 05/2011 – Delibera di C.C. n. 68 del 30/10/2017

Le modifiche e/o integrazioni in blu riguardano le precisazioni/chiarimenti richieste dal CC con deliberazione n.35 del 18.05.2018.

PARTE PRIMA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Principi-Natura giuridica - Finalità

- 1 Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato Puc, in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 16/2004 e al Regolamento regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
- 2 Il Puc costituisce il momento centrale per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, assicurando il perseguimento degli obiettivi stabiliti dall'art. 2 della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e dalla Legge Regionale n. 13/2008, che di seguito si richiamano, costituendo parte integrante della presente attività di pianificazione:
 - promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
 - salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico e sismico;
 - 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;
 - miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
 - potenziamento dello sviluppo economico locale;
 - tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
 - tutela e sviluppo del paesaggio e delle colline che circondano ad Est e ad Ovest la città, nonché dei manufatti architettonici di pregio esistenti, in particolare i centri antichi dei casali e di Aiello, le identità locali individuate dalle cinque singolarità geomorfologiche già esplorata dai cinque santuari strategicamente collocati sulla sommità delle colline (il Convento , il SS. Salvatore, la chiesa di San Pietro ad Aiello, la chiesa della Madonna delle Grazie a Sava e la chiesa di S. Lucia ad Orignano), e delle attività produttive e turistiche connesse, potenzialmente innescabili;
 - attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;
 - attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge gennaio 2006, n.14.
- 3 Il Puc è stato predisposto in conformità con la disciplina di cui agli artt. 22 e succ. della Legge Regionale della Campania n.16/2004 e di cui al Regolamento regionale n. 5/2011, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia.
- 4 Il Puc definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (Ptr) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (Ptcp).
- 5 Il Puc di Baronissi è, inoltre, attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale.

Articolo 2. Contenuti e obiettivi del PUC

- 1 Coerentemente con i principi e le finalità enunciate nel precedente art. 1, il Puc si pone quale strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio calibrate su di un arco temporale piuttosto lungo, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
- 2 Il Puc assume, quali obiettivi generali, l'innovazione della struttura economica comunale, la sostenibilità dell'assetto del territorio e l'attuazione della convenzione europea del paesaggio, da perseguire attraverso azioni che, valorizzando le risorse e le identità locali, garantiscano la compatibilità tra lo sviluppo delle competitività e la sostenibilità, salvaguardando gli equilibri

ambientali e le risorse naturali, storico-culturali e paesaggistiche e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.

- 3 In attuazione delle previsioni di cui all'art. 23 della Legge Regionale della Campania n.16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del Ptr (nonché delle Linee Guida per la Pianificazione paesaggistica in Campania) e del Ptcp, costituiscono oggetto del Puc:
 - la definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovralocale;
 - la definizione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano;
 - l'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché la definizione dei criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
 - la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
 - la determinazione della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
 - la indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
 - la promozione dell'architettura contemporanea e della qualità dell'edilizia pubblica e privata; prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione.
 - la definizione la disciplina dei sistemi di mobilità di beni e persone;
 - la definizione delle misure volte alla la disciplina della tutela e valorizzazione del paesaggio agrario nei termini di legge;
 - la definizione delle norme tecniche riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.
- 4 Il Puc, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, con il processo di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) del Piano:
 - definisce gli obiettivi di sostenibilità;
 - valuta gli effetti delle azioni di piano;
 - prevede un processo continuo di verifica degli effetti ai fini della salvaguardia ambientale.

In coerenza con le disposizioni delle direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE le previsioni del Puc vengono inoltre sottoposte a valutazione di incidenza per le aree comprese in SIC e/o ZPS.

Articolo 3. Articolazione del Puc: componente strutturale e componente programmatica

- 1 Il Puc è formato da:
 - componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
 - componente programmatica/operativa, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio nell'arco quinquennale correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
- 2 In coerenza con le previsioni di cui all'art. 3, co. 3, della Legge Regionale della Campania n. 16/2004, la componente strutturale del Puc è relativa alle disposizioni ed alle scelte di lungo termine, che non richiedono verifiche o revisioni se non al radicale mutare di condizioni politico-culturali fondamentali, e che pertanto hanno validità a tempo indeterminato. Dette disposizioni sono tese a individuare le scelte di tutela e le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.
- 3 La componente strutturale del Puc si articola in:
 - disposizioni strutturali;
 - disposizioni strategiche.
- 4 Sono disposizioni strutturali quelle che Le disposizioni strutturali, tra l'altro:
 - individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali (geologici, vegetazionali, faunistici), storico-culturali, paesaggistici, rurali, insediativi e infrastrutturali e ne definiscono le

modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione sostenibile;

- indicano i territori da preservare da trasformazioni urbanizzativo-infrastrutturali ai fini della realizzazione della rete ecologica comunale, quale specificazione della rete ecologica provinciale e regionale, e per la tutela e valorizzazione delle aree a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- individuano le aree vincolate e le relative disposizioni di tutela.

5 Sono disposizioni strategiche quelle che:

- delineano le scelte di trasformazione di lungo periodo dell'assetto insediativo e infrastrutturale per il conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile, eventualmente proponendo una perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- individuano le scelte per la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali, per la promozione dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, per la manutenzione ed il risanamento idrogeologico del territorio, per la individuazione della rete fondamentale dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale;
- definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica. **ABROGATO**

6 In coerenza con le disposizioni strutturali e strategiche, le disposizioni strutturali definiscono per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale, la quale in ogni caso dovrà applicare tutte le prescrizioni e tener conto di tutti gli indirizzi del Puc. **ABROGATO**

7 In coerenza con le previsioni di cui all'art. 3, co. 3, della Legge Regionale della Campania n.16/2004, la componente programmatico/operativa del Puc è riferita a tempi brevi e necessita perciò di verifiche e rielaborazioni frequenti. Pertanto, le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. **ABROGATO**

8 Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali e strategiche:

- i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi;
- i Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
- i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
- la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica. **ABROGATO**

9 La componente programmatico/operativa del Puc, riferita anche a porzioni di territorio comunale, contiene altresì comprende anche atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004, che hanno il compito di individuare, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale considerato specificando, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

10 Le disposizioni programmatiche del Puc debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale. **ABROGATO**

Articolo 4. Natura ed efficacia delle disposizioni del Puc

1 La normativa di piano disciplina gli interventi secondo tre diversi livelli di regolamentazione:

- Le prescrizioni, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali; oppure subordinano gli interventi, negli Ambiti di Trasformazione, alla contestuale realizzazione di dotazioni urbanistiche e ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. ~~La loro modifica costituisce variante al PUC e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti.~~
 - Le direttive, che rappresentano disposizioni ~~prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti~~ obbligatorie per eventuali modifiche successive della componente operativa e per gli strumenti di attuazione del Puc quando individuano, per gli Ambiti di trasformazione, il carattere funzionale esclusivo o prevalente, la massima capacità edificatoria, l'entità minima delle dotazioni per attrezzature, i principali requisiti progettuali degli interventi di conservazione e trasformazione previsti; oppure quando forniscono, con riferimento ai Sistemi, requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. ~~La loro modifica costituisce variante al Puc.~~
 - Gli indirizzi ~~sono norme non immediatamente cogenti. Costituiscono linee guida e norme di valenza programmatica, rappresentano disposizioni finalizzate ad orientare gli strumenti di attuazione verso gli obiettivi del Puc. Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento.~~ costituiscono prestazioni in cui è obbligatorio pervenire con la modalità e gradualità che sarà definita dagli strumenti di pianificazioni programmatica/operativa ed attuativa.
- 2 In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano, la normativa prevale sulla cartografia e la cartografia in scala maggiore prevale su quella in scala minore. Nel caso di divergenza tra previsioni grafiche e normativa prevalgono queste ultime. Nel caso di divergenza tra elaborati della componente strutturale e della componente programmatica/operativa prevalgono le previsioni della componente strutturale. Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente PUC, prevale quella a maggior dettaglio.
- 3 I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del Puc, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore prescrittivo. Compete esclusivamente agli Atti di programmazione e agli strumenti di attuazione del Puc l'esatta delimitazione delle aree nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei diritti edificatori, così come specificato nei successivi articoli **ABROGATO.**
- 4 Il Puc può essere modificato con le seguenti modalità:
- approvazione di variante assunta ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
 - stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla Legge Regionale n.16/2004;
 - procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente. **ABROGATO**
- 5 Le disposizioni del Puc possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili. **ABROGATO**
- 6 L'adozione del Puc comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della Legge Regionale della Campania n.16/2004. **ABROGATO**

Articolo 5. Elaborati costitutivi del Puc

- 1 Il Puc si compone dei seguenti elaborati:

Relazione Generale

Allegati alla relazione

Norme tecniche di Attuazione

Elaborati Grafici:

Serie	Titolo Tavola
QUADRO CONOSCITIVO	Inquadramento territoriale Il Piano Territoriale Regionale Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Parchi e Rete Natura 2000 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Carta Pericolosità Frane, Carta Rischio Frane Carta Pericolosità Idraulica e Carta Rischio Idraulico; I Vincoli: La carta Unica dei vincoli, la carta dei vincoli paesaggistici ed architettonici, Le fasce di Rispetto.
QUADRO INTERPRETATIVO	Uso e Assetto Storico; Assetti fisici e Funzionali; Dotazione Spazi Pubblici ed Attrezzature; Schede degli Spazi Pubblici ed Attrezzature:
QUADRO STRUTTURALE	La Rete Ecologica Comunale; La Rete Viaria Il PIANO STRUTTURALE 1: 5000 IL PIANO STRUTTURALE 1: 2000 La Classificazione degli Edifici Ricadenti in "Città Storica"; Rischio Frana Atteso Rischio Idraulico Atteso
QUADRO OPERATIVO	Le Disposizioni Programmatiche e gli Ambiti Strategici 1: 5000 Le Disposizioni Programmatiche e gli Ambiti Strategici 1: 2000 Le Schede dei Comparti Verifica Indice consumo di suolo
IL NUOVO ASSETTO DEL TERRITORIO	Disposizioni Strutturali ed Operative
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	Rapporto Ambientale integrato con la Valutazione d'Incidenza Sintesi non Tecnica Allegati Grafici
STUDIO GEOLOGICO	Relazione Geologica Carta Geolitologica Carta Idrogeologica Carta delle Acclività Carta delle Stabilità Carta della Pericolosità da Frana Carta del Rischio da Frana Carta della Microzonazione Sismica: Suddivisione in categorie di sottosuolo sismico; Carta della Microzonazione Sismica: Suddivisione in classi di pericolosità; Carta delle indagini.
STUDIO AGRONOMICO	Relazione Agronomica ed Ambientale; Carta dell'Uso Agroforestale del Suolo
PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICO	DI Relazione Tecnica illustrativa; Regolamento Acustico Comunale; Zonizzazione Acustica Comunale 1:5000 Zonizzazione Baronissi centro, frazioni Sava ed Orignano 1:2000; Zonizzazione Baronissi centro, frazioni Saragnano e Caposaragnano 1:2000 Zonizzazione frazioni Sava, Intessano, Caprecano e Fusala 1: 2000 Zonizzazione Acquamela ed Aiello 1:2000

Articolo 6. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

- 2 Il presente Puc:
 - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008;
 - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012;
 - recepisce, senza modifiche, la disciplina dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele (oggi AdB Campania Centrale);
 - recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.
- 3 Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente punto 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente Puc senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.
- 4 In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di questi ultimi **fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.**

TITOLO II DEFINIZIONI

Articolo 7. Definizioni relative all'articolazione delle disposizioni strutturali

- 1 Le disposizioni strutturali sono articolate in:
 - ambiti di territorio;
 - tipi di città;
 - tessuti.

Articolo 8. Gli ambiti di territorio

- 1 Per Ambito di territorio si intende un insieme di elementi costruiti e/o di spazi aperti tra i quali intercorrono relazioni fisiche e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. Tali ambiti nel loro complesso costituiscono una specificità all'interno del territorio comunale. Pertanto la struttura del Piano è organizzata in base ai tre seguenti Ambiti di territorio:
 - gli ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato;
 - gli ambiti di territorio prevalentemente rurale e aperto;
 - la rete della mobilità

Articolo 9. I tipi di città

- 1 Le strategie per gli ambiti di territorio sono articolate in sei Tipi di Città:
 - la città da tutelare
 - la città da riqualificare
 - la città delle attività
 - la città dei servizi
 - la città della tutela agricola e paesaggistica
 - la rete **dei trasporti infrastrutturale.**

Articolo 10. I Tessuti

- 1 Per Tessuti si intendono quelle porzioni di città degli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato connotate da significativi caratteri di omogeneità funzionale, tipologica, morfologica, di uso del suolo. I tessuti sono distinguibili per il loro grado di compiutezza, per il grado di urbanizzazione e per le caratteristiche morfologiche. Essi comprendono aggregazioni di edifici, spazi aperti e pertinenze che ospitano in modo prevalente determinate funzioni, determinati usi, tra loro non necessariamente contigui e con differenti estensioni.

Articolo 11. Centro abitato e centro edificato

- 1 Il centro abitato, definito all'art. 3 del D. Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo,

ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

- 2 Il centro edificato, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Articolo 12. Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

- 1 La disciplina del Puc si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali:

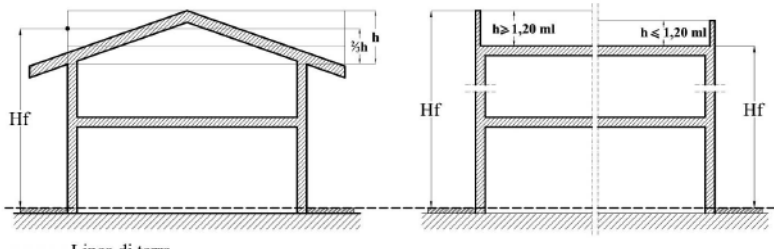
N.	Acronimo	Definizione
01	AT	Ambiti territoriali: Sono gli ambiti del territorio nei quali le trasformazioni urbanistiche sono attuate mediante comparti edificatori ed applicando procedure perequative. Sono previsti AT che delimitano solo terreni contigui ("Ambiti continui") ed AT che riuniscono anche terreni non contigui ("ambiti discontinui"). Negli AT gli interventi sono subordinati alla formazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito.
02	AT*	Ambiti territoriali: Sono gli ambiti ("continui" o "discontinui"), già individuati dal pre vigente strumento urbanistico (P.R.G.) per i quali il P.U.C., non rinvenendo sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità delle previsioni medesime o la convenienza a migliorarle, sono stati confermati, anche se in taluni casi leggermente rivisti nella perimetrazione adeguandola allo stato attuale. Negli AT* gli interventi sono subordinati alla formazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito.
03	AR	Ambiti di riqualificazione: Sono gli ambiti che interessano aree dimesse dimesse o in via di dismissione, o ambiti urbani da riqualificare, con presenza di edifici da riutilizzare. Per i quali si prevedono interventi di riqualificazione. Gli AR sono suddivisi in ARr e ARp , a secondo se la riqualificazione prevista è orientata ad usi prevalentemente residenziali (ARr) ovvero ad usi prevalentemente non residenziali-produttivi (ARp).
04	ST	Superficie territoriale: misura in m ² la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Comparto Urbanistico (AT , AT* , AR) costituente una unità minima d'intervento in attuazione diretta del P.O.; essa comprende, oltre alle aree private (superficie fondiaria), le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (UT).
05	SF	Superficie fondiaria: misura in m ² la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'indice di edificabilità fondiaria UF .
06	SC	Superficie coperta: misura in m ² la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale, nonché balconi, pensiline e gronde il cui sporto, misurato in proiezione orizzontale, non superi la misura di m. 1,20.
07	SPf	Superficie permeabile fondiaria: misura in percentuale la quota di SF che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPf , sulla base di un

		progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale.
08	SPT	Superficie permeabile territoriale: misura in percentuale la quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche. Sono definite permeabili quelle parti del territorio il cui trattamento superficiale è in grado di garantire una permeabilità all'acqua meteorica non inferiore al 60% di quella riscontrabile nella stessa area per il terreno allo stato naturale. E' onere del soggetto operante la trasformazione, dimostrare a mezzo di specifica relazione tecnica a forma di un soggetto abilitato alla professione di Agronomo, Ingegnere, Architetto o pianificatore del territorio, da allegarsi alla richiesta del titolo edilizio o atto sostitutivo e/o alternativo, il rispetto dei requisiti minimi di permeabilità previsti dal PUC. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPT, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale.
09	CI	Capacità insediativa: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Volume V /100 m ³ /ab.
10	DA DAR	Densità arborea e arbustiva: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento: DA = densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi). DAR = densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile. L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione, degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della DAR . La monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal Responsabile dello S.U.E., sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito delle procedure di appalto di opere analoghe, o, in mancanza, sulla base del prezziario regionale delle OO.PP. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.
11		Lotto libero: porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno della città esistente, al netto della SF utilizzata per il computo dell' IF afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti ai sensi dell'art. 125 149 "Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone". Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del P.U.C. e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano Operativo disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).

Articolo 13. Indici urbanistici – ambientali

- 1 La disciplina del Puc si applica sulla base delle seguenti definizioni, grandezze edilizie ed ambientali:

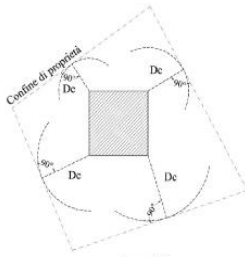
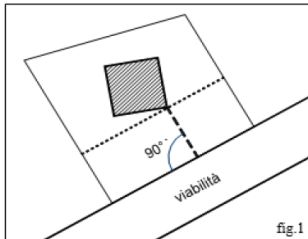
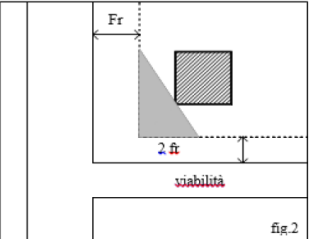
N.	Acronimo	Definizione
01	SUL SLP Si specifica che nel prosieguo delle presenti norme ove si fa riferimento all'acronimo SUL esso dovrà intendersi SLP.	Superficie utile lorda (SUL): misura in mq. la somma delle superfici lordo dell'Unità edilizia, compreso entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto delle disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici di cui al successivo comma 2 del presente articolo. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio: a) superficie dei vani corsa degli ascensori e relativi spazi di sbarco, vani scala, scale e tappeti mobili, androni d'ingresso qualora costituiscano parti dell'edificio necessario all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C., spazi e vie di fuga previsti dalle norme di sicurezza antincendio; b) locali e volumi tecnici, anche per le parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; Tra i locali tecnici rientrano anche i locali destinati allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti e alle raccolte differenziate dei rifiuti. c) spazi non interamente chiusi anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi coperti, porticati al piano terra aperti su almeno tre lati. I porticati e tettoie, se di uso privato o condominiale, sono esclusi dal calcolo della SUL, per un'aliquota non superiore al 30% della SC determinata dalle altri parti del fabbricato. I balconi e logge ai piani superiori sono esclusi dalla SUL, quando il rapporto dimensionale tra larghezza lunghezza e profondità sia almeno pari a 3:1; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,90 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP); e) sottotetti, ovvero locali non abitabili, ricavati tra l'intradosso del solaio a faldo di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, la cui altezza al colmo all'estradosso sia inferiore a m. 2,20 e che terminino con un'altezza pari a zero ove le falde incrociano l'estradosso dell'ultimo solaio, tali locali non dovranno avere alcuna rifinitura di tipo civile. Sono ammesse pareti divisorie solo se indispensabili per dividere le diverse proprietà; f) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica e nell'ambito dei PUA; g) le superfici di cui alle lett. a), sommate tra loro, non devono superare il 30% dell'intera SUL; h) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione o/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; i) manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 8.00 e di altezza in gronda non sup. a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali, nel rispetto ai fini delle distanze delle norme del Codice Civile, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.

		La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La utile superficie lorda complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
02	Hf	Altezza degli edifici: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddotta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.). Salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68. Altezza degli edifici per il calcolo della distanza dai confini Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto. Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).  ----- Linea di terra
03	H	Altezza degli edifici per il calcolo del volume L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda maggiorata del volume geometrico eccedente fino al colmo.
04	P	Numero dei piani: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto (o ZTO). Lo spazio posto

		tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani: a) quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre + 90 cm. dalla quota di marciapiede; b) quelli sotto il tetto, a condizione che abbiano le caratteristiche per essere esclusi dal calcolo della SUL, ovvero siano ricavati con applicazione della L.R. 15/2000. Il piano "pilotis" è rilevante ai fini del rispetto del numero massimo dei piani qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga oltre 2.00 mt. dalla quota di marciapiede. Il numero di piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SUL). Sono altresì compresi: - gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata; - i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).
04 bis	Su	Superficie Utile Abitabile: Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).
04 ter	Sa	Superficie Accessoria: "Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
05	V	Volume del fabbricato: misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del

		piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza. $V = SLP \times H$ Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume: a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960); b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato; c) i balconi e le pensiline; d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili; e) i volumi tecnici.
06		Volumi tecnici: I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. <i>Circ. Min. 31/01/73 n°2474</i>): a) le cabine elettriche ed i locali caldaia; b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali; c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali; d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine; e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminie; f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune; g) i serbatoi idrici; h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere; i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini; l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza; m) gli impianti tecnologici in genere; n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma

		urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati. Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e “per l'identificazione della nozione di “volume tecnico” assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti. Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.” (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281). In conclusione i sottotetti non devono superare, comunque, all'estradosso, le seguenti dimensioni: - alla gronda ml 1,20 - al colmo ml 2,40
05	DC	Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città storica, in mt. 5,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche sulla distanza dai confini, sulla sopraelevazione e sulla prevenzione ai sensi degli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro o di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico. La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine. Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza

		prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti. 
06	DS	Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Distanza da filo stradale: La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; - ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo Strumento Urbanistico Generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (fig. 2) Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.  

07

Dpf

~~**Distanza fuori terra tra edifici:** rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.~~

~~Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, ad esclusione della Città storica, in mt. 10,00.~~

~~Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e cc. e.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro o di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.~~

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dpf):

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

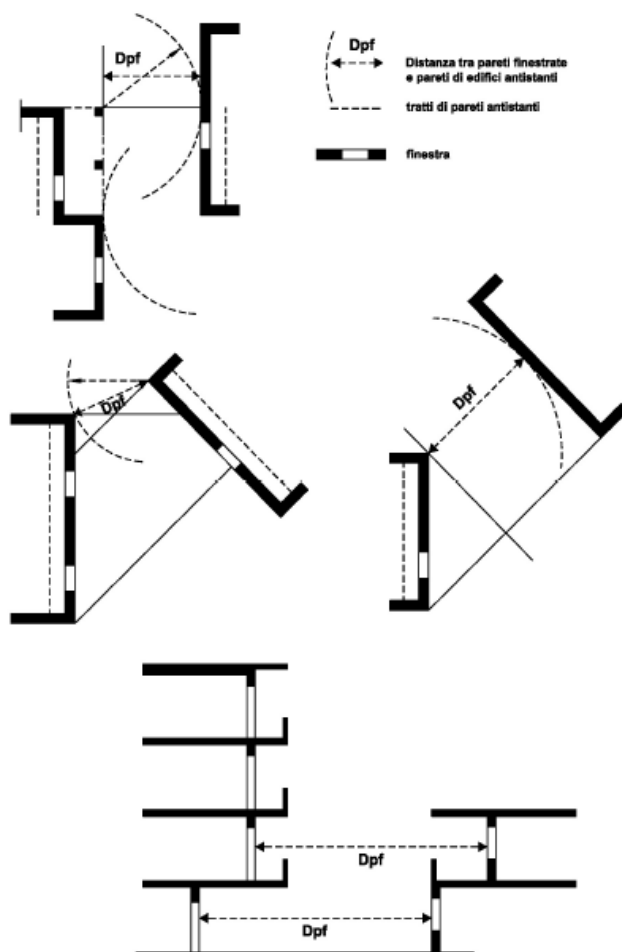


Figura 1

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta (fig 1). La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete (fig.1). Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato (fig. 2).

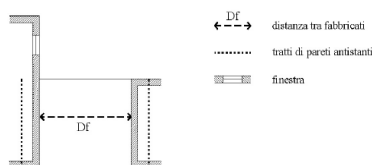


Figura 2

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.

Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n. 1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 (cosiddetta «Legge urbanistica») a sua volta aggiunto dall'art. 17 della L. 765/1967 (cosiddetta «Legge Ponte») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.

Ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, art. 9:

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si

		fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
	Deroghe	DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica: A. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m; B. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili); C. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili); D. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine; E. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale; F. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari; G. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature; H. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile); I. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari).
08	AC	Area di concentrazione edilizia: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area la porzione della SF nella quale, laddove previsto dal PUC va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici comprese le eventuali rampe d'accesso qualora gli stessi non siano realizzati a raso.
09	VM	Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto degli strumenti attuativi.
10	VS	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.
11		Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella accettata con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del

		territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione
	Linea di Gronda	La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
	Sottotetto	Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso. (l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

2 Restano autonomamente applicabili, nei limiti previsti dalle singole fattispecie, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici previste dal Regolamento Edilizio Urbanistico.

3 In ogni caso, per tutte le nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie, laddove consentite, devono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri prestazionali:

- per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite previsti dalla Legge e, laddove più restrittivi, dalle presenti norme e dai regolamenti comunali;
- per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1 (o le norme sostitutive e/o integrative successive), e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa, in ogni caso e fermi restando eventuali limiti più restrittivi imposti dalla Legge vigente e/o sopravvenuta, sia non superiore a 30 kWh/mq anno per gli immobili residenziali ovvero a 10 kWh/mc anno per gli immobili di altra destinazione;
- fermi restando eventuali limiti più restrittivi imposti dalla Legge vigente e/o sopravvenuta tutte le superfici verticali ed orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto era previsto dal DPR 311/2006 al punto 3 dell'Allegato C con riferimento alle prestazioni a decorrere dal gennaio 2010 per la zona climatica di appartenenza del Comune;
- tutti gli edifici di qualunque tipologia devono essere dotati di impianto di predisposizione per il collegamento al futuro impianto di teleriscaldamento e di acqua calda sanitaria comunale con obbligo di allacciamento degli edifici quando l'impianto stesso sarà stato completato;
- ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di demolizione e ricostruzione devono essere attrezzate a verde con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, ovvero, per le porzioni non attrezzate a verde, utilizzate per la produzione di energia da fonte solare in ragione di almeno 1.500 kWh/anno per ogni 25 mq di superficie misurata sul piano di giacitura della copertura.

Il progetto presentato ai fini del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, deve comunque essere accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tutte le summenzionate prescrizioni oltre che delle norme di Legge e regolamentari.

4 La disciplina del Puc si applica, inoltre, sulla base dei seguenti indici urbanistici ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	UT	Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta il volume V massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST . Il rapporto è espresso in m^3/m^2 .
02	UF	Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta il volume V massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF . Il rapporto è espresso in m^3/m^2 .
03	UFe	Indice di utilizzazione fondiaria esistente: rappresenta il rapporto tra il volume edificato esistente e la superficie fondiaria (Ufe = V esistente/ SF). Il rapporto è espresso in m^3/m^2 .
04	IC	Indice di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF , di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità del Volume V e della Superficie utile SUL della costruzione stessa.
05	IP	Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF , come specificato dalle presenti norme tecniche.
06	RC	Rapporto di copertura: il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (RC = SC/SF): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Articolo 14. Usi del Territorio: definizioni generali

- 1 Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalla disciplina di zona, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti.
- 2 Il Puc pianifica e disciplina gli usi del territorio sulla base del principio secondo il quale in materia di governo del territorio, provvede a suddividere le categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie o sottofunzioni, laddove ciò sia giustificato da significative diversità del carico urbanistico implicato dall'una o dall'altra di esse, tale da giustificare anche diverse modulazioni di calcolo del contributo concessorio.
- 3 La disciplina generale degli Usi del territorio operata dal Puc è una disciplina funzionale urbanistica e pertanto regola gli usi ai soli fini di governo del territorio.
- 4 La normativa generale sugli usi, salvo diverse previsioni specifiche nelle norme operative e relative schede **norma di comparto**, è estesa alle disposizioni regolative, operative e programmatiche.
- 5 Il Puc, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire nelle trasformazioni urbanistiche e nelle realizzazioni edilizie in relazione alla specifica destinazione d'uso definisce e quantifica il carico urbanistico primario indotto dalle singole destinazioni e la soglia minima di rilevanza.
- 6 Il cambio d'uso, ancorché meramente funzionale, è subordinato, salvo che l'incremento del carico urbanistico non sia inferiore alla soglia minima di rilevanza, al reperimento dei parcheggi necessari per far fronte all'incremento del carico urbanistico primario come determinato con le presenti norme, **fermo restando il rispetto dei minimi fissati dalla norma nazionale e regionale in materia**.
- 7 Nella disciplina funzionale dei tessuti e degli ambiti vengono definiti gli usi non ammessi e gli usi regolati in percentuale rispetto alla superficie utile lorda (SUL) o volume (V) complessiva/o.

Articolo 15. Criteri generali relativi agli Usi del territorio

- 1 Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli sistemi, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
- 2 Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.

- 3 La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la SUL relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto o di comparto, sia nei piani urbanistici attuativi.
- 4 Ad ogni "Uso" il Puc attribuisce il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati; il Carico urbanistico primario Cu è articolato nelle tre categorie: "B" (Basso Carico urbanistico primario), "M" (Medio Carico urbanistico primario), "A" (Alto Carico urbanistico primario).
- 5 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nelle singole "zone urbanistiche" sono indicati gli Usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare.
- 6 Gli Usi regolati sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA e di comparti urbanistici, rispetto alla SUL (ovvero al volume V) complessiva del comparto; negli altri casi con riferimento alla SUL (ovvero al volume V) complessiva dell'Unità Edilizia.
- 7 I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della L.R. 1/2014, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nelle presenti Nta o nelle schede **norma di comparto**, e nello Strumento Comunale d'intervento per l'Apparato Distributivo (S.I.A.D.).
- 8 Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 9 L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
- 10 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
- 11 Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del Puc, nonché dai Pua, sempre compatibilmente con le previsioni di Puc.
- 12 La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del Puc, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.
- 13 Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
- 14 Le "abitazioni collettive", se con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative, (nei limiti comunque del V massimo ammissibile), in tali casi esse non potranno essere mai frazionate dal punto di vista proprietario **non potranno mai essere utilizzate come abitazioni private e dovranno essere** e gestite in continuità da un unico soggetto.
- 15 Per la realizzazione di insediamenti di rilevante dimensione destinati ad attività commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, il Comune può adottare discipline speciali per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.
- 16 Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Puc.
- 17 La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza **di tale indicazione nel titolo edilizio** la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente

titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

Articolo 16. Usi del Territorio e carico urbanistico primario

- 2 Gli usi del Territorio previste dalle presenti Norme – salvo diverse disposizioni riportate nelle componenti specifiche delle presenti norme - sono articolati in sette funzioni:
 - 1 a. Abitative;
 - 2 b. Commerciali;
 - 3 c. Terziarie e servizi;
 - 4 d. Turistico-ricettive;
 - 5 e. Produttive;
 - 6 f. Agricole;
 - 7 g. Attrezzature collettive pubbliche/uso pubblico e parcheggi non pertinenziali.
- 3 Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU), le principali destinazioni d'uso sono così classificate:
 - 8 a) U1 - Abitativi;
 - 9 b) U2 - Commerciali;
 - 10 c) U3 - Terziari;
 - 11 d) U4 - Turistici, ricettivi e congressuali;
 - 12 e) U5 - Produttivi e manifatturieri;
 - 13 f) U6 - Agricoli e ricettivi extralberghieri;
 - 14 g) Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico
- 4 In caso di edifici o attività contenenti funzioni con diversi carichi urbanistici primari, il carico complessivo è dato dalla somma dei rispettivi carichi.
- 5 Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

	DESTINAZIONI D'USO	CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU)
a)	U1 - Usi abitativi	U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
		U1/2 - Abitazioni collettive e attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale (Cu B)
b)	U2 - Usi commerciali	U2/1 – Esercizi commerciali di vicinato ed esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere a) e b) della L.R. 1/2014) (Cu B)
		U2/2 – Strutture di vendita medie alimentari e non alimentari, (rif. art. 4, comma 1 lettere c) e d) della L.R. 1/2014) (Cu M); Strutture di vendita grandi – ipermercati, centri commerciali- alimentari e non alimentari,(rif. art. 4, comma 1 lettere e), f), g), h) i) e l) della L.R. 1/2014) (Cu A);
		U2/3 – Depositi commerciali e commercio all'ingrosso (Cu B)
		U2/4 – Esercizi commerciali floro vivaistici (Cu M)
c)	U3 - Usi terziari	U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu M)
		U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)

		U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu B) U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu B) U3/4 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni (Cu M) U3/5 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo (Cu A) U3/6 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)
d)	U4 - Usi turistici ricettivi, e congressuali	U4/1 - Ricettivo diffuso (Cu B): a. le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast organizzate in forma imprenditoriale; b. gli esercizi di affittacamere; c. le attività ricettive in esercizi di ristorazione; d. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali; e. le strutture ricettive – residence fino a 30 posti letto. U4/2 Ricettivo alberghiero (se ≤ 30 camere (Cu M), se > 30 camere (Cu A)): a. gli alberghi; b. i motel; c. i villaggi-albergo; d. le residenze turistico-alberghiere. U4/3 Ricettivo extralberghiero (Cu M) a. le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto b. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriale; c. le attività ricettive in residenze rurali; d. le case per ferie; e. gli ostelli per la gioventù; f. le foresterie per turisti; g. le case religiose di ospitalità; h. i centri soggiorno studi; U4/4 - Centri congressuali (Cu A) U4/5 – Strutt. ricettive all'aperto (Cu M) a. campeggi b. campeggi di transito
e)	U5 - Usi produttivi e manifatturieri	U5/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B) U5/2 Depositi e magazzini (Cu B) U5/3 Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (Cu B) U5/4 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu B) U5/5 Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi (Cu B)
f)	U6 - Usi agricoli e agrituristici	U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)

		U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
		U6/3 Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo)
		U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)
		U6/5 Impianti florovivaisti agricoli. Nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica un Cu B calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita.
g)	Usi connessi ad attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico	- Autorimesse ed autosilo (Cu nullo) ; - Rimessa privata di veicoli (Cu nullo) ; Per ogni attrezzatura si applica la normativa speciale sui parcheggi eventualmente prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in mancanza i parcheggi vengono determinati progettualmente con criterio prestazionale in relazione al flusso di persone previsto, al netto di quelle servite dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati. In ogni caso vanno garantiti i parcheggi derivanti dai carichi urbanistici di cui ai successivi commi 5, 6 e 7 in relazione alle dotazioni minime di cui all'art. 14 all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

- 6 La destinazione d'uso connessa ad attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico e relative ai Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali comprendente anche le attrezzature previste dall' art. 3 del D.M. 1444/68 per gli standard di quartiere, comportano i seguenti carichi urbanistici:
- a) Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori di servizio alle scuole (Cu A);
 - b) Attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e religiose; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori connesse alle attività religiose (Cu B);
 - c) Attrezzature per verde, gioco e sport, costituite da parchi e giardini urbani di quartiere, attrezzature per il gioco dei bambini e attrezzature per lo sport all'aperto (Cu B);
 - d) Parcheggi e parcheggi di interscambio (scambiatori) (Cu nullo).
- 7 Le Attrezzature territoriali comprendenti le attrezzature previste dall'art. 4 comma 5 del D.M 1444/68 per gli standard territoriali comportano i seguenti carichi urbanistici:
- a) Attrezzature per parchi pubblici urbani e territoriali, costituite da: Parco territoriale di valenza ambientale (Cu B) ;
 - b) Attrezzature per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo , costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole (Cu A);
 - c) Attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera , comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria (Cu A);
 - d) Mercati e fiere (Cu A).
- 8 Le Attrezzature di interesse generale comportano i seguenti carichi urbanistici:
- a) Scuole private, sedi universitarie e istituti di ricerca, musei (CU A);
 - b) Attrezzature per l'assistenza sociale: residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali (CU B);
 - c) Attrezzature per il culto di livello territoriale (CU M);
 - d) Attrezzature sportive (CU A);
 - e) Attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza: tribunale, carcere, caserma dei Vigili del Fuoco, caserma Guardia di Finanza, Questura, caserma Guardia di Forestale, comando VV. UU. (CU M);
 - f) Attrezzature e uffici pubblici di scala territoriale: posta centrale e uffici finanziari, sede amministrativa provinciale e uffici pubblici territoriali (CU M);
 - g) Attrezzature a carattere tecnologico (CU B);

- h) Autorimesse per i mezzi pubblici (CU B);
 - i) Attrezzature fieristiche (CU A);
 - j) Attrezzature per spettacoli all'aperto (CU A);
 - k) Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M);
 - l) Attrezzature socio – sanitarie (Cu M);
 - m) Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Cu A).
- 9 Le ulteriori attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico sono valutate ai fini del carico urbanistico per assimilazione con la funzione più vicina tra quelle elencate ai precedenti commi da 5 a 7.
- 10 In relazione a quanto previsto ai precedenti commi da 5 a 8, per ogni attrezzatura si può applicare la normativa speciale sui parcheggi eventualmente prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in alternativa i parcheggi possono essere determinati progettualmente con criterio prestazionale in relazione al flusso previsionale di persone calcolato con modelli matematici specifici, al netto di quelle servite dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati.

Articolo 17. Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati

- 1 Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo, anche ai fini di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942 e succ. modifiche ed integrazioni ed alla legislazione regionale, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati o di uso comune **P1** e parcheggi pubblici o di uso pubblico **P2**.
- 2 I parcheggi privati **P1** sono da intendersi come parcheggi di uso comune o collettivo oltre che pertinenziali e come tali sono di esclusiva competenza privata e non sono in nessun caso soggetti a scomuto; possono essere monetizzati esclusivamente nei casi e nei limiti indicati dalle presenti norme. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare in modo durevole secondo le disposizioni speciali che li regolano.

- 3 Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Basso:

Destinazione d'uso	P1-Privati	P2-Pubblici
Residenziali	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Commerciali	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Produttivi	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Agricoli	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL

- 4 Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Medio:

Destinazione d'uso	P1 - Privati	P2 - Pubblici
Commerciali	4 mq/10 mq SUL	6 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Produttivi	3 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL

- 5 Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Alto:

Destinazione d'uso	P1 - Privati	P2 - Pubblici
Commerciali	4 mq/10 mq SUL	14 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	7 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	7 mq/10 mq SUL

- 6 Ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire, può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente previsione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per sé ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del Comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo uso.
- 7 Per le attività commerciali disciplinate dalla legge regionale 1/2014, qualora con riferimento alla superficie di vendita la disciplina sugli standards a parcheggio comporti una dotazione maggiore di

quella prevista dai precedenti commi si applicano le maggiorazioni previste dalla medesima legge regionale e le relative disposizioni di attuazione.

- 8 In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui alla precedenti tabelle con norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
- 9 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, con particolare riferimento alla pianificazione della mobilità ed alla sicurezza della circolazione stradale.
- 10 La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.
- 11 Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:
 - a) edifici dismessi da più di 5 anni;
 - b) destinazioni commerciali a CU M e a CU A;
 - c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.
- 12 In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL preesistente.
- 13 Per gli interventi assoggettati a Pua e nei comparti urbanistici, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici P2 deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati P1 deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati P1 e i parcheggi pubblici P2, eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati. Nei comparti di trasformazione soggetti a PUA, ove è **previsto** l'insediamento di attività commerciali (medie o grandi strutture di vendita), che prevedono standard aggiuntivi ai sensi delle norme vigenti (nazionali e/o regionali), i Pua possono prevedere al fine del soddisfacimento di tali standard aggiuntivi, in particolare quelli necessari al soddisfacimento delle aree di parcheggio, inferiori aree di cessione al comune rispetto a quelle previste nelle schede di comparto, fatto salvo il minimo previsto per il soddisfacimento degli standard in rapporto agli abitanti che il Pua prevede di insediare. Le aree destinate a parcheggio così realizzate dovranno comunque, con atto d'obbligo essere destinate all'uso pubblico.

Articolo 18. Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

- 1 Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme operative e relative schede **norma di comparto e in ogni caso fermo restando le norme nazionali e regionali in materia**, si stabilisce quanto segue:
 - a. nella Città da tutelare, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, **nei termini stabiliti dalle presenti norme e comunque nel rispetto della legge** può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
 - b. negli Ambiti della Città da riqualificare, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, **nei termini stabiliti dalle presenti norme e comunque nel rispetto della legge** può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%; tale dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento;
 - c. negli ambiti strategici di trasformazione i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati che attuano comparti urbanistici devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici, e assumere l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento.

- 2 Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dal precedente comma 1., sono subordinate ad una "Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica", che, per tali specifiche finalità, deve contenere:
 - a) una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;
 - b) un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
 - c) la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici;
 - d) la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.
- 3 La "Verifica di sostenibilità urbanistica", salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, correda e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA o a comparto edilizio.
- 4 Sono esentati dalla "Verifica di sostenibilità urbanistica" gli interventi assoggettati a PUA o a comparto urbanistico la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 m² o la cui dotazione teorica di standard urbanistici sia inferiore a 500 m².
- 5 Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica

Articolo 19. Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati

- 1 I parcheggi, in relazione al loro regime giuridico, si suddividono in:
 - a) P2: parcheggi di rilievo urbanistico derivanti dall'applicazione degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o comunque assoggettati a servitù di uso pubblico, come integrati dal precedente art.17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati";
 - b) P1 parcheggi di rilievo edilizio di proprietà privata, costituenti la dotazione prescritta dalle norme vigenti, come integrate dall'art.17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati"; in relazione al carico urbanistico;
 - c) parcheggi privati ed in regime di libero mercato non rientranti nella disciplina di cui ai precedenti punti a) e b).
- 2 I parcheggi di cui al precedente comma 1, lett. a):
 - a) sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico o anti-inquinamento a livello comunale o previste dalla convenzione urbanistica;
 - b) sono in generale di proprietà pubblica o **permanentemente** asserviti ad uso pubblico e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute o asservite a favore dell'Ente pubblico; la loro realizzazione, manutenzione o gestione può tuttavia essere affidata a soggetti privati secondo le vigenti disposizioni in materia di procedure contrattuali di evidenza pubblica. Possono anche, in casi eccezionali, **in cui ciò è consentito dalla legge** restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato a tempo indeterminato.
- 3 I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che, in relazione all'insediamento cui accedono, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intera rete della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria nella misura prescritta **dalla legge e** dalle presenti norme e dalle convenzioni urbanistiche sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi cui accedono.
- 4 I parcheggi edilizi di cui al precedente comma 1, lett. b) sono generalmente progettati e localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari, o l'attività di cui sono a

servizio; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e comunque entro un raggio massimo di 400 metri, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio o l'attività sia disciplinato da un negozio giuridico con le forme previste dal Codice Civile, e il predetto parcheggio - salvi i casi in cui siano già presenti o in progetto posti auto riservati ai portatori di handicap in adiacenza all'unità edilizia - sia collegato all'unità edilizia con un percorso pedonale rispondente alle norme in materia di barriere architettoniche.

- 5 Nel caso di destinazione residenziale i parcheggi edilizi possono assumere la forma di autorimesse chiuse; il loro regime giuridico e pertinenziale è definito dalla legge.
- 6 Qualora detti parcheggi siano a servizio di destinazioni non residenziali ed adibiti ad attività private aperte al pubblico o comunque ad attività generanti un flusso di persone superiore all'uso residenziale, la disponibilità effettiva negli orari di apertura a favore degli utenti e degli esercenti dei parcheggi a servizio dell'attività nella misura minima prevista dalle presenti norme costituisce requisito obbligatorio e presupposto sostanziale di legittimazione all'esercizio o di prosecuzione dell'attività stessa.
- 7 I parcheggi privati di cui al precedente comma 1, lett. c) possono essere realizzati nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni alla trasformabilità previste nelle varie zone del Puc, ed a condizione che non contrastino con i provvedimenti viabilistici posti in essere dal Comune.
- 8 Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, ovvero nel sottosuolo delle stesse, in diritto di superficie o in concessione.
- 9 I parcheggi pubblici sono localizzati in aree scoperte o in edifici destinati a ciò in tutto o in parte.
- 10 Il regime giuridico e la gestione di tali parcheggi sono disciplinati dalla convenzione urbanistica o dall'atto unilaterale d'obbligo debitamente registrati e trascritti, che costituiscono parte integrante dell'accordo di pianificazione o del Pua o del titolo abilitativo convenzionato cui accedono. I parcheggi pubblici possono essere ceduti gratuitamente al Comune o mantenere la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico.
- 11 Nel caso in cui i parcheggi pubblici siano collocati in edifici o spazi a destinazione mista pubblico/privata o nel caso mantengano la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico, nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo sono disciplinate le condizioni e le modalità di accesso, di manutenzione, di sicurezza, anche ai fini della videosorveglianza, ed i servizi antincendio in conformità con le disposizioni di legge vigenti.
- 12 I parcheggi non pertinentziali di proprietà privata (autorimesse, autosilo), possono concorrere alla dotazione dei parcheggi pubblici solo se vincolati a uso pubblico e a regime di rotazione, stabilito in apposita convenzione o atto d'obbligo; in assenza di tali condizioni, possono concorrere solo alla dotazione di parcheggi privati.
- 13 I parcheggi non pertinentziali privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle presenti norme, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.
- 14 I parcheggi pubblici con funzioni di relazione urbana, se previsti dal Piano urbano parcheggi o da Piani attuativi o da Progetti di infrastrutture per la mobilità, possono essere realizzati nel sottosuolo o soprassuolo dell'intero Sistema insediativo o dei Servizi, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici e morfologici previsti dalle norme, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici. Se localizzati nella Città da tutelare, tali parcheggi sono soggetti alle eventuali preclusioni previste dalle specifiche norme di tessuto.

Articolo 20. Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi

- 1 Fermo restando, in ogni caso, il pieno rispetto delle quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli art. 3,4,5 del D.l. 2/04/68, n° 1444 l'ampliamento della SUL all'interno della sagoma dell'edificio legittimamente preesistente o l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno delle unità edilizie non è rilevante ai fini dell'obbligo di verifica dell'incremento del carico urbanistico se l'ampliamento o i nuovi usi rispettano tutti i seguenti limiti:
 - a) non eccedano il 20% (venti per cento) della SUL complessiva dell'unità edilizia;

- b) per le funzioni non residenziali l'ampliamento o i nuovi usi non superino i 250 mq. di SUL;
- c) l'ampliamento dell'uso esistente o i nuovi usi non rientrino nelle categorie di carico urbanistico medio (CU M) o alto (CU A) di cui ~~all'art. 13~~ **all'art 16** "Usi del Territorio e carico urbanistico primario" delle presenti norme.

Articolo 21. Definizione di opere di urbanizzazione primaria

- 1 Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per legittimare l'edificabilità effettiva di un'area o interventi sugli edifici esistenti che comportino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza; esse sono essenziali e necessarie per assicurare la sostenibilità degli insediamenti in relazione al carico urbanistico indotto e per garantirne funzionalità e qualità igienico sanitaria.
- 2 Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;
 - j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
 - k) raccordi e svincoli stradali;
 - l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;
 - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - n) piazzole di sosta per gli autobus;
 - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
 - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
 - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - r) bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane;
 - s) le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Articolo 22. Definizione di opere di urbanizzazione secondaria

- 1 Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare le esigenze ~~dell'intero territorio comunale o sovra comunale.~~ **del quartiere e dell'intero territorio comunale.**
- 2 Esse rappresentano il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
- 3 Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
 - a) asili nido e scuole per l'infanzia;
 - b) scuola dell'obbligo;
 - c) strutture e complessi per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo;
 - d) mercati di quartiere;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;

- i) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento e il riciclaggio dei rifiuti urbani (isole ecologiche, siti di trasfenza rifiuti, ecc).

Articolo 23. Dotazione minima di servizi

- 1 Lo standard per abitante teorico è quantificato in 100 m³ di volume residenziale lordo.
- 2 Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dalle schede **norma di comparto** ~~inserite nell'allegato repertorio normativo~~ **nonché le disposizioni in materia della legislazione nazionale e regionale**, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere complessivamente inferiori a:
 - a) relativamente alla residenza, m² 20 per abitante teorico;
 - b) relativamente all'industria e artigianato, m² 10 ogni 100 m² di superficie delle singole zone "ST";
 - c) relativamente al commercio e direzionale, m² 80 ogni 100 m² di SUL, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
 - d) relativamente al turismo:
 - per i ristoranti m² 80 per ogni 100 mq. di SUL;
 - per gli alberghi 1 posto auto per ogni camera;
 - insediamenti all'aperto m². 10 ogni 100 mq di ST.
- 3 La determinazione delle superfici minime a parcheggio ~~è effettuata ai sensi del~~ **deve inoltre rispettare** il precedente art. 17 "Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati"; ~~conseguentemente la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati e la superficie destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico P2.~~
- 4 Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, **fermo restando la dotazione minima prevista dalla norma in materia**, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.
- 5 Nella città da tutelare è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- 6 Il conseguimento degli standard, così come previsto dall'art. 126, comma 2 delle N.T.A. del P.T.C.P., può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 7 Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei servizi nei PUA e nei comparti urbanistici convenzionati è assicurato mediante la cessione di aree/opere o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
- 8 Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme tecniche che le regolano.
- 9 L'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la compensazione se all'interno del Pua o del comparto urbanistico ~~tali~~ **aree con dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione** non siano reperibili, o lo siano parzialmente. La compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purché funzionali al carico urbanistico indotto. Sono fatte salve diverse previsioni delle norme operative, del repertorio normativo e delle schede **norma di comparto**.
- 10 I progetti dei Pua e dei titoli abilitativi convenzionati di comparto urbanistico relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, devono contenere, salvo quanto previsto dal comma 9, almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria **e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui agli art. 3,4 e 5 del D.I. 2/4/68 del 1444.**
- 11 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

- 12 Ai sensi della L. 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 258, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il Puc individua gli ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti la convenzione disciplina la realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale, le condizioni ed i requisiti di accesso ed in caso di edilizia convenzionata i prezzi di prima cessione.
- 13 Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Puc ed assoggettate a convenzionamento, debbono essere gratuitamente cedute e/o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune.
- 14 In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto o nelle fasce a servizi ed infrastrutture, **previo ottenimento degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge parere favorevole di compatibilità** da parte dell'Autorità o del Dirigente competente alla tutela del vincolo o dell'attuazione dell'opera pubblica.
- 15 I Pua e le convenzioni di comparto relative a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
- 16 Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 1/2014 si applicano gli standards urbanistici, se superiori a quelli previsti dalle presenti norme, ivi previsti.
- 17 In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme;
- 18 Per gli interventi edilizi diretti e/o sull'edificato esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente punto, non venga ritenuta opportuna dal Comune **perché considerate disperse o frammentate ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove il privato non disponga di aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici dispongono che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO in relazione alla loro estensione conformazione o localizzazione, e con la finalità di poter realizzare spazi pubblici migliori, si può fare riferimento alla "monetizzazione", ovvero all'istituto che consente, in alternativa alla cessione diretta al comune degli standard urbanistici, di percepire somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La proposta/richiesta di monetizzazione può anche essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio; in tal caso l'Amministrazione esprime, valutato l'interesse pubblico e le condizioni di ammissibilità, la propria facoltà ad aderire alla richiesta"**
- 19 Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate e ricomprese in uno specifico elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni tempo, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree, effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- 20 **L'applicazione dell'istituto della monetizzazione, di cui ai precedenti commi, è in ogni caso ammessa esclusivamente nei casi in cui esso non leda il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/68 e nel rispetto delle condizioni criteri, modalità operative, valori parametrici**

indicati all'art. 4 del RUEC, approvato dalla Provincia di Salerno, e riportato in appendice alle presenti norme.

TITOLO III ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

Articolo 24. Modalità e strumenti di attuazione

- 1 Il Piano si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito, il Comune può promuovere la formazione di Piani Recupero al fine di riqualificare il tessuto storico urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
- 2 Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche o dalla legge.

Articolo 25. I Piani urbanistici attuativi

- 1 I piani urbanistici attuativi (Pua) 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 dalle disposizioni programmatiche. A tale proposito, il Puc individua le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove le aree interessate e gli obiettivi previsti per tali zone esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico.
- 2 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. 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, gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli art. 3,4 e 5 del D.L. del 2/4/68 n°1444, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalla legge e dalle presenti norme o se maggiori dalle apposite schede allegate.
- 3 In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.
- 4 Non costituiscono variante al Puc le modificazioni/modifiche del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici.
- 5 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.
- 6 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 lett. k) delle Norme di Attuazione del PSAI, ovvero dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti o sopravvenuti.

Articolo 26. Intervento edilizio diretto

- 1 Nelle aree dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua), possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa:
 - gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal vigente Puc;

- l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti e gli interventi in zone soggette a Pua regolarmente approvati e convenzionati;
 - gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
- 2 Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del Puc e del Ruec e sono in ogni caso subordinati all'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.
- 3 Gli interventi diretti di nuova edificazione sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o **condonati** legittimati, esclusivamente negli ambiti e secondo i parametri prescritti dalla presente norma, previo il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla norma vigente.
- 4 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 Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele (ex Aut. di Bacino Destra Sele).

Articolo 27. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale

- 1 In conformità alle previsioni di cui all'art. 28 della Legge Regionale n. 16/2004, compete al Ruec:
- individuare le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
 - disciplinare gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
 - definire, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e la disciplina gli oneri concessori;
 - specificare i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale e la qualità bioarchitettiva degli edifici, in conformità agli "INDIRIZZI DELLA REGIONE CAMPANIA IN MATERIA ENERGETICO- AMBIENTALE" stabiliti con delibera di Giunta regionale del 18/04/2007, n. 659 **nonché alla normativa nazionale e regionale in materia.**

Articolo 28. Atti di programmazione degli interventi

- 1 Gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della Legge Regionale n.16/2004 sono adottati, dal Consiglio Comunale, in conformità alle previsioni del Puc stesso, e senza modificarne i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
- 2 Con gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di riqualificazione e nuova edificazione, occorre prevedere:
- la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni;
 - le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - le forme di esecuzione e le modalità attuative;
 - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica e ambientale;
 - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.
- 1 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera consiliare di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e

urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

- 2 Gli atti di programmazione stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.
- 3 Il programma triennale delle opere pubbliche, previsto dalla normativa nazionale vigente, si coordina con le previsioni degli atti di programmazione.
- 4 Gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del Puc.

Articolo 29. Gli strumenti di pianificazione settoriale

- 1 Il Puc costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col Puc.
- 2 I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal Puc per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del Puc e le azioni settoriali.

Articolo 30. Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti

- 1 Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Il monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del Puc e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche, in conformità a quanto previsto nel Rapporto Ambientale della Vas.
- 2 La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza triennale. Esso indirizza la formazione degli Atti di programmazione e degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate

Articolo 31. Aggiornamento del piano

- 1 La Giunta Comunale, con cadenza non superiore al quinquennio e comunque entro sei mesi dalla data di insediamento del Consiglio Comunale, propone – con riferimento anche alla verifica dell'attuazione del Puc – gli eventuali aggiornamenti delle disposizioni di lungo termine che si rendessero necessarie alla modifica e/o all'aggiornamento delle disposizioni programmatiche.

Articolo 32. Norme transitorie

- 1 Dalla data di esecutività dell'adozione del Puc da parte della Giunta Comunale, è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni del Puc.
- 2 Le misure di salvaguardia di cui al punto 1 di questo articolo non trovano applicazione:
 - alle variazioni del permesso di costruire o alle dia/scia, già rilasciati o efficaci al momento dell'adozione del Puc, che non modificano il volume degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica;
 - alle varianti degli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del Puc;
 - nell'ipotesi in cui le prescrizioni urbanistiche adottate non siano incompatibili con l'istanza di permesso di costruire presentata e prevedano anzi una disciplina più favorevole;
 - rispetto a domande di proroga o voltura dei permessi di costruire;
 - a meno di espresse e puntuali prescrizioni contenute nelle presenti Nta, nel caso di interventi relativi a lavori su manufatti esistenti o a varianti in corso d'opera o comunque non essenziali.
- 3 Il Puc entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato.
- 4 **Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre 12 mesi decorrenti dalla data di adozione del Puc.**

- 5 Le misure di salvaguardia si applicano anche alla denuncia di inizio attività “sostitutiva e alternativa” del permesso di costruire, così come configurata dall’articolo 22, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001. Qualora l’intervento denunciato sia in contrasto con le previsioni del Puc adottato prima che siano trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della dia., è obbligatoria l’applicazione delle misure di salvaguardia (con la conseguente necessità di emettere un provvedimento che inibisca l’esecuzione dei lavori previsti dalla stessa dia.). ~~Sono, invece, sottratte all’applicazione delle misure di salvaguardia le denuncia di inizio attività “ordinarie” (per opere minori ex articolo 22, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001).~~

PARTE SECONDA

TITOLO I

INDIRIZZI GENERALI

Articolo 33. La prevenzione del rischio idrogeologico

- 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 Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele (già Autorità di Bacino Regionale Destra Sele). Tutte le prescrizioni norme e direttive di tale piano sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

Articolo 34. La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

- 1 Il presente Puc recepisce sul territorio del Comune la disciplina di prevenzione del rischio sismico dettata ~~tra l’altro~~ dai seguenti provvedimenti:
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 recante “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per la costruzione in zona sismica”;
 - Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 – Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Campania, con relativi allegati;
 - Delibera di Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003 – Circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica;
 - Delibera di Giunta Regionale prot. n. 1667/SP del 05.11.2003 – Circolare esplicativa relativa alla disciplina sismica in vigore nella regione Campania;
 - Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 10.06.2004 – DGR. N 5447 del 07.11.2003 e DGR n. 248 del 24.01.2003: Ulteriore circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica. Approvazione testo (con Allegati);
 - Delibera di Giunta Regionale n. 1701 del 28.10.06 che riporta le linee guida per la mitigazione del rischio sismico per le infrastrutture pubbliche e per il patrimonio edilizio e privato, contenute negli allegati A e B.
- 2 Per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, si dovrà prevedere o la delocalizzazione o la realizzazione di interventi di messa in sicurezza.
- 3 La localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture non potrà essere individuata in:
- aree in cui gli effetti sismici possano generare: rotture superficiali e instabilizzazione dei pendii;
 - aree ad elevato potenziale di liquefazione;
 - aree caratterizzate da forti differenze orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
 - aree precluse all’edificazione dalla vigente normativa sismica.
- 4 Il Piano Strutturale, nelle tavole che compongono lo studio geologico redatto dal geologo, effettua una suddivisione del territorio in Zone omogenee, correlando i dati di tipo geologico con quelli di tipo sismico, le zone omogenee individuate in tale studio sono:
- **Z1** - Zone stabili: in cui sono improbabili fenomeni di amplificazione (aree a PSL bassa)
 - **Z2** - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, dovute ad effetti legati all’assetto litologico e/o geometrico (aree a PSL media);
 - **Z2.1** - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, caratterizzate dalla presenza nel substrato di uno spessore tufaceo;

- **Z2.2** - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da litotipi con elevata compressibilità e possibili cedimenti;
 - **Z3** - Zone suscettibili d'instabilità, in virtù del particolare assetto morfologico e della conseguente perimetrazione del P.A.I. (aree a PSL elevata).
- 5 La Carta tematica relativa alla suddivisione del territorio in aree omogenee, di cui al precedente comma 4, rappresenta una "Carta di suscettività d'uso" a cui si associano apposite prescrizioni che ne disciplinano l'utilizzo nonché la sua fruibilità sotto l'aspetto urbanistico attraverso le "Norme geologico-tecniche di attuazione" contenute nei commi che seguono.
- 6 Le norme contenute nel presente articolo si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio Comunale che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo.
- 7 Le Norme regolano, esclusivamente per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo e nel sottosuolo secondo quanto disposto dalla L.R. n.9/83, dalle N.T.C. di cui al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988. Tali interventi dovranno essere altresì valutati verificandone la fattibilità rispetto agli aggiornamenti del Piano di Bacino Regionale Destra Sele - P.A.I. (strumento urbanistico di pianificazione territoriale sovraordinato rispetto ai Puc).
- 8 Il Committente, i Professionisti incaricati degli accertamenti geologici e geotecnici, il Progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, come delle modalità esecutive indicate negli elaborati di progetto.
- 9 Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a due zone con diversa suscettività d'uso, per gli adempimenti di tipo geologico dovranno essere adottate le prescrizioni più cautelative relative alla zona con maggiori problematiche geologiche.
- 10 Gli interventi inerenti alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni fornite dal P.A.I. della citata Autorità di Bacino. Laddove possibile, saranno privilegiati gli interventi di mitigazione del rischio mediante il consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.
- 11 Ottemperando alla Normativa P.A.I., per ogni intervento è necessario effettuare uno Studio di compatibilità geologica da allegare alla richiesta del Permesso di Costruire e da redigere in funzione delle caratteristiche della Zona di suscettività d'uso. Tale Studio andrà esteso a tutta l'area interessata dalle opere progettate e suo adeguato intorno, valutando lo stato di fatto e la situazione conseguente all'intervento. Si rende inoltre necessario, prima dell'inizio lavori, depositare presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, copia dello Studio geologico-tecnico esecutivo (completo delle indagini geognostiche e di tipo sismico) come sottoposte al Genio Civile. In qualsiasi fase dell'iter relativo ad un intervento edilizio-urbanistico, il Comune potrà richiedere indagini integrative a supporto di quelle indicate in queste Norme.
- 12 Le Norme/Prescrizioni attengono agli aspetti geologici, geotecnici e sismici relativi alle seguenti Zone di suscettività d'uso:
- **Zone Z1:**
Descrizione: Sono zone sostanzialmente stabili sotto il profilo geologico e caratterizzate da buoni parametri geotecnici per cui non presentano particolari limiti ad ogni forma di utilizzazione urbanistica. Dal punto di vista sismico corrispondono alle "Aree caratterizzate da formazioni litoidi ed in cui si escludono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica". Trattasi delle aree di affioramento delle rocce carbonatiche con caratteri giacaturali e strutturali tali da garantirne la stabilità.
Prescrizioni: Gli accertamenti geologici e geotecnici sulla singola area di intervento possono contenere il minimo di quanto previsto dalla vigente normativa sismica e dovranno, comunque, accertare eventuali problematiche che andranno evidenziate nello studio di compatibilità geologica da allegare alla domanda di concessione.
 - **Zone Z2, Z2.1 e Z2.2:**
Descrizione: Sono zone sostanzialmente stabili sotto il profilo geologico, ma caratterizzate da parametri geotecnici da mediocri a scadenti e da "aree in cui è possibile l'amplificazione dovuta ad effetti litologici e geometrici". Trattasi delle aree di pianura e di fondovalle e parti subpianeggianti delle dorsali collinari dove la fascia pedemontana e terrazzata e la morfodinamica in atto è assente e/o controllata dall'attività agricola.

La Zona Z2.1 si sviluppa nel settore meridionale del territorio comunale ed occupa un'area a forma di losanga in cui si rinviene uno spessore di tufo a luoghi a consistenza litoide che costituisce un piano di riferimento per le strutture fondali.

La Zona Z2.2 insiste nel settore settentrionale del territorio comunale e coincide con la piana alluvionale compresa tra le località Cariti e Ferreria, dove i terreni di fondazione particolarmente scadenti possono dar luogo a possibili cedimenti diffusi o fenomeni di assestamento.

Prescrizioni: Nelle suddette Zone Z.2, Z.2.1 e Z.2.2 non sussistono condizioni che precludono l'attività edificatoria, ma si riscontra un assetto geolitologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico tale da vincolare l'edificabilità, e qualsiasi intervento, ad adeguate indagini di approfondimento puntuale da espletare secondo quanto previsto dal vigente D.M.14.01.2008 Norme Tecniche per le Costruzioni.

In particolare nelle aree della Zona Z2.2, dove il sottosuolo è caratterizzato da terreni saturi e molto compressibili, attraverso specifiche indagini si dovrà accertare l'assetto stratimetrico e geotecnico dei terreni al fine di definirne lo stato di compressibilità e le interazioni terreno di fondazione/opera in elevazione. Inoltre sarà necessario verificare in fase esecutiva le interazioni tra le opere previste e le strutture limitrofe nonché le possibili alterazioni indotte sugli eventuali livelli di falda presenti.

- **Zone Z3 - Zone suscettibili di instabilità:**

Descrizione: Sono aree con fenomeni di instabilità quiescenti o allo stato potenziale che potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

Corrispondono alle aree dei versanti che si sviluppano ad Est ed Ovest del territorio comunale e risultano perimetrate in classe P3 e P4 del citato P.A.I.

Prescrizioni: In tali Zone sono ammissibili le opere e gli interventi volti al ripristino ed al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del potenziale dissesto, privilegiando gli interventi di mitigazione basati sulle tecniche di consolidamento dei versanti con opere di sostegno e di sistemazione idraulica. Per ovviare a fenomeni di allagamento delle aree alla base dei versanti, legati ad eventi pluviometrici intensi, il Comune ha avviato il progetto dei lavori di: "sistemazione idrogeologica del territorio comunale - Interventi di canalizzazione e difesa idrogeologica del versante Ovest".

Articolo 35. La tutela delle risorse idriche

1 Ai fini della tutela delle risorse idriche il Puc incentiva:

- la promozione delle attività di risparmio idrico delle risorse pregiate disponibili mediante interventi di risanamento delle reti di distribuzione e controllo e riduzione delle perdite virtuali (erogazioni non contabilizzate);
- la promozione dell'utilizzo di risorse idriche da bacini superficiali ove disponibili e di qualità adeguata alle diverse esigenze di uso;
- la promozione del riutilizzo delle acque reflue depurate al fine di ridurre e tutelare l'uso di risorse idriche profonde.

2 Il Puc, inoltre, persegue la tutela delle risorse idriche mediante:

- il potenziamento delle attività di controllo sui prelievi dai corpi idrici superficiali e da falda profonda per uso civile, irriguo o produttivo;
- il potenziamento delle attività di controllo e monitoraggio dei prelievi da corpi idrici superficiali assicurandone il deflusso minimo vitale ai fini ecologici e naturalistici;
- la promozione della diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico in ambito domestico, produttivo ed irriguo;
- il potenziamento della tutela delle acque fluviali mediante la realizzazione e l'adeguamento di impianti fognari e di trattamento delle acque reflue;
- utilizzo di sistemi di depurazione naturali (fitodepurazione) per comunità servite inferiori ai 2000 abitanti equivalenti, quali insediamenti in zona agricola;
- l'obbligo di adeguamento ed adeguata gestione dei dispositivi di scolmo delle acque di pioggia in eccesso delle reti di fognatura;
- l'incentivazione della predisposizione di sistemi di trattamento primario delle acque di pioggia in eccesso scolmate dalle reti di fognatura;
- l'incentivazione della realizzazione di sistemi di trattamento terziario (di affinamento) delle acque reflue.

Articolo 36. Siti di Interesse Comunitario

- 1 Il Puc recepisce la perimetrazione delle aree che compongono la Rete Natura 2000.
- 2 In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socioeconomico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.
- 3 Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della L.R.C. 16/2004.
- 4 Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

Articolo 37. Tutela del patrimonio ecologico

- 1 Il Puc:
 - fornisce indirizzi e prescrizioni per salvaguardare il patrimonio ecologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio comunale;
 - promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale **in uno** ai connessi valori scientifici, culturali e turistici;
 - promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;
- 2 Le partizioni territoriali indicate nelle Linee Guida per il Paesaggio del Piano Territoriale Regionale costituiscono nel presente Puc macroaree all'interno delle quali le diverse componenti territoriali sono distintamente disciplinate, mentre le corrispondenti norme del Puc garantiscono unitariamente la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale di tali vasti ambiti.
- 3 Nelle aree classificate dal Puc come aree ad esclusivo uso naturalistico, che corrispondono alle parti alte dei rilievi che circondano la città ad Est e ad Ovest, gli interventi si dovranno attenere alle seguenti prescrizioni:
 - la realizzazione di infrastrutture viarie, di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva, e di reti ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale verrà ammessa solo nei siti e nei limiti previsti dagli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale; relativamente alle reti elettriche dovrà essere documentata l'impossibilità tecnica o economica di interrimento delle stesse;
 - la realizzazione di nuovi elettrodotti su tralicci verrà ammessa solo in attraversamento del crinale stesso e dimostrando che essi non siano diversamente localizzabili; si dovrà evitare la collocazione specifica di tralicci sulla sommità di vette e crinali.
- 4 Le aree ad elevata naturalità comprendono ambiti territoriali solo in parte o marginalmente interessati da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità. In particolare le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o la rinaturalizzazione dei siti che presentino caratteri di degrado. In tali aree è assolutamente vietata:
 - la riduzione dell'estensione della superficie a pascolo;
 - la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimentazione delle acque (solchi acquai temporanei);
 - 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.

In tali aree è possibile:

- 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). 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. Devono comunque essere vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;
- 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 e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo ecc.);
- promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse, o in via di dismissione, anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati ecc.).

Per le aree agricole paesaggistiche, i boschi, i prati e pascoli di montagna, gli incolti, le aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. 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.

- 5 Il Puc individua come aree boscate, riconoscibili su scala comunale, quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o rinaturalizzazione dei siti che presentano caratteri di degrado.
- 6 Il Puc prescrive:
 - l'immodificabilità del suolo, vietando 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;
 - ~~l'imodificabilità privata?~~ è invece ammessa la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Puc, ovvero degli altri interventi pubblici di limitata entità necessari per la funzionalità di impianti e attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti;
 - il divieto di realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo;
 - il divieto di rimboschimento con specie alloctone. Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie, 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.
- 7 Per i corsi d'acqua indicati il Puc prescrive:
 - la salvaguardia quali-quantitativa delle risorse idriche negli alvei naturali, con contenimento degli impatti da inquinamento e degli utilizzi impropri;
 - il rispetto o il ripristino degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni dei piani delle Autorità di Bacino;
 - la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento della accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia assoluta dei percorsi pubblici preesistenti;
 - per le fasce fluviali vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e/o reintegrare.

Nelle fasce di rispetto ove non interdetto da altre norme o regolamenti e previo ottenimento degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge sono consentiti:

- la realizzazione sugli edifici esistenti di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici;
- la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;
- l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate.

Articolo 38. Qualità paesaggistica

- 1 Il Puc, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della Legge Regionale della Campania n.13/2008, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale e concorre alla definizione del piano di cui all'art. 3, lettera c) della suddetta legge.
- 2 Il Puc, redatto in coerenza con il Ptcp e il Ptr e, in riferimento alla Carta dei paesaggi della Campania e alle Linee guida per il paesaggio in Campania, assume come strategia prioritaria il miglioramento e la valorizzazione della qualità paesaggistica, che costituisce riferimento per tutti gli altri indirizzi strategici del piano, generali e di settore; a tali fini indica le seguenti scelte strategiche:
 - la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio finalizzate alla salvaguardia dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed alla riqualificazione dei contesti degradati;
 - la definizione di linee di sviluppo che riducano al minimo il consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, combinate con misure dirette ad incentivare il valore potenziale delle aree agricole come segmenti della rete ecologica e componenti strutturali del paesaggio;
 - la programmazione di interventi di incentivazione e di riqualificazione ambientale con specifiche misure individuate dal piano;
 - il potenziamento della rete ecologica per il mantenimento diffuso della biodiversità, mediante valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dei corridoi ecologici soprattutto nei contesti di maggiore compromissione, recuperando le matrici storiche del paesaggio rurale per potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
 - la valorizzazione dei sistemi dei beni culturali, ed in particolare:
 - dei beni archeologici, con particolare riguardo alla villa romana di Sava;
 - delle identità locali individuate dalle cinque singolarità geomorfologiche già esplorata dai cinque santuari strategicamente collocati sulla sommità delle colline (il Convento, il SS. Salvatore, la chiesa di San Pietro ad Aiello, la chiesa della Madonna delle Grazie a Sava e la chiesa di S. Lucia ad Orignano), attraverso azioni strategiche di ricomposizione con i limitrofi contesti protetti (o da proteggere);
 - dei tessuti e degli insediamenti storici;
 - la valorizzazione paesaggistica attraverso:
 - la tutela dei valori paesaggistici presenti;
 - la riqualificazione dei contesti degradati anche attraverso la creazione di nuovi valori paesaggistici;
 - il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.
- 3 Il Puc attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM(2005)718):
 - promuovendo un sistema di trasporto sostenibile attraverso il privilegio del mezzo pubblico e della mobilità ciclopedonale e la preferenza del trasporto su ferro;
 - favorendo l'edilizia sostenibile realizzata con materiali naturali capaci di creare ambienti vivibili sani, prodotti con basso consumo di energia e capaci di assicurare il risparmio di energia;
 - promuovendo le energie alternative anche in funzione della lotta ai cambiamenti climatici;
 - assicurando, la biodiversità urbana con la presenza di aree naturali o rinaturalizzate all'interno dei tessuti urbani e con la connessione della rete ecologica comunale ai corridoi ecologici regionali e provinciali;
 - assicurando la protezione dei suoli attraverso il contenimento delle impermeabilizzazioni.

Articolo 39. Vincoli, tutele e fasce di rispetto

- 1 Di seguito sono riportate **le principali** norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù di della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati sugli negli elaborati cartografici del quadro conoscitivo.
- 2 **Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o prescrizioni rinvenute da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e comunque non esecutivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva è da intendersi prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal PUC.** Per l'esatta definizione delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli **compreso quelli eventualmente non riportati nel PUC**, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione **o della comunicazione di inizio lavori**, e successivamente **dovrà essere** verificata dall'organo comunale competente (S.U.E. o S.U.A.P.) al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
- 3 **Per gli eventuali** i vincoli e **le** tutele vigenti che non **risultassero risultano** indicati negli **tali** elaborati, **tali vincoli e tutele** sono comunque vigenti e prescrittivi in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente.
- 4 Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme
- 5 Nei seguenti articoli vengono indicate le **principali** norme regolanti le trasformazioni nelle aree sottoposte a vincoli.

Articolo 40. Disposizioni generali sulle fasce di rispetto:

- 1 Le fasce di rispetto sono aree ricadenti in zone a Tessuto insediativo nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona su cui ricadono, volti ad evitare che **tali gli** interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che **le** origina **le fasce** e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.
- 2 La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore **e è meramente** ricognitiva **e non ha carattere di esaustività**; per quelle di competenza comunale, rappresentate nel piano strutturale **e è** costitutiva.
- 3 La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce **dovrà** essere **accertata** dal progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione **o dalla comunicazione di inizio lavoro** e **verificata** dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo del titolo abilitativo.
- 4 Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.
- 5 Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma **nonché l'ottenimento degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge**, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:
 - gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;

- la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
 - la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie **unità** immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.
- 6 Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Tra gli interventi consentiti nelle aree assoggettate a tale vincolo, previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo rientrano:
- recinzioni;
 - stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti;
 - rampe di accesso e sistemazione a verde o a parcheggi del tipo alberato;
 - depositi e/o esposizioni merci (all'esterno del territorio urbanizzato) a cielo aperto purché adiacenti a zone produttive. Tali depositi possono, però, essere autorizzati alle seguenti condizioni:
 - la merce depositata deve, essere tenuta ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore all'altezza della merce depositata;
 - le aree adibite a deposito devono essere schermate, verso tutti i lati da cui si ha una visuale da spazi pubblici, con idonea vegetazione.

Articolo 41. Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- 1 I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Carta dei vincoli evidenzia a titolo **meramente** ricognitivo **e non esaustivo** le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.
- 2 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare **tra l'altro, anche** gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Articolo 42. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004:

- 1 Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
 - A) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - B) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con probabilità di ritrovamenti archeologici;
- 2 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto A) del comma 1., **oltre all'ottenimento degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge per tali tipi di zona** sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
- 3 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto B) del comma 1., sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., SCIA o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
- 4 Gli interventi previsti nelle aree di cui **al precedente** punto B) del comma 1 non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3., qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

- 5 In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria, nei casi in cui le opere da eseguirsi comportano l'esecuzione di scavi che superino la profondità di 50 cm, l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Articolo 43. Beni culturali e paesaggistici:

- 1 Negli elaborati del Piano Strutturale sono graficamente individuati a titolo meramente ricognitivo e non esaustivo:
 - i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n° 42/2004;
 - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera c del Dlgs n° 42/2004 (corsi d'acqua).
 - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera g del Dlgs n° 42/2004 (aree boscate).
- 2 Su tali immobili vige la disciplina di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004, oltre a quelle specifiche di cui ai successivi articoli: art. 46 "Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Irno ed altri corsi d'acqua pubblici", art. 47 "Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi".

Articolo 44. Vincolo idrogeologico – forestale:

- 1 Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 "Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", e della legislazione regionale in materia, esse conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

Articolo 45. Zona di Protezione Speciale – Sito Interesse Comunitario:

- 1 Natura 2000 è un sistema di zone di tutela finalizzato alla conservazione della biodiversità istituito, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete 2000 comprende le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli". La Zona di Protezione Speciale (ZPS) appartenente alla Rete Natura 2000 e ricadente nel territorio comunale è la seguente:
 - **a) ZPS IT8050056- Fiume Irno.**

La medesima zona è stata segnalata dalla Regione Campania, con deliberazione di G.R. n. 187 del 18/06/2013, pubblicata sul B.U.R.C. n. 38 del 15/07/2013, al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale Sito di Importanza Comunitaria(SIC), ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE "Habitat".

- 2 Le zone di protezione speciale, sono zone di protezione poste lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento ed alla sistemazione di idonei "habitat" per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori. Tali aree sono state individuate dagli stati membri dell'Unione Europea (Direttiva 79/409/CEE nota come Direttiva Uccelli) ed assieme alle Zone Speciali di Conservazione costituiscono la Rete Natura 2000. Tutti i piani o progetti che possano avere incidenze significative sui siti e che non siano non direttamente connessi e necessari alla loro gestione devono essere assoggettati alla procedura di **Valutazione di incidenza ambientale**.
- 3 L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni della ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel P.U.C..
- 4 Il sito ZPS IT8050056- "Fiume Irno" coincide con le aree del Parco Urbano dell'Irno, istituito a maggio 2008, ai sensi della L.R. 7/10/2003, n. 17. E' un ambito che individua un'area di 99,57 ettari ad un'altitudine media di 150 metri (da 40 a 225 m s.l.m.) esso comprende tutto il bacino del fiume Irno, fino all'abitato di Fratte. L'alveo dell'asta principale dell'Irno attraversa un territorio particolarmente complesso e antropizzato. In particolare l'ambito che interessa il territorio del Comune di Baronissi inizia all'altezza dell'abitato di Acquamela, sul confine Sud con il territorio di Pellezzano, ove è ubicato un parco pubblico denominato "parco del labirinto", realizzato in luogo di un pre-esistente impianto di depurazione dismesso. Il fiume corre, per un primo tratto, in un ambito urbano attraversando l'abitato della frazione Acquamela, in tale tratto gli argini del fiume, su entrambe le sponde sono in cemento, il fondo è lastricato in pietra. Proseguendo, mentre in riva

destra gli edifici sono praticamente adiacenti all'alveo, in riva sinistra troviamo lunghi tratti con l'argine costituito da scarpate di terra e assenza di insediamenti ai margini delle stesse. Oltre Acquamela, verso Nord, attraversato il ponte che collega la S.S. 88 con la frazione Antessano ed il ponte che immette alla cosiddetta tangenziale Est, l'alveo si distende in una zona praticamente priva di insediamenti di qualsiasi tipo, con fitta vegetazione spontanea ed elevate valenze paesaggistiche ed ambientali. A monte, la partenza del sistema **e** ubicata in prossimità dell'abitato di Sava in una zona pianeggiante e raggiungibile attraverso una strada secondaria.

5 Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi.

Al fine di perseguire gli obiettivi della Rete Natura 2000 del parco urbano dell'Irno, il Comune incentiva la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale mediante alcuni obiettivi generali di gestione, riferiti all'insieme degli habitat e delle specie di importanza comunitaria:

- migliorare lo stato degli habitat delle specie di importanza comunitaria;
- migliorare il ruolo del Sito per la conservazione delle specie di importanza comunitaria nella rete Natura 2000;
- consentire lo sviluppo del territorio in forme compatibili con le esigenze di conservazione delle specie di importanza comunitaria;
- sostenere le attività economiche compatibili con le esigenze di conservazione delle specie di importanza comunitaria

6 In particolare il Comune si prefigge, in accordo con gli enti, le amministrazioni competenti, le associazioni economiche e culturali locali **il** controllo della compatibilità degli interventi infrastrutturali e di manutenzione del territorio. La sensibilità degli habitat interessati richiede un controllo specifico per ciascun intervento programmato. Ne consegue che piuttosto che individuare norme regolamentari universalmente valide, si preferisce lasciare alla procedura di Valutazione di Incidenza, la possibilità di determinare se taluni progetti o piani siano o meno compatibili con le esigenze di conservazione del sito.

7 Gli interventi ammessi secondo le norme di zona nelle aree sottoposte al presente vincolo, e fatte salve le prescrizioni del P.A.I., devono tendere al conseguimento dell'obiettivo di aumentare il grado di tutela e valorizzazione ecologica del sito; la progettazione e l'attuazione degli interventi, pertanto, dovrà essere orientata:

- alla riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti e alla conservazione e l'incremento di alberature, arbusteti e boschetti ripariali;
- all'incremento delle fasce boscate al fine di ampliare la superficie occupata dalla vegetazione fluviale in modo da raggiungere un più idoneo assetto della biofitocenosi;
- all'incremento della dimensione e del valore ecologico delle aree che si estendono dal livello medio dell'acqua alla fascia arbustiva e arborea al fine di conservare la **biodiversità** dell'avifauna e della flora presente mediante interventi di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi. Tali interventi dovranno assicurare, oltre alla funzionalità ecologica, la compatibilità idraulica;
- alla promozione di interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità e alla tutela delle specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento delle specie animali presenti;
- al ripopolamento della fauna, attraverso l'incremento delle specie presenti e la reimmissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area, il potenziamento della capacità di ospitare la fauna con l'installazione di nidi artificiali, posatoi e mangiatoie;
- al ripopolamento delle specie ittiche, attraverso l'incremento delle specie indicate come eccezionalità faunistiche e la re-immissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area;
- alla facilitazione del passaggio della fauna, anche allontanando o rimuovendo fonti di disturbo acustico e visivo, ed eliminando gli ostacoli al transito;
- alla tutela degli ambienti umidi e dei corsi d'acqua, miglioramento e ripristino della vegetazione ripariale;
- alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione all'ambito fluviale dei terreni inopportuno sottratti, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica.

8 Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi: La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, consentite dalle presenti norme,

secondo la destinazione di zona, sono assentibili purché, opportunamente motivate, e siano verificate previamente con la valutazione d'incidenza di cui al precedente comma 2.

- 9 Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.) e/o compensazione).
- 10 Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione. Nel caso siano necessarie specifiche misure di rinaturalizzazione, quali idonee misure di compensazione/mitigazione degli effetti, sono da prevedere nell'ambito del medesimo sito e devono contemplare anche interventi relativi agli aspetti gestionali sia delle sue funzioni idrauliche che ecologiche.
- 11 Le aree disciplinate dal presente articolo si configurano come "elementi attrattori" delle compensazioni di impatti ambientali relativi agli interventi previsti dal Puc. Le Autorità competenti all'approvazione di piani e progetti definiscono di concerto con l'amministrazione comunale gli interventi di compensazione finalizzati prioritariamente al ripristino della connettività con particolare riferimento alle fasce periferuali.
- 12 Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale.
- 13 E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
- 14 E' vietata la realizzazione di nuove arterie stradali, fatte salve quelle già previste da enti sovraordinati ed indicate nel Piano strutturale e quelle indicate nel presente Puc.
- 15 Sono altresì vietate le seguenti azioni:
 - l'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Piano di Gestione del parco urbano dell'Irno e della ZPS "Fiume Irno" per il quale la Regione Campania con D.D. n. 8 del 26/04/2011, ha espresso valutazione positiva sotto il profilo tecnico-amministrativo;
 - l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. E' ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). E' obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
 - rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa
 - l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
 - le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-florovivaistiche;
 - l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;

- l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
- gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti, a meno di quelli giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza;
- realizzare nuovi scarichi di reflui civili o industriali.

16 Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:

- la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale;
- la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;
- L'insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;
- nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;
- evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di "pulizia idraulica" in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel piano di gestione del parco.

17 Con riferimento alla disciplina del presente articolo per le aree ricadenti nel perimetro della ZPS e le disposizioni normative delle singole zone omogenee che le interessano, qualora le suddette discipline risultino confliggenti devono trovare applicazione le misure maggiormente restrittive, a garanzia di una salvaguardia rafforzata del patrimonio naturale e delle specie tutelate.

18 Con riferimento ai comparti e/o zone omogenee interessanti aree ricadenti nel perimetro della ZPS, le "Misure di Mitigazione da prevedere nel Ruec" e le "Misure di Mitigazione previste dalla VI", contenute nelle schede di cui all'elaborato specificativo di dettaglio, parte integrante degli elaborati di Piano, giusta deliberazione di GC n. 143 del 21.04.2017, si intendono prescrittive.

19 Alle aree ricadenti nel Sito natura 2000 SIC/ZPS IT 8050056, si applicano le misure di conservazione di cui al Decreto Dirigenziale n. 51 del 26.10.2016 pubblicato sul Burc n. 71 del 31.10.2016.

Articolo 46. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Irno ed altri corsi d'acqua pubblici

- 1 Il Puc, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini meramente **ricognitivi e non esaustivi** le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:
- 2 CORPI IDRICI:
 - a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unificato delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
 - b) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152);
 - c) **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 (DECRETO LEGISLATIVO 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142);**

Il vincolo, di cui al comma 2. lett. a), è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori.

Il vincolo idraulico comporta l'inedificabilità assoluta e i divieti indicati dai seguenti articoli del T.U. 523/1904:

- art. 96 – lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;
- art. 97 – indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;
- art. 98 – indica i lavori che si possono eseguire con articolare permesso del Ministero LL.PP.

Il vincolo, di cui al comma 2 lett. c) impone che 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 sono considerate "ope legis" di interesse paesaggistico e come tali assoggettate alle disposizioni della parte terza titolo I° del D.leg.vo 42/2004, n. 42. Tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:~~

- ~~a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;~~
- ~~b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;~~
- ~~c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.~~

3 DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO:

- 📁 Il Puc rileva, a fini **meramente ricognitivi e non esaustivi**, le acque sotterranee (pozzi) destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, ed individua le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Per tali aree vigono i vincoli e le limitazioni di cui al DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152, art. 94.
- 📁 La zona di tutela assoluta **è** costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
- 📁 La zona di rispetto **è** costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. Tale zona di rispetto, in assenza dell'individuazione da parte della regione di diversa indicazioni, è stata fissata come previsto dal comma 6 del citato art. 94 del D.Leg.vo 152/2006, con un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
- 📁 In particolare, nella zona di rispetto sono vietati **tra l'altro** l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Articolo 47. Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi:

- 1 Il Puc rileva, a fini **meramente ricognitivi e non esaustivi**, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco.
- 2 Tali aree a norma del Decreto Legislativo 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142 sono considerate "ope legis" di interesse paesaggistico e come tali **assoggettate** alle disposizioni della parte terza titolo I del medesimo D.leg.vo 42/2004, n. 42.

- 3 Il Puc rileva, a fini ricognitivi, i territori percorsi dal fuoco negli ultimi anni, distinti per anni di evento, così come risultanti dal "Catasto delle aree percorse dal fuoco" del Comune di Baronissi.
- 4 Sulle aree percorse dal fuoco, di cui al precedente comma 3, sono in vigore i vincoli di cui all'art. 10, comma 1, della L. 21/11/2000 n. 353, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. 24/12/2003, n. 350, di seguito sintetizzati:
 - a) Vincoli quindicennali: *"..... Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto."*
 - b) Vincoli decennali: *Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni "la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.(omissis).. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia."*
 - c) Vincoli quinquennali: *"..... Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici....".*

Articolo 48. Metanodotti:

- 1 Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato indicativo del metanodotto e le relative fasce di rispetto, così come fornite dalla SNAM rete gas Spa. L'esatta posizione del tracciato, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale del centro Snam Rete Gas.
- 2 I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta che, per il territorio del Comune di Baronissi sulla base delle indicazioni fornite dalla SNAM rete gas sono pari a m 7,00 misurati ortogonalmente dall'asse della tubazione.
- 3 Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, come successivamente modificato ed integrato con il D.M. 17 aprile 2008 - Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8, nonché ogni ulteriore norma vigente e/o sopravvenuta in materia.

Articolo 49. Infrastrutture della mobilità e ferrovie:

- 1 Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene, sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità è attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.
- 2 Inoltre si applicano tra l'altro le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
 - a) Il Codice della Strada e Regolamento di esecuzione;
 - b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
 - c) Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;

- d) Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi – del D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- 3 Il Puc rileva, a fini ricognitivi, tutti gli assi destinati alla circolazione stradale del territorio comunale presenti e previsti, ordinandoli secondo la classificazione dell'art. 51 delle N.T.A. del P.T.C.P., ovvero:
- a) rete primaria, che comprende le autostrade, le strade extraurbane principali e le strade urbane di scorrimento;
 - b) rete secondaria, che comprende le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere;
 - c) rete locale, che comprende le strade locali extraurbane ed urbane.

Sono, altresì, individuate **a titolo meramente ricognitivo e non esaustivo** le fasce di rispetto poste a tutela delle stesse, distinte secondo se ricadono all'interno o all'esterno del centro abitato, e le aree necessarie alla viabilità di previsione sia di Enti sovraordinati (ANAS ampliamento autostrada, Provincia) che previsti dal Puc. Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità in previsione sono destinate ad essere acquisite.

- 4 La destinazione di un'area deputata alla realizzazione di nuovi assi stradali comporta vincolo di assoluta inedificabilità. Quando gli assi stradali di nuova previsione interessano comparti di trasformazione assoggettati a Pua, i piani attuativi possono **modificare** precisare il tracciato previsto al fine di migliorarlo e/o adeguarlo allo stato dei luoghi senza che ciò comporti variante al Puc.
- 5 La destinazione di aree deputate a fasce di rispetto comporta l'assoluta inedificabilità, anche se le stesse non sono assoggettate a vincoli acquisitivi. Le fasce di rispetto, tuttavia possono essere utilizzate dall'Ente competente alla realizzazione dell'asse stradale, nel caso di assi in previsione, per migliorare la realizzazione dell'asse. Nelle fasce di rispetto di infrastrutture esistenti possono essere realizzate da parte della pubblica Amministrazione competente nuove sedi stradali, allargamenti, marciapiedi, piste ciclabili aree di parcheggio e sosta.
- 6 Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Non sono consentiti ampliamenti o cambi di destinazione d'uso che comportino maggiore carico urbanistico ed accessi in contrasto con la sicurezza della circolazione stradale cui la fascia di rispetto è posta a tutela. In quest'ultimo caso il progetto andrà preventivamente sottoposto all'assenso dell'ente proprietario dell'infrastruttura stradale. Nel caso si tratti di strade di competenza comunale il progetto dovrà essere sottoposto alla Giunta Comunale che dovrà approvarlo.
- 7 Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentiti gli interventi di cui ai commi 5 e 6. dell'art. 28 – dell'art. 40 "Disposizioni generali sulle fasce di rispetto" sempre che ciò non sia interdetto da altre disposizioni legislative e/o regolamentari**
- 8 Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato della linea ferroviaria (linea Salerno Mercato San Severino). E', altresì, individuata la fascia di rispetto poste a tutela della stessa per una profondità pari a m 30,00 dall'asse di giacitura delle rotaie, così come disposto dalle norma riportata al comma 2 lett. c) del presente articolo.
- 9 Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della linea ferroviaria, secondo le disposizioni vigenti in materia (D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753). Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto ferroviario possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Gli ampliamenti, consentiti dalle norme di zona, sono ammessi, purché non riducano la distanza dall'asse ferroviario. I cambi di destinazione d'uso possono essere consentiti solo qualora non comportino un carico urbanistico in contrasto con la sicurezza della circolazione ferroviaria cui la fascia di rispetto è posta a tutela. Viggono, inoltre tutti i divieti posti ai sensi degli artt. 52, 53, 55 e 56 del D.P.R. 753/1980. Tutti gli interventi da eseguirsi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, anche quelli su manufatti esistenti, sono comunque sottoposti a NULLA OSTA da parte delle Ferrovie, ai sensi dell'art. 60 del citato decreto 753/80.
- 10 Nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti tutti gli interventi che si rendono utili al mantenimento, razionalizzazione, potenziamento e realizzazione di linee ferroviarie e strutture tecnologiche atte a garantire maggiore sicurezza del traffico ferroviario: Sono auspicabili inoltre

l'ammodernamento e la costruzione di nuove stazioni ferroviarie e la costruzione di sottopassi e/o sovrappassi della rete ferroviaria per la eliminazione di passaggi a livello.

Articolo 50. Elettrodotti:

- 1 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
- 2 Il Puc individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
- 3 L'ampiezza indicativa delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione (Dpa) è sommariamente indicata negli elaborati progettuali del Puc ed è finalizzata a perseguire l'obiettivo di qualità di 3 microTesla, fissato dal DPCM 8 luglio 2003.
- 4 Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.
- 5 L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione è indicativa; in fase di progettazione degli interventi esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
- 6 All'interno delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. ~~Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame~~ salvo eventuali deroghe previste dalla legge.

Articolo 51. Impianti generanti radiazioni non ionizzanti - impianti fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi:-

- 1 Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il posizionamento attuale degli impianti di telefonia mobile, segnando per ogni impianto anche una fascia di rispetto.
- 2 Le "fasce di rispetto antenne" non indicano un preciso perimetro all'interno del quale vigono restrizioni all'uso o alle attività edificatorie dei privati, ma evidenziano le aree in cui attualmente insistono sorgenti di alte frequenze, e in cui dovranno essere attuati monitoraggi da parte dell'A.R.P.A.C. per la verifica dei limiti di emissione.
- 3 Nuovi impianti di antenne, stazioni radio base e ripetitori dovranno, ai sensi dell'art. 86, D.lgs. n. 259/2003, essere autorizzati dal Comune, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, (A.R.P.A.C.) della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione.
- 4 Il Comune di Baronissi, tenendo anche presente, che gli impianti di cui al comma 5 sono stati assimilati dalla legge (art. 86, comma 3, del D.lgs. n. 259/2003) alle opere di urbanizzazione primaria, si è attivato per individuare siti idonei alla installazione degli impianti di telecomunicazione, che pur essendo posti a distanza dal centro abitato non sono da esso avulse, o con localizzazione lontana dai centri di utenza, e quindi tutelano, come previsto dalla vigente legislazione in materia, l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio.
- 5 Le aree idonee all'installazione, sono state individuate, a tutela di esigenze urbanistiche ed edilizie concorrenti, in varie e diverse ubicazioni del territorio comunale e precisamente:
 - a) nell'area del serbatoio idrico in località Cariti;
 - b) nell'area industriale tra il confine con il Comune di Fisciano e la strada Provinciale 219 – Via Allende;
 - c) nell'area ricadente in fascia di rispetto autostradale o immediatamente ai suoi margini, tra il megastore Ikea e la strada provinciale per Caprecano;
 - d) nell'area ricadente in fascia di rispetto autostradale o immediatamente ai suoi margini posta a monte dell'autostrada, immediatamente dopo la galleria di Cologna, sul confine Sud del territorio comunale;

- e) nell' area cimiteriale e di rispetto cimiteriale.

Dette previsioni, non possono ritenersi derogatorie del regime impresso dalla norma statale alla realizzabilità degli impianti di radiodiffusione. Tali disposizioni, quindi, si devono, preferibilmente, interpretare in modo tale da consentirne la compatibilità con la installazione di detti impianti (che risponde, sussistendo un interesse generale, ad esigenze di continuità e omogenea loro diffusione sul territorio).

- 6 Le zone individuate in maniera sommaria al precedente comma 5. sono da intendersi "areali" all'interno delle quali i gestori titolari di concessione ministeriale potranno ricercare un luogo dove installare gli impianti. Per individuare la "localizzazione idonea" all'interno dell'areale tecnici competenti effettueranno dei sopralluoghi alla ricerca del luogo più opportuno valutando di preferenza siti di proprietà comunale.
- 7 Per quanto riguarda il controllo, il Comune provvede a chiedere ad ARPAC l'attività di misurazione di verifica del rispetto dei limiti di legge ed effettua in proprio i controlli di carattere edilizio ed urbanistico.
- 8 Il Comune di Baronissi si riserva di sottoscrivere con i gestori della telefonia mobile un protocollo d'intesa contenente impegni comuni per una corretta gestione dell'inserimento degli impianti a servizio della telefonia mobile nel tessuto urbano. Il protocollo dovrà essere composto da una prima parte, in cui sono definiti puntualmente gli impegni del Comune e dei gestori, e da tre allegati, che definiscono puntualmente la procedura per l'autorizzazione, i criteri localizzativi e l'attività di pianificazione.

Articolo 52. Cimitero

- 1 All'interno del cimitero si applicano le norme di polizia mortuaria e le previsioni del piano regolatore cimiteriale. L'area che il Puc individua come "area cimiteriale" comprende il cimitero e gli impianti (aree di parcheggio) poste al suo servizio. Le aree così individuate comprendono le aree cimiteriali esistenti e le aree di futuro sviluppo individuate dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/01/2012.
- 2 All'interno delle aree cimiteriali è ammesso esclusivamente l'intervento pubblico per il mantenimento e l'ampliamento del cimitero comunale, in esse sono ammesse la realizzazione di aree cimiteriali e parcheggi.
- 3 Il Puc rileva le fasce di rispetto cimiteriale così come riportate nel Piano Regolatore Cimiteriale vigente. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e succ. modificaz. ed integrazioni e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria) e succ. modificaz. ed integrazioni.
- 4 E' ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligazione dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura è conformazione, non appaiono lesivi delle finalità di tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.
- 5 Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di strutture per uso temporaneo, parcheggi pubblici, aree a parco attrezzato, chioschi temporanei in legno o ferro e vetro, non fondati ed aventi caratteristiche di amovibilità, per la vendita dei fiori, è altresì consentita la realizzazione di una sala pubblica del commiato, di cui all'art. 10 bis della L.R. 24/11/2011, n. 12 così come modificata ed integrata dalla L.R. 7/7/2013, n. 7.
- 6 Sui fabbricati ed insediamenti, eventualmente ricadenti in fasce di rispetto cimiteriale, sono **sempre** consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 **con i limiti previsti dalla legge per tali zone**. Non sono consentiti ampliamenti. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, purché gli usi siano compatibili con le zone urbanistiche adiacenti e ad essi assimilabili ad esclusione di variazione in destinazione residenziale.

Articolo 53. Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo RIR (rischi di incidente rilevanti):

- 1 Il Puc individua con apposita campitura l'area dell'attività di "fuochi d'artificio" esistente nel territorio comunale e le aree sottoposte a vincolo di "potenziale danno" nel caso di incidenti di tale attività a rischio.

- 2 Nelle aree di vincolo di cui sopra, gli interventi consentiti dalle specifiche disposizioni di zona urbanistica, oltre ai parametri urbanistici dettati dai suddetti atti ed elaborati, devono assumere le ulteriori limitazioni sotto specificate.
- 3 Nelle aree sottoposte a vincolo di “potenziale danno” sono consentiti:
 - a - gli interventi relativi ad insediamenti industriali, artigianali ed agricoli;
 - b - gli interventi residenziali a condizione che l'indice di fabbricabilità sia inferiore a 0,5 mc/mq; l'area da computare per la verifica di detto indice e quella ricadente nella zona sottoposta al vincolo in oggetto.

TITOLO II

DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Parte I - La città da tutelare

Articolo 54. Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato

- 1 Gli Ambiti di territorio prevalentemente urbanizzato sono costituiti dai tessuti urbani e periurbani distinti in base al loro valore storico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano, ai diversi principi insediativi che li hanno originati.
- 2 Per tali ambiti le strategie sono articolate nei seguenti Tipi di Città:
 - la città da tutelare
 - la città da riqualificare
 - la città delle attività
 - la città dei servizi.

Articolo 55. La città da tutelare (Zona “A”)

- 1 Definizione
Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città da tutelare comprende, al pari delle zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono prevalentemente 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.
All'interno dell'ambito della Città da tutelare ricadono oltre ai tessuti storici riconoscibili, edifici, superfetazioni e aggiunte che costituiscono delle “anomalie”, con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti: sono riconducibili a tipologie insediative per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi isolati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità solo in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati per altezza e tipologia edilizia.
- 2 Obiettivi.
E' individuato quale macro-obiettivo per la Città da tutelare la valorizzazione del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico mediante un insieme sistematico di azioni materiali ed immateriali che per la valorizzazione delle “eccellenze” culturali ed al tempo stesso di tutto quel patrimonio minore che, nel suo complesso, configura una struttura di non comune bellezza e testimonianza di pregevoli valori identitari e culturali. Nella Città da tutelare gli interventi edilizi e urbanistici sono quindi finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti;
 - la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale dei tessuti storici;
 - il restauro e la valorizzazione dei complessi edilizi e delle emergenze storiche anche attraverso la rifunzionalizzazione con usi compatibili che ne garantiscano la fruizione pubblica;
 - la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi inedificati e degli spazi storici.
 - potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici dei casali e di Aiello;
 - riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili e spazi per la sosta;

- valorizzazione del rapporto delle cortine stradali e dei volumi edificati, recupero delle facciate, incentivazione di piani di valorizzazione o programmi di riqualificazione urbanistica tesi al recupero architettoniche delle facciate, anche attraverso un attento utilizzo dei colori e dei materiali da utilizzare ed il recupero degli elementi decorativi tipici (portali e stemmi in pietra, davanzali ed elementi in pietra delle finestre, mensole e lastre degli sbalzi)
- realizzazione di spazi pubblici di relazione;
- messa in sicurezza degli abitati.

3 I Tessuti

La Città da tutelare è costituita da differenti tessuti storici distinti in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche e conseguentemente norma gli interventi possibili sull'edificato con modalità di tipo diretto. La classificazione degli edifici è stata articolata nelle seguenti differenti classi:

- **A1** – *“Edifici di elevata qualità e memoria storica”* (edifici e complessi di tipo religioso o civile di particolare rilevanza storico-artistico costituenti oggetti detentori in se di valore storico e documentale; beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità);
- **A2** – *“Edifici di rilevante qualità e memoria storica o caratterizzanti l'ambiente urbano circostante”*;
- **A3** – *“Edifici interessanti per il loro impianto rimasto inalterato anche se privi di rilevanti elementi architettonici o formali”*;
- **A4** – *“Edifici e/o manufatti privi di valore culturale”*, (edifici recenti ossia ricostruiti o con interventi di ristrutturazione integrale. privi di valore architettonico e coerenti solo con la logica di sedime).

- 4 Oltre alle categorie descritti al comma, il Puc ha individuato e contrassegnato con apposito simbolo grafico “*”, degli edifici privi di valore culturale o allo stato di rudere, con parti incoerenti con il centro storico, per il quale il Puc incentiva la delocalizzazione e la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità (con allargamenti stradali o creazione di piccole aree di parcheggio). La delocalizzazione di tali edifici incongrui può avvenire con i criteri di cui al comma 4 del successivo art. 63 “Piani di recupero”, anche in assenza della predisposizione di tale strumento attuativo, previa cessione gratuita al Comune delle aree di sedime liberate e sistemazione delle medesime. La delocalizzazione di tali volumi incongrui con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione può essere localizzato in un'area di proprietà comunale appositamente individuata dal PUC e contrassegnata negli elaborati grafici con apposita campitura e denominata “Ade”, ovvero in aree già destinate alla trasformazione AT, AT*, AR, Cc;
- 5 Gli interventi, sul singolo edificio o sulle singole unità edilizie (A1, A2, A3 e A4), sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se esso è conforme all'intervento guida previsto, nel seguente articolo, dalla categoria dell'unità edilizia.
- 6 Gli interventi, sul singolo edificio o sulle singole unità edilizie, sono assentiti sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricomprese nella cortina edilizia o dell'intera corte di cui l'edificio è parte, anche se di altra proprietà, se il progetto degli interventi sulle singole unità edilizie è conforme alla categoria e nei limiti degli “interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento” previsti, nel seguente articolo, dalla categoria dell'unità edilizia.
- 7 **Gli edifici che saranno ricostruiti ai sensi della legge 219/81 dopo la adozione del Puc assumeranno la classe A4.**

Articolo 56. Disposizioni per la redazione dell'analisi filologica e del progetto di massima degli interventi

- 1 L'analisi filologica riguarda l'intera Unità di intervento ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie delle Unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze col progetto di massima.
- 2 L'analisi filologica contiene:
 - a) l'identificazione dell' Unità di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

- b) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - c) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
 - d) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - e) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
- 3 Per gli edifici a corte, qualora l'intervento non riguardi l'ambito dell'intera corte, l'analisi filologica, può essere limitata al fabbricato su cui si prevede l'intervento, agli spazi scoperti di pertinenza ed a un ragionevole intorno. In tal caso l'analisi filologica è comunque corredata per l'intera corte:
- a) dall'identificazione dell'Unità di Intervento (formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, in una planimetria in scala adeguata);
 - b) dal rilievo prospettico e delle coperture dello stato di fatto degli edifici;
 - c) dallo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
- 4 Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
- 5 Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
- 6 Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità di Intervento è redatto sulla base dell'analisi filologica.
- 7 Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità di intervento.
- 8 Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
- 9 Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità di Intervento, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purché integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di titolo abilitativo.
- 10 Il progetto di massima degli interventi contiene:
- a) la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
 - b) gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione degli spazi a parcheggio e delle autorimesse;
 - c) lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici interni alle corti, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
 - d) le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
 - e) il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
 - f) la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.
- 11 Il progetto di massima, deve prevedere adeguate sistemazioni degli spazi scoperti sulla base di specifico progetto garantendo la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate. Rientrano in tale tipologia:
- a) Le aree scoperte (individuate negli elaborati grafici) quali giardini, parchi, orti ecc;

- b) Gli spazi comuni a una o più Unità di intervento.

Articolo 57. Interventi ammessi sugli edifici ricadenti nella Città **Storica da Tutelare**

1 Edifici di categoria A1 "Edifici di elevata qualità e memoria storica".

- 📁 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A1, sono consentiti, **mediante intervento edilizio diretto**, i seguenti tipi di intervento:
 - 📁 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo nel rispetto delle modalità di cui al successivo comma.
 - 📁 Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
 - 📁 Relativamente alle opere esterne:
 - non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
 - è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;
 - è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.
 - 📁 Relativamente alle opere interne:
 - sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
 - è ammessa la conservazione ed il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti;
 - non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
 - per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
 - è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
 - per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione di quelli originari caratterizzati da elementi decorativi di pregio (affreschi e simili).
- 📁 **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento**
- 📁 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A1, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, previa redazione di analisi filologica e progetto di massima di cui al precedente articolo 56, i seguenti tipi di intervento:
Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
 - conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
 - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo, però, inalterate le aperture esistenti verso l'esterno;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- mantenimento e/o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.



Relativamente alle opere esterne:

- è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive, quando sia dimostrato lo stato preesistente con saggi o con documentazione fotografica o bibliografica;
- dovrà anche essere rivisto, ed eventualmente modificato, il dimensionamento delle aperture commerciali esistenti al piano terra, ove queste, per essere state realizzate in epoche successive e/o recenti, risultino sensibilmente incongrue in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;
- è ammesso il rinnovo e il ripristino di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali, quando è dimostrata l'impossibilità del recupero;
- è prescritta la conservazione e il rinnovo di tutti gli elementi originali dei portali e stemmi in pietra, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.; qualora venga dimostrata l'impossibilità del rinnovo è ammesso il ripristino con elementi similari per materiale, tecnica costruttiva, forma e cromia.



Relativamente alle opere interne:

- sono prescritti la conservazione, il consolidamento e il rinnovo degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione, oltre che di degrado, anche di grande deficienza statica, il cui recupero non sia possibile attraverso azioni di consolidamento e risanamento conservativo, ne è ammesso il rifacimento, previa adeguata motivazione tecnica, usando gli stessi materiali della soluzione originaria; le quote dei nuovi solai dovranno essere di norma quelle esistenti; ove siano necessarie soluzioni statiche diverse la quota di riferimento da mantenere è quella dell'asse del solaio esistente;

1 Edifici di categoria **A2** "Edifici di rilevante qualità e memoria storica o caratterizzanti l'ambiente urbano circostante".



Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità:

- tutti gli interventi previsti per la categoria A1 (Intervento guida);
- adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

 Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A2, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, previa redazione di analisi filologica e progetto di massima di cui al precedente articolo 56, i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino **dei** porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

 E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

2 Edifici di categoria **A3** "Edifici interessanti per il loro impianto rimasto inalterato anche se privi di rilevanti elementi architettonici o formali"

 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe "A3", sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.

 Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A3, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, previa redazione di analisi filologica e progetto di massima di cui al precedente articolo 56, i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo articolo 58, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

 E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

3 Edifici di categoria A4 "Edifici recenti ovvero ricostruiti o con interventi di ristrutturazione integrale, privi di valore architettonico e coerenti solo con la logica di sedime"

 Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica di classe A4, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto i seguenti tipi di intervento:
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati
- preesistenti;
- i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- gli interventi sono ammessi all'interno della sagoma precedente, senza aumenti di superficie utile lorda;
- è comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

 Sugli edifici che il P.U.C., nel corrispondente elaborato, classifica di classe A4, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, previa redazione di analisi filologica e progetto di massima di cui al precedente articolo 56, i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
- gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 58. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

 E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

Articolo 58. Norme specifiche valide per tutti gli interventi:

- 1 Per gli spazi scoperti interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
- 2 Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali legittimamente esistenti al 1967 e, che non abbiano già goduto di ampliamenti anche in deroga (piano casa) o che siano stati oggetto di condono edilizio totale negli ultimi trenta anni, con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1 e :
 - qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso quindi l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
 - per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo - per Unità di Intervento - del 20% della superficie utile lorda (SUL) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
 - previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità di intervento con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;
 - devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e i diritti di terzi;
 - i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
- 3 Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 2, sono assoggettati alla procedura di cui all'art. 63 "piani di recupero".
- 4 Gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
 - Gli ampliamenti di cui al comma 2) devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento deve essere localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
 - Distanze tra fabbricati: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
 - Altezze degli edifici: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
 - Ai fini del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 ammesse dalla categoria, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 ammessi dalla categoria, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è

considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

- 5 Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
 - per le Unità Edilizie delle categorie A1-A2- sarà consentita:
 - per i fronti prospettanti su spazi pubblici, soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);
 - per gli altri fronti non prospettanti su piazze e spazi pubblici sono ammessi anche impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;
 - per le Unità Edilizie delle categorie A3-A4- è consentita l'installazione di impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura
- 6 Aumento della SUL: è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico- sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie.
- 7 E' vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq., anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti.
- 8 Piano Urbanistico attuativo (Pua): allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente indicato.
- 9 Sedime del nuovo edificato: individua il limite di massimo inviluppo planimetrico entro al quale può essere consentita la nuova edificazione. Il sedime del nuovo edificato ha carattere prescrittivo solo per gli interventi ammessi dagli "Interventi guida" previsti per le Unità edilizie; nella realizzazione degli interventi secondo le indicazioni del sedime del nuovo edificato, in termini di distanze, sono fatti salvi i diritti di terzi. Attraverso l'analisi filologica e progetto di massima estesa all'intera Unità di Intervento e/o con Pua sono ammessi interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime indicato per il nuovo edificato.
- 10 Gli interventi edilizi proposti:
 - devono utilizzare materiali ecocompatibili nel rispetto dei caratteri formali e dei materiali esistenti.
 - fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.
- 11 Impianti tecnologici: l'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.
- 12 Nell'installazione di impianti tecnologici si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.
- 13 Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.
- 14 Il posizionamento dei pluviali deve essere **fatto** nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.
- 15 Nelle zone "A", ove sia comprovata la preesistenza di corpi a completamento di corti o isolati, o anche corpi isolati demoliti o crollati a causa del sisma del 1980, **è** possibile la **loro** ricostruzione nei limiti planovolumetrici dei pre-esistenti edifici **computati** senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, a meno di diverse previsioni del Puc di

miglioramento della viabilità ed accessibilità. La ricostruzione dovrà essere rispettosa della cortina, ovvero della corte in cui si inserisce.

- 16 Per la ricomposizione formale delle corti e, in ogni caso ammesso il completamento delle stesse. Le parti da ricostruire o da costruire per il completamento delle corti **dovranno** essere **rispettose** della corte in cui si inserisce e rientrare nei limiti di ampliamento ammessi al precedente comma 2.

Articolo 59. Disciplina delle aree scoperte

- 1 Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
 - il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
 - il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:
 - a) adeguata accessibilità e parcheggi;
 - b) impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.
- 2 Il Comune in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.
- 3 In caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; il progetto delle sistemazioni deve **far** essere parte integrante della richiesta del titolo abilitativo, deve essere **accompagnato** dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportune.
- 4 Le aree libere ricadenti nella città da tutelare sono inedificabili. E' ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n°122 del 24/03/1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 10 cm..

Articolo 60. Dotazioni di parcheggi pubblici e privati

- 1 Nella città storica si applicano, per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, le disposizioni generali previste dalle presenti norme per la dotazione minima di parcheggi pubblici o privati e la soglia minima di rilevanza del carico urbanistico indotto dall'intervento.
- 2 Negli interventi diretti, in deroga alle previsioni generali, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata da parte del privato l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di parcheggi pubblici o privati prescritti, valuta le proposte alternative presentate per soddisfare comunque i fabbisogni delle zone di sosta o autorizza, anche per i parcheggi privati, la monetizzazione sostitutiva di cui all'art. 18.
- 3 In caso di interventi a destinazione commerciale la dotazione alternativa ai parcheggi sarà regolata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:
 - individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 400 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa;
 - accessi e percorsi veicolari.

Articolo 61. Città da tutelare: disciplina funzionale

- 1 Obiettivo primario del PUC per le aree ricadenti nell'ambito della città da tutelare è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa, riqualificando l'ambiente urbano e aumentando la vivibilità e i servizi per gli abitanti.
- 2 Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.
Destinazioni d'uso consentite:
 - residenze permanenti e temporanee;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - uffici pubblici e privati;
 - sedi di associazioni varie;
 - attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
 - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
 - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
 - servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi,
 - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
- 4 Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.
- 5 I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, non sono ammessi.
- 6 Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa.

Articolo 62. Norme comuni sui fronti edilizi negli ambiti della città da tutelare

- 1 Il Puc individua nell'ambito "città da tutelare" delle aree ritenute di particolare rilevanza ambientale/architettonica. Per gli edifici prospettanti e visibili da tali tratti urbani (strade e/o piazze), quindi, le presenti norme prescrivono particolare attenzione per la progettazione degli interventi da effettuare al fine di ottenere un riordino ed un recupero degli ambiti urbani teso alla valorizzazione, **e dettando dettano in particolare disposizioni per il riordino dei fronti edilizi.**
- 2 Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, degli immobili ricadenti nelle aree classificate "città da tutelare", devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
- 3 Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.
- 4 **Fronti edilizie esistenti:** I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

- 5 Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:
 - la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
 - i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico;
 - gli ornamenti in pietra quali: portali, stemmi, cornici e davanzali di finestra, lastre di balconi ecc. devono essere salvaguardati e ripristinati.
- 6 La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.
- 7 Regole Cromatiche: Fino alla definizione di idonei piani colore per gli ambiti della città da tutelare, non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà. In particolare:
 - per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio il solo contorno di un negozio.
 - nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
 - edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
 - in una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
 - negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) **è** consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.
 - la colorazione policroma **è** in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
 - è vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

Articolo 63. Piani di recupero

- 1 L'amministrazione comunale per la conservazione e valorizzazione delle aree identificate "città da tutelare" e classificate zone "A", dovrà disporre un apposito Piano di Recupero (o Piano Attuativo) cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio **possono potranno** proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o piano attuativo ai sensi della normativa vigente.
- 2 In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai precedenti articoli riferiti alla "città da tutelare".
- 3 I piani di Recupero o piani attuativi che prevedano interventi di riqualificazione dei centri storici nel rispetto dei valori degli edifici, congiunti ad interventi di riqualificazione urbana, che l'Amministrazione comunale con l'approvazione del Pua., riconoscerà di interesse pubblico, potranno prevedere **nel rispetto del dimensionamento del PUC**, per i soggetti che si attivano, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle medesime zone "A", ove il piano attuativo contenga precise previsioni planovolumetriche, ovvero in aree edificabili previste dal Pua

in aggiunta a quelle già previste, stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.

- 4 Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte costituenti superfetazioni o sovrastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico, le cui quantità potranno aggiungersi a quelle premiali. Tali quantità, saranno fissate dal Piano di Recupero o dal Piano Attuativo, con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione, in relazione all'importanza dell'intervento pubblico proposto e alla zona (centrale, periferica o semi-periferica) in cui si prevede di, eventualmente trasferire tali quantità edificatorie premiali, **nel rispetto del dimensionamento del PUC.**
- 5 I Piani di recupero dovranno, in ogni caso, prevedere per gli edifici classificati A1 e A2, interventi volti alla conservazione recupero e valorizzazione compatibili con il bene.
- 6 Per le aree delimitate dal Puc, all'interno della città da tutelare, come ambiti di particolare interesse, i Piani di Recupero dovranno dettare disposizioni volte alla conservazione, recupero e valorizzazione degli assi stradali o slarghi, sia pedonali che carrabili, e al recupero e valorizzazione delle facciate degli edifici prospettanti su di essi. Per tali ambiti, ove ciò sia compatibile con le esigenze di tutela, il Puc incentiva il recupero di spazi, ai piani terra da destinare ad attività commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, nei limiti di cui al comma 2 del precedente articolo 61 "Città da tutelare: disciplina funzionale".
- 7 Il Piano di Recupero (o Pua) può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
- 8 Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
- 9 I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;
- 10 I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri funzionali degli interventi con riferimento alla classificazione degli edifici effettuati dal P.U.C. e descritti al precedente Art. 61 - "Città da tutelare: disciplina funzionale", e alle relative classi di intervento, e le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Articolo 64. Approvazione dei Piani di recupero

- 1 I Piani di Recupero, redatti dal Comune ovvero selezionati dal Comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, proposti da privati, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
- 2 I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, il cui schema costituisce allegato del Piano di Recupero o Pua.
- 3 La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 4 I piani di recupero sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti **nel rispetto del dimensionamento del PUC.**
- 5 I piani di recupero si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione riguardanti la città attraverso, in particolare, i "contenitori", parzialmente inutilizzati e/o da recuperare, che esprimono oggi solo una parte della loro potenzialità. Per tali motivi l'approvazione dei Piani di Recupero deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica

partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.

- 6 I Piani di Recupero o Pua, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti per parti del territorio, ricadenti in zona A, e comprendere ambiti non inferiori a cinquecento metri quadrati. I Piani di Recupero di Iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/204 e s.m.i. e Regolamento di Attuazione della medesima.

Parte II - La città da riqualificare

CAPO 1 – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATO (Zona “B”)

Articolo 65. Finalità e Ambito di Applicazione

- 1 Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della Città da riqualificare comprende, al pari delle zone 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. L'ambito include anche gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti.
- 2 Di tali ambiti il Puc prevede il mantenimento, consolidamento o attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica) l'immissione di valori urbani, identificabili nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, tipologico e morfologico, nel ruolo del sistema degli spazi pubblici.
- 3 Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari nella “città da riqualificare” sono rappresentati da:
 - adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche anche attraverso il riuso di edifici dismessi o dismettibili.
 - riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità.
 - recupero di aree ed edifici dismessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche o di pubblico interesse, o per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani; a tali fini potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie.
 - individuazione di eventuali ambiti per i quali è prevista la trasformazione urbanistica, mediante la preventiva redazione di un Piano Attuativo, consentendo, in caso di riqualificazione urbana, l'incremento premiale di utilizzazione edilizia, a condizione che siano rispettati gli standard e si riduca la superficie del suolo impermeabilizzato.
 - innalzamento della qualità della scena urbana della “città da riqualificare” incentivando:
 - la qualità architettonica, negli interventi di riqualificazione e/o trasformazione, degli edifici prospettanti su aree pubbliche;
 - la riqualificazione e “messa a norma”, di tali ambiti urbani, come scelta per il conferimento di più percepibili ruoli urbani;
 - l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.

Articolo 66. Norme generali e tipologie di intervento nella Città da riqualificare

- 1 Nell'ambito di territorio classificati: “Città da riqualificare”, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;

- c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
 - d) Ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
 - e) Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.,
 - f) Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i. ;
 - g) Interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - h) interventi di demolizione senza ricostruzione.
- 2 Nell'ambito sono altresì ammessi, con il titolo abilitativo di legge, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
- a) siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale;
 - b) siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio nell'ambito in cui ricadono;
 - c) non riducano la fruibilità delle parti comuni dell'edificio;
 - d) le nuove unità dovranno possedere i requisiti minimi fisici e di qualità ambientale previsti dal Regolamento edilizio.
 - e) venga verificato l'eventuale aumento del carico urbanistico, ed in caso di superamento della soglia minima di rilevanza, venga prevista l'integrazione delle superfici a parcheggio secondo le proporzioni previste dall'art. 17 delle presenti norme.
 - h) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con previsione di demolizione e ricostruzione dell'immobile, al fine di liberare aree da destinare a standard e/o da rendere permeabili può essere consentito l'aumento dell'altezza del precedente immobile, fatto salvo il rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade. In tale caso la nuova altezza non potrà essere superiore a quella degli edifici presenti nell'ambito in cui è situato l'immobile e comunque non superiore a sei piani fuori terra (18 m).
- 3 Gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e h) sono consentiti, con titolo abilitativo diretto nel rispetto delle norme regolanti il carico urbanistico e le dotazioni di parcheggio contenute nel presente elaborato; gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. g), superiori a 2000 m³, sono invece consentiti attraverso la redazione di progetti generali, di cui l'Amministrazione comunale, ne riconoscerà l'interesse pubblico, che fissano:
- gli ambiti dell'intervento;
 - le aree da cedere al Comune per la dotazione degli standard indotti dall'intervento;
 - gli ampliamenti o adeguamenti della viabilità esistente;
 - le aree di parcheggio pubbliche e private necessarie;
 - le aree destinate all'edificazione con indicazione plano-volumetriche degli edifici da ricostruire;
 - lo schema convenzionale regolante gli obblighi per la realizzazione degli interventi e le necessarie garanzie.
- In tal caso il titolo abilitativo sarà preceduto dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale che in taluni casi, di minore rilevanza, potrà essere sostituito da atto unilaterale d'obbligo.
- 4 Nell'ambito della città da riqualificare le medie strutture di vendita legittimamente esistenti ed autorizzate prima dell'adozione del Puc, sono confermate; nell'ambito della SUL legittimamente preesistente a destinazione commerciale possono essere autorizzate diverse articolazioni dei settori merceologici nel rispetto delle norme in materia di dotazioni di standard edilizi ed urbanistici, di pianificazione della mobilità e di programmazione della rete di vendita regionale e comunale.
- 5 **Aumento della SUL:** è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi.

- 6 **Demolizione senza ricostruzione:** Il Puc ha individuato, e contrassegnato con apposito simbolo grafico “*”, degli edifici per i quali, per interesse pubblico, viene incentivata l'esecuzione di “demolizione senza ricostruzione in sito”. Per tali particolari edifici il P.U.C., su base volontaria e previo accordo con l'Amministrazione comunale ex art. 11 della L. 241/90, incentiva la delocalizzazione e la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità (con allargamenti stradali o creazione di aree di parcheggio) dell'area ceduta. La delocalizzazione di tali volumi incongrui, previa cessione gratuita al Comune delle aree di sedime liberate e sistemazione delle medesime, con dimensioni non superiori a due volte quelli dei manufatti oggetto di demolizione, può essere localizzato in un'area di proprietà comunale appositamente individuata dal Puc e contrassegnata negli elaborati grafici del PUC con apposita campitura e denominata “Area per delocalizzazione –Ade.”. Per taluni di tali edifici il Puc, prevede il trasferimento in comparti AT, in tali casi le schede di comparto riportano il riferimento ai volumi da trasferire e le misure incentivanti previste. In tali casi la convenzione del Pua dovrà prevedere la cessione dell'area di sedime del fabbricato da delocalizzare e fisserà, altresì le opere necessarie per la sistemazione ai fini pubblici delle aree stesse..

Articolo 67. Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico

- 1 Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, per le parti eccedenti la sagoma preesistente **fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate di fabbricati di 10 m**, vanno osservate le seguenti distanze:
 - a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
 - b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- 2 Fatte salve diverse previsioni nelle norme di ambito, e in generale delle presenti Nta o del R.U.E.C., ed i casi di cui al successivo comma 5, la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico **fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate di 10 m** non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5 (cinque).
- 3 Le distanze minime e gli allineamenti urbani devono essere obbligatoriamente osservati:
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, ad eccezione del caso in cui la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente.
- 4 Minori distanze rispetto a quelle previste dai precedenti commi, possono essere ammessi:
 - nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di Pua con indicazioni plano-volumetriche;
 - nei casi di interventi disciplinati puntualmente in interventi di ristrutturazione urbanistica, nelle schede **norma di comparto**, nel repertorio normativo e/o nelle tavole di piano.
- 5 In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del Puc, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, a maggiore o minore distanza rispetto a quella prevista dal precedente comma 2, il Responsabile dello S.U.E. può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull' allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada, quando l'arretramento dell'edificio da ri-edificare si porrebbe fuori cortina, senza alcun beneficio per l'interesse pubblico.

Articolo 68. Disciplina delle aree scoperte

- 1 Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
 - b) il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:
 - a) adeguata accessibilità e parcheggi;
 - b) impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.
- 2 Il Comune in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.
- 3 Le aree libere ricadenti nella "Città da riqualificare" sono inedificabili. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000;
 - la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 50;
 - la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq, lo spessore del manto vegetale di copertura dell'autorimessa o del parcheggio potrà essere ridotto nel caso si utilizzino sistemi di realizzazione di "tetti giardino" che necessitano di minor spessore ed il progetto sia corredato da schede del sistema che sarà utilizzato e dichiarazione di impegno asseverata dal proprietario e dal progettista all'utilizzo di tale sistema;
 - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
 - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

E' possibile realizzare, altresì, parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Articolo 69. Città da riqualificare: dotazioni di parcheggi pubblici e privati

- 1 Nell'ambito della "città da riqualificare" si applicano, per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, le disposizioni generali previste dalle presenti norme per la dotazione minima di parcheggi pubblici o privati e la soglia minima di rilevanza del carico urbanistico indotto dall'intervento, fissate dalle presenti Nta.
- 2 In caso di interventi a destinazione commerciale la dotazione alternativa ai parcheggi sarà regolata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:
 - individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 400 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa;
 - accessi e percorsi veicolari.

Articolo 70. Città da riqualificare: disciplina funzionale

- 1 Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sotto elencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

- 2 Destinazioni d'uso consentite:
 - residenze permanenti e temporanee;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
 - esercizi commerciali;
 - uffici pubblici e privati;
 - sedi di associazioni varie;
 - attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
 - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
 - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
 - servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi,
 - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
- 4 Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi
- 5 I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, **non sono ammessi**.

Articolo 71. Interventi di ristrutturazione urbanistica

- 1 L'amministrazione comunale per:
 - la riqualificazione di parti consistenti della "città da riqualificare " che abbisognano di sostituzioni dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica dei disegni dei lotti, dell'isolato e della rete stradale;
 - nei casi di esecuzione degli interventi di cui al comma 1 lett. g), del precedente art. 66 - "Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città da riqualificare ", di edifici con destinazione diversa da quella prevalentemente residenziale, e per la quale l'intervento prevede la contestuale variazione della destinazione d'uso in "residenziale" e che siano superiori a mille metri cubi fuori terra;

dovrà disporre un apposito Piano Attuativo cui riferire l'intervento di Ristrutturazione Edilizia; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano attuativo ai sensi della normativa vigente.
- 2 In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui al precedente art. 66 - "Norme generali e tipologie di intervento nella Città da riqualificare", con esclusione degli interventi di cui alla lett. g) del comma 1.
- 3 I piani attuativi che prevedano interventi **di interventi** di riqualificazione degli immobili privati legittimamente costruiti, congiunti ad interventi di riqualificazione urbana, che l'Amministrazione comunale con l'approvazione del Pua, riconoscerà di interesse pubblico, potranno prevedere per i soggetti che si attivano **nel rispetto del dimensionamento del PUC**, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle medesime zone "B", a tal fine il piano attuativo dovrà contenere precise previsioni piano volumetriche; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi pubblici previsti. Le premialità di cui al presente comma sono concessi nei casi in cui si rispettino gli standard indotti dall'intervento e l'intervento preveda una riduzione della superfici del suolo impermeabilizzato di almeno il 10% rispetto all'esistente.

- 4 Negli interventi di riqualificazione urbanistica con incremento delle densità abitative relativi a comparti il cui suolo urbanizzato superi l'80% della superficie totale del comparto, dovrà essere prevista la riduzione del suolo impermeabilizzato in misura non inferiore al 10%.
- 5 Gli interventi di riqualificazione urbanistica con incremento delle densità abitative rispetto all'esistente, al fine di realizzare un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche ed attività terziarie private, devono prevedere un mix funzionale. A tal fine almeno il **25% 30%** del volume complessivo da riqualificare ~~(originariamente con destinazione non residenziale)~~ deve essere destinato ad attività commerciali o attività terziarie.
- 6 Gli insediamenti previsti dai piani di ristrutturazione urbanistica di un ambito della città da riqualificare dovranno essere dotati dei requisiti di qualità urbana per i nuovi insediamenti di cui alla Linee Guida emanate dalla regione Campania con D.G.R. n. 572 del 22.07.2010
- 7 I piani di ristrutturazione urbanistica di un ambito della città da riqualificare dovranno prevedere le aree a standard indotte dall'intervento destinando le stesse a verde pubblico e parcheggi pubblici, essi dovranno prevedere, altresì, la dotazione minima di parcheggi e la soglia minima di rilevanza del carico urbanistico indotto dall'intervento.
- 8 Il Piano di ristrutturazione urbanistica può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
- 9 Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
- 10 I Piani di ristrutturazione urbanistica precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti, fissando l'altezza degli immobili da ricostruire, nei limiti di quelli esistenti in tale ambito (non superiori a 6 piani fuori terra 18 m), salvo eccezionali diverse previsioni comunque rispettose dell'art. 8 del D.M. 1444/68, adeguatamente motivate nell'interesse pubblico;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;
 - alla verifica di impianti produttivi esistenti, della loro compatibilità con i tessuti residenziali, e prevedendo la delocalizzazione degli impianti incompatibili mediante la definizione di procedure e di modalità per il trasferimento.
- 11 I Piani di ristrutturazione urbanistica possono prevedere interventi interrati nelle aree di intervento, anche destinati ad aree di parcheggio pubbliche .

Articolo 72. Approvazione dei Piani di ristrutturazione urbanistica

- 1 I Piani di ristrutturazione urbanistica , redatti dal Comune ovvero proposti da privati e ritenuti dal Comune di rilevante interesse pubblico, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
- 2 I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, da allegare al Piano di ristrutturazione urbanistica per farne parte integrante e sostanziale.
- 3 La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 4 I piani di ristrutturazione urbanistica sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del Puc o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti **nel rispetto del dimensionamento del PUC.**
- 5 I piani di ristrutturazione urbanistica si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione riguardanti la città da riqualificare attraverso, in particolare, i "contenitori", parzialmente inutilizzati e/o da recuperare, che esprimono oggi alla città solo una parte della loro potenzialità. Per tali motivi l'approvazione dei Piani di ristrutturazione urbanistica deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di

processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.

- 6 I Piani di ristrutturazione urbanistica, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti per parti del territorio, ricadenti nell'ambito della città da riqualificare, e comprendere ambiti non inferiori a cinquecento metri quadrati, ambiti di superficie minore possono essere considerati quando comprendono "contenitori" inutilizzati, parzialmente utilizzati e/o da recuperare, con destinazione non residenziale. I Piani di ristrutturazione urbanistica di Iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/204 e s.m.i. e Regolamento di Attuazione della medesima. .

Articolo 73. Disciplina degli interventi edilizi ammessi

- 1 Non sono ammesse nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del Puc. **Sono fatti salvi i soli interventi di ricostruzione ai sensi della L 219/81 e s.m.i.**
- 2 Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti **e necessari ai fini di un adeguamento igienico sanitario**
 - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti: le unità immobiliari costruite legittimamente prima del 1967, ricadenti negli ambiti della "città da riqualificare", qualora non siano stati oggetto di interventi di ampliamenti, anche in deroga (piano casa), possono fruire di ampliamenti una tantum nella misura di seguito indicata:
 - a) massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del P.U.C.;
 - b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito:

- su edifici a prevalente destinazione residenziale unifamiliari o bifamiliari;
 - per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;
 - l'ampliamento deve avvenire nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste dagli articoli delle presenti Nta;
 - Gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., fin quando essa resta in vigore, e non possono essere eseguiti se già si è usufruito di tale norma derogatoria.
 - L'ampliamento non deve comportare, in ogni caso l'aumento delle unità immobiliari pre esistenti.
- 3 Anche, al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta a limitazioni quantitative. Gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente Art. 70 - "Città da riqualificare: disciplina funzionale".
 - 4 Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente" di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:
 - L'intervento di cui al presente comma, **e è** ammesso, con modalità di tipo diretto, solo per edifici con destinazione diversa da quella prevalentemente residenziale, e per la quale l'intervento prevede la contestuale variazione della destinazione d'uso in "residenziale" e che abbiano una dimensione non superiore a duemila metri cubi fuori terra, in tal caso esso deve essere eseguito nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti che seguono.
 - gli ampliamenti di SUL sono assentiti nel rispetto dell'indice volumetrico legittimamente esistente, ove questo non superi un indice sul lotto di pertinenza superiore a 5 m³/m², ovvero in caso di superamento nei limiti del 70% della volumetria pre-esistente e della disciplina funzionale di cui al precedente Art. 70 - "Città da riqualificare: disciplina funzionale";

- Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti nell'ambito di riferimento e comunque non superiore **non superiori** a 6 piani fuori terra (18 m) e la disciplina funzionale di cui al precedente punto.
 - La progettazione degli interventi di cui al presente comma dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti a cui afferiscono e più in generale alla morfologia prevalente del tessuto dell'ambito in cui ricadono.
- 5 Disciplina ecologica ed ambientale: nel caso di esecuzione di un intervento di cui al precedente comma 4 del presente articolo devono essere rispettati, sull'area di pertinenza, i seguenti indici ecologici ed ambientali:
- deve restare permeabile almeno il 10% della SF ;
 - sul lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di ristrutturazione devono essere piantumati almeno 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti e n. 2 arbusti/100mq. Gli alberi e gli arbusti devono essere scelti tra quelli tipiche del territorio.

Articolo 73 bis. Ambito Ricadente in “città da riqualificare in via De Santis – Antessano”

- 1 Nell'ambito di via De Santis della Frazione Antessano, in cui è in corso la costruzione di un immobile per civili abitazioni, è ammesso il trasferimento dei volumi da ricostruire nell'ambito di via Mazzini Saragnano, residui della ricostruzione di un fabbricato demolito a seguito del sisma e ricostruito solo in parte, con una premialità del 35%. **Il volume da trasferimento e la premialità del 35% devono essere contenuti entro una altezza massima di mt 13,00.**
- 2 Per realizzare tale compensazione il Comune dovrà rilasciar apposito pdc convenzionato in cui si prevederà la cessione dell'area di via Mazzini e la sua sistemazione come area di parcheggio.

Articolo 74. Ambiti con piani attuativi vigenti

- 1 Nell'ambito della “città da riqualificare” il Puc perimetra parti di territorio per cui sono vigenti Pua regolati da apposita convenzione urbanistica in corso di validità.
- 2 In tali ambiti, si applica fino alla scadenza prevista dalla convenzione stessa, la disciplina del Pua che li regola.
- 3 **Al fine di uniformare i criteri perequativi di tali ambiti a quelli di nuova previsione e nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi:**
 - di limitare il consumo di suolo;
 - di contrastare la crisi economica che ha avuto inizio proprio quando i soggetti attuatori di tali ambiti potevano avviare le attività di trasformazione dei comparti;
 - di un miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;

si riconosce un incentivo pari al 15% della Volumetria realizzabile in tali ambiti. Conseguentemente gli indici territoriali UT previsti per gli ambiti denominati dal previgente, P.R.G. “T.d.U.-i/n°_____” e “T.d.U.- i/ASn°_____”, che il P.O. ha confermato ed indicati come “ambiti con piani attuativi vigenti”, sono incrementanti del 15%,passando quindi da un indice pari a 0,8 mc/mq (previsto dal P.R.G. per tali ambiti) ad un indice pari 0,92 mc/mq .
- 4 **L'altezza è fissata nel limite massimo di 16 mt. (4 piani oltre al piano terra). Le maggiori altezze rispetto a quelle fissate dalle norme del P.R.G pre vigente, possono essere assentite, quando i piani particolareggiati assicureranno maggiori aree libere, da destinare a verde, rispetto a quelle già previste dal Pua in corso di validità.**
- 5 **Gli incrementi di cui al comma 3, sono subordinati all'impegno del soggetto attuatore, da assumere in convenzione, di realizzare gli interventi costruttivi previsti dal Pua, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Pertanto tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati almeno in classe energetica “B”.**

- 6 Ad avvenuta esecutività del Puc, essendo i Pua di tali ambiti già approvati, dovrà essere prodotta apposita variante al Pua che preveda la maggiore edificabilità e la verifica degli standard che tenga conto dell'incremento premiale.
- 7 Ulteriori precisazioni: per gli ambiti con Piani attuativi vigenti le aliquote di suddivisione della volumetria realizzabile, tra residenziale e non residenziale, sono rispettivamente 75 % e 25%. (Precisazione normativa conseguente all'accoglimento delle osservazioni n. 14 e n. 16 – deliberazione di G. C. n. 189 del 20.06.2016)

CAPO 2 – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE A BASSA DENSITA' "Cbd" "Bbd"

Articolo 75. Finalità e Ambito di Applicazione

- 1 Il Puc individua in "città da riqualificare" aree con impianto incompiuto e caratterizzati da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa ($m^3/m^2 < 1,5$) (a destinazione d'uso prevalentemente residenziale).
- 2 Tali ambiti perimetrati con apposito simbolo grafico, sono assimilabili alle zone "B" "C" di cui al D.M. 1444/1968 .
- 3 Per tali ambiti il Puc prevede il mantenimento e il consolidamento attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica). Trattandosi poi di ambiti con densità edilizie medio-basse con impianti urbanistici non completamente definiti e molte volte frutto di trasformazioni avvenute con leggi derogatorie, il Puc, in linea con gli indirizzi di cui all'art. 94, comma 3, delle N.T.A. del P.T.C.P., consente la realizzazione di nuove opere condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Articolo 76. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità

- 1 Disciplina degli interventi edilizi.

Indici urbanistici:

- UT = 0.8 m^3/m^2

- Hmax = di norma 9,50 mt; negli ambiti "Bbd" contigui o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

- P= 3 piani

- RC = 40% SF

- DC = 5 mt. o H/2

- DS = 7,5 mt dall'asse stradale Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel Quadro conoscitivo del PUC tavole 1.11 a; 1.11 b e 1.11 c, inoltre:

- per nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade **all'interno dei centri abitati** la distanza minima dal confine stradale deve essere:

o 30 mt. per le strade di tipo A;

o 20 mt. per le strade di tipo D;

o 7,50 mt dall'asse stradale per le strade di tipo E ed F

- le distanze dal confine stradale **all'interno dei centri abitati** da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta , di qualsiasi natura e consistenza, laterali alle strade non possono essere inferiori a:

o 3 mt per le strade di tipo A;

o 2 mt per le strade di tipo B;

o 1,50 mt per gli altri tipi di strade ove queste risultano essere prive di marciapiedi o comunque con marciapiedi esistenti di dimensioni inferiori ad 1 mt;

o 1,00 mt per gli altri tipi di strade dotate di marciapiedi di larghezza superiore a mt. 1,00.

- per nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade **fuori dei centri abitati** la distanza minima dal confine stradale deve essere:

o 60 mt per le strade di tipo A;

- 40 mt per le strade di tipo B;
- 30 mt per le strade di tipo C;
- 20 mt per le strade di tipo D

- le distanze dal confine stradale **fuori dei centri abitati** da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, laterali alle strade non possono essere inferiori a:

- 5 mt per le strade di tipo A;
- 3 mt per le strade di tipo B e C;

Per le strade di tipo F nei casi di nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, e per tutti gli altri tipi di strade per i muri di cinta, si applicano le distanze minime fissate per le traverse interne ai centri abitati.

Sia all'interno che all'esterno dei centri abitati nel caso le nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e gli ampliamenti riguardino lotti posti in corrispondenza di incroci stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto sopra indicate deve essere rispettato un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale aventi dimensioni pari al lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Inoltre vanno osservate le seguenti distanze:

- a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per le costruzioni esistenti che sono ubicate a distanza inferiori a quelle indicate, in caso di sopraelevazione, per non più di un piano, si applica una deroga alle norme innanzi citate che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa anti sismica e fatto salvo, eventuali assensi, pareri, nulla-osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

- **DE** = in assoluto 10 mt o $H/2$ è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;

- IP = 50% SF

- DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti

- DAR = 3 arbusti/100mq

- Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

- 2 **Nuove costruzioni su lotto inedito** alla data di adozione del P.O.: Sui lotti inediti (rispondenti cioè ai requisiti di cui al successivo Art. 149 "Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone", si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente comma 1.
- 3 **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**: Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle aree perimetrale "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità", salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianze dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi tutti gli interventi ammessi in "città da riqualificare" e disciplinati nei precedenti articoli. Sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di immobili preesistenti nelle destinazioni d'uso ammesse nelle aree "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità", fatto salvo il rispetto della dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento per la quale si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".
- 4 Sono altresì ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti nella "Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità" gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche

all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:

- Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente comma 1 e della disciplina funzionale di cui al successivo comma 5;
- Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al successivo comma 5, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente comma 1 e la disciplina funzionale di cui al successivo comma 5.

5 Disciplina funzionale:

- usi non ammessi: U2/2, U2/3, U2/4, U3/3.2, U3/5, U4/4, U5, U6/5;
- usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL

Sono altresì ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti dello S.I.A.D. e alle condizioni previste dalla L.R. 1/2014.

Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.

Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi

- 6 I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, non sono ammessi.

- 7 **Modalità attuative:** Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta" **laddove le aree siano dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge.**

Articolo 77. Opere di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica propedeutica agli interventi nelle zone a Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità

- 1 Nelle zone a "tessuto urbano di recente formazione a bassa densità, ai fini del raggiungimento degli obiettivi, che il Puc si pone, di una complessiva riqualificazione degli spazi pubblici scoperti che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità si prescrive che i progetti degli interventi di "nuova costruzione", o gli interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001", siano condizionati all'esecuzione di opere di riqualificazione di tali spazi.
- 2 A tal fine gli interventi di cui al precedente comma 1, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale i privati si impegnano ad eseguire direttamente e a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere necessarie per la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) antistanti il lotto oggetto dell'intervento prevedendo l'ampliamento, realizzazione e/o ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano.
- 3 L'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 2., prevederà la eventuale cessione gratuita al Comune di Baronissi delle aree su cui le opere sono state eseguite se facenti parte del lotto. Le aree di cui, eventualmente, si prevede la cessione sono comunque utilizzate ai fini della superficie fondiaria SF.
- 4 Le opere necessarie alla riqualificazione dell'area, oggetto del precedente comma 2, saranno precisamente individuate e concertate tra il privato ~~e il responsabile dello S.U.E.~~ **l'Amministrazione Comunale** in fase di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.

Articolo 78. Area per delocalizzazione fabbricato eredi Rago (Bbd Deloc.)

- 1 Il Puc individua nell'ambito della città da riqualificare e precisamente nell'ambito del comparto P.E.E.P. "Cariti" un'area già individuata, da vari atti amministrativi, per la ricostruzione di un immobile demolito a seguito del sisma del 1980 e non ricostruito in sito per esigenze pubbliche connesse alla realizzazione dell'opera pubblica "strada di collegamento tra piazza Troisi e via Pozzillo" alla frazione Sava.
- 2 L'area individuata graficamente con idonea perimetrazione e con l'acronimo "B deloc.", coincide con quella avente una superficie di m² 665, e già individuata come "lotto 4 – area per delocalizzazione fabb. Eredi Rago" nella tav. 6 della variante al P.E.E.P. comparto Cariti,

approvata con delibera di C.C. n. 74 del 21/12/2004. L'area in questione di proprietà del Comune di Baronissi fu ceduta, per le finalità di cui al presente articolo, agli eredi Rago con atto a rogito del Segretario Comunale pro tempore dott. Maurizio Gatto del 20/03/2006 rep. 3969, registrato a Salerno il 6/4/2006 al n. 2173 e ivi trascritto il 12/04/2006 ai nn. 20745/12455.

- 3 L'intervento realizzabile ai sensi del presente articolo rientra nella categoria del recupero in quanto trasferimento della consistenza di un edificio esistente non ricostruito in sito per esigenze pubbliche.
- 4 **Disciplina degli interventi edilizi:** In tale area gli indici urbanistici, di cui al successivo comma, sono relazionati al volume demolito e non ricostruibile in sito, essi sono mutuati dagli atti amministrativi posti in essere dal Comune e richiamati ai commi precedenti.
- 5 **Indici urbanistici:**
 - **ST** = 665 m²
 - **V max** = 551,46 m³ (pari al volume del fabbricato demolito)
 - **Hmax** = 8 mt
 - **P** = 2 piani
 - **RC** = 50% SF
 - **DC** = 5 mt.
 - **DS** = in allineamento con gli edifici edificati o maggiore
 - **DE** = 10 mt ;
 - **IP** = 70% SF
 - **DA** = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
 - **DAR** = 3 arbusti/100mq
- 6 **Parcheggi:** Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".
- 7 **Disciplina funzionale:**
 - a) usi non ammessi: U2/2, U2/3, U2/4, U3/3.2, U3/5, U4/4, U5, U6/5;
 - b) usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL.

Parte III - La città delle attività

Articolo 79. Finalità e Ambito di Applicazione

- 1 Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito della “Città delle Attività” comprende, al pari delle zone “D”, le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati. Individua la parte di città all'interno dei cui tessuti le funzioni produttive e artigianali o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di poli tecnologici continuano a rivestire un ruolo predominante o nei quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche, funzionali e relazionali alla scala locale. La Città delle Attività comprende i tessuti destinati alle attività che costituiscono il “tessuto a prevalente destinazione produttiva” esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale. In tale tessuto gli edifici hanno tipologia prevalente a capannone ed annesse palazzine ad uffici, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie, sono classificate allo stesso modo anche le zone che pur restando destinate ad attività produttive, presentano, anche per una maggiore vicinanza al centro urbano, un tipo di attività multifunzionale.
- 2 Il Tessuto a prevalente destinazione produttiva, in definitiva quindi riguarda le zone in cui sono insediate o insediabili attività economiche a carattere imprenditoriale. Tali ambiti includono anche servizi e le attività commerciali.
- 3 Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari in città delle attività negli ambiti produttivi esistenti sono:
 - sostenere la formazione di una struttura produttiva articolata e accessibile in prossimità delle infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale.
 - consentire il recupero occupazionale attraverso un'elevata multifunzionalità economica e produttiva nel quale equilibrare attività manifatturiere, commerciali e del settore terziario.
 - equipaggiare e potenziare le opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire l'insediamento di servizi alle imprese e la qualità dei complessi produttivi.
 - incentivare la qualità termo-acustica dei fabbricati e l'impiego delle energie rinnovabili con particolare riguardo alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico;
 - richiedere nella elaborazione dei progetti adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, con l'eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza;
 - prevedere combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di “complessità” che consenta a tali aree a prevalente caratterizzazione produttiva di entrare in rete con gli altri elementi dei sistemi urbani del contesto.
- 4 Il Puc oltre all' ambito di cui ai precedenti commi individua con apposita campitura l'area dell'attività di “fuochi d'artificio” esistente nel territorio comunale (**Zona Dfa**) e le aree sottoposte a vincolo di “potenziale danno” nel caso di incidenti di tale attività a rischio di cui all'art. 53 “Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo RIR (rischi di incidente rilevanti)”. L'area è quella ubicata in loc. Aiello ed approvata, con le procedure derogatorie previste dall' art . 5 del D.P.R. 447/98, con verbale conclusivo conferenza di servizi del 10/06/2008 - Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n. 98 del 14/05/2009.

Articolo 80. Norme generali e tipologie di intervento nei tessuti a prevalente destinazione produttive “D1”

- 1 **Disciplina degli interventi edilizi nei tessuti a prevalente destinazione produttiva.**

Indici urbanistici per i tessuti a prevalente destinazione produttiva:

-RC = 50% SF

-Hmax = 14 mt

-P= 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 3 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) **dell'art. 81.**

-DC = 6 mt. o H/2

-DS = 10 mt

- DE = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
 - IP = 20%
 - DA = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
 - DAr = 2 arbusti/100 mq
- 2 **Nuove costruzioni su lotto inedito** alla data di adozione del Puc: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente comma 1.
 - 3 Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti ricadenti nei tessuti a prevalente destinazione produttiva:
 - a) Per RC realizzata, inferiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva da potenziare è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento del 50% del RC del lotto
 - b) Per RC pari o superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente comma 1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo art. 81 “Tessuti a prevalente destinazione produttiva: disciplina funzionale”.
 - 4 Le nuove realizzazione e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
 - 5 **Modalità attuative:** Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta”,
 - 6 **Parcheggi:** Per la dotazione delle aree di parcheggio private P1 e pubbliche P2, si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 “Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati”.
 - 7 **Indici urbanistici per la zona Dfa:** Nell'area classificata “Zona Dfa”, non sono ammessi ampliamenti, a meno di quelle strettamente necessari per la continuazione dell'attività, prescritti da specifiche normative riguardanti l'attività esercitata, o da norme di sicurezza. Gli indici sono quelli del progetto approvato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 con gli atti richiamati al comma 4 del precedente art. 79 “Finalità e Ambito di Applicazione”.

Articolo 81. Tessuti a prevalente destinazione produttiva: disciplina funzionale

1 **Disciplina funzionale nei Tessuti a prevalente destinazione produttiva:**

-a) Usi non ammessi: U1/1, U1/2, ~~U2/1 limitatamente ad esercizi commerciali di vicinato, U2/4, U3/1, U4/tutti, U6/tutti;~~

-b) Usi regolati: - U2/1, ~~esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere a) e b) della L.R. 1/2014~~ ove ammessi dallo S.I.A.D.; - U2/2 qualora previste ed ammesse dallo S.I.A.D.

Potranno essere realizzate o ampliate esclusivamente insediamenti produttivi in cui non sia prevista la localizzazione di attività che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa.

Potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione anti inquinamento.

In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali ad altra destinazione commerciale ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile, inoltre, documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

- 2 **Disciplina funzionale nella zona Dfa:** Nella “Zona Dfa” sono ammessi i soli usi attualmente in atto, come rivenienti dai titoli abilitativi edilizi.

Articolo 82. Le Aree regolate da “Piani Insediamenti Produttivi” - “Aree PIP”

- 1 Il Puc individua le parti del Territorio in cui sono vigenti piani attuativi aventi valore e portata di Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 articolo 27.
- 2 Le aree destinate a P.I.P. sono ubicate in due ambiti:
 - il primo nella zona Nord-Est, in prossimità dell'uscita autostradale di “Baronissi nord” in località Sava/Orignano;
 - il secondo nella zona Sud del territorio comunale, lungo la SR ex SS 88, ai confini del territorio comunale con Pellezzano, in località Acquamela.
- 3 In tali ambiti sono ormai state quasi interamente realizzate le aree destinate a standard le aree a parcheggio e la viabilità prevista. I lotti destinati alle attività produttive, i quali attraverso procedure pubbliche, sono stati assegnati in proprietà ad imprenditori per la realizzazione degli immobili necessari alle loro attività. Tali ambiti sono regolati da Piani attuativi (P.I.P.) sin dai primi anni '90, recentemente tali piani sono stati riapprovati con i seguenti atti:
 - “Piano Urbanistico Attuativo (P.I.P.) località Acquamela – Riapprovazione”, G.C. n. 238 del 07/11/2011, decreto sindacale prot. n. 26351 del 14/11/2011, B.U.R.C n. 73 del 28/11/2011
 - “Piano Urbanistico Attuativo (P.I.P.) località Sava/Orignano – Riapprovazione”, G.C. n. 174 del 03/09/2012, avviso prot. n. 21055 del 10/09/2012 pubblicato sul B.U.R.C. n. 61 del 24/09/2012.
- 4 Il Puc per tali ambiti rimanda a tali strumenti urbanistici attuativi. Per gli interventi ultimati sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi e la disciplina funzionale prevista per i tessuti a prevalente destinazione produttiva a cui si rimanda, per il lotto avente destinazione Turistico alberghiera, tale destinazione viene confermata. Per esso e confermata la potenzialità edificatoria prevista dal P.I.P., le strutture realizzate sono sottoposte al vincolo di cui all'art. 4 della L.R. 16 del 28/11/00. Per tale lotto non sono ammissibili variazioni delle destinazioni d'uso nemmeno all'interno delle “destinazioni” ammissibili in area P.I.P..

Articolo 83. Le attività turistico ricettive esistenti: finalità e ambito di applicazione

- 1 Il Puc individua e perimetra con apposita campitura ed indicazione in legenda, così come espressamente previsto dalla L.R. 28/11/2000, n. 16 e dal Capo XII delle N.T.A. del P.T.C.P., le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extraalberghiere, o destinate ad attività di ristorazione in sede propria, pertinenze, annessi ed aree esterne (parcheggi ed aree a verde) connesse.
- 2 Di tali ambiti il Puc prevede la conservazione e la tutela del patrimonio ricettivo che, per capacità imprenditoriale o ubicazione, è in grado di rispondere alle attuali esigenze di accoglienza e di avviare un processo di riqualificazione dell'offerta ricettiva fondamentale per l'accoglienza del flusso connesso alla presenza universitaria, ma anche per integrazione all'offerta turistica della costa salernitana.
- 3 Gli obiettivi progettuali individuati per le aree destinate ad insediamenti turistici esistenti (zone T) sono rappresentati da:
 - l'adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche;
 - interventi di recupero ai sensi della normativa vigente;
 - interventi di riqualificazione delle strutture e degli spazi esterni eventualmente asserviti alle attività;
 - innalzamento della qualità degli immobili destinati a tali attività incentivando l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.

Articolo 84. Le attività turistico ricettive esistenti: norme generali e tipologie di intervento

- 1 Negli ambiti che il Puc delimita come “zone T”, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
 - a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
 - d) Ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
- 2 Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione di tali attività, ove le aree non ricadono in aree vincolate di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come “T” sono ammessi:
 - a) ampliamenti delle strutture esistenti fino al raggiungimento del ~~50%~~ 25% della SF disponibile, per adeguamento o ampliamento dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva (strutture turistiche ricettive, sale ristoranti, sale conferenze, ecc.).
 - b) Realizzazione e/o l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 30% della SC degli edifici destinati alle attività turistico ricettive. (aree di parcheggio, parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc.)
 - c) Realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero anche private (CON FONDI PERMEABILI).
- 3 I possibili ampliamenti previsti al comma 2 lett. a) del presente articolo non sono cumulabili con similari misure straordinarie consentite dalla L.R. n. 1/2011 e s.m.i (piano casa) o da altre misure previste dalla normativa nazionale.
- 4 Indici urbanistici per gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 2.:
 - RC = ~~50%~~ 25% SF
 - Hmax = ~~12 mt-14mt~~
 - P= ~~massimo 3 piani f.t.~~
 - DC = 6 mt.
 - DS = 10 mt
 - DE = 10 mt
 - IP = ~~50%~~ **Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente attrezzato**
 - DA = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
 - DAr = 5 arbusti/100 mq
 - Parcheggi:** ~~Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 “Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati”~~ **A servizio di ogni impianto saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto**
- 5 Modalità attuative: Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta”.
- 6 Le realizzazioni di cui alle lett. b) e c) di cui al precedente comma 2, non possono comportare nel loro insieme, un aumento del suolo permeabile rispetto all'esistente maggiore del 20%, e gli stessi non possono prevedere la realizzazione di volumi. Eventuali strutture connessi agli usi delle pertinenze o delle attrezzature sportive (gazebo, docce etc. devono avere carattere di provvisorietà e stagionalità).

Articolo 85. Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti

- 1 Negli ambiti che il Puc delimita come “zone T”, ed in particolare per le strutture destinate ad attività alberghiere ed extra alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 novembre 200, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall'art. 4 della Legge citata.

- 2 Per le strutture ricettive che nelle "zone T", **che** vengono destinate, ovvero realizzate per essere destinate, a strutture ricettive successivamente all'approvazione del Puc, il vincolo di cui al comma 1 ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, che prevede la realizzazione/trasformazione in struttura destinata ad attività alberghiera o extra alberghiera.

Parte IV - La città dei servizi

Articolo 86. La città dei servizi: definizione

- 1 Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2- Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, **e art. 4 - Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee**, l'ambito della Città dei Servizi e delle Attrezzature comprende, **al pari delle zone F**, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici appartenenti ai tessuti della Città.

Articolo 87. Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà pubblica

- 1 Il Puc individua come città dei servizi le parti del Territorio urbano edificato destinate a standard o quelle che sono in corso di attuazione, classificandole secondo la loro specifica destinazione, come distinte dal D.M. 2/4/1968, n. 1444, in:
 - A) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo);
 - B) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi -uffici P.T., protezione civile, ecc.);
 - C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - D) Aree per parcheggi.

In aggiunta a tali spazi pubblici o riservati alle attività collettive (standard di tipo classico), il Puc. individua, le aree e/o immobili destinati a edilizia residenziale sociale che, con la L. 24/12/2007, n. 244 (art. 1 comma 258), sono stati assimilati, fino alla definizione di una organica riforma del governo del territorio, alle aree a standard.

- 2 Le aree destinate ai servizi esistenti possono essere di proprietà pubblica o privata, in tal caso l'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.
- 3 Nei servizi esistenti, già attuati o in corso di realizzazione e completamento, resta confermata l'utilizzazione esistente al momento dell'adozione delle presenti Regole. In tali aree sono consentite solo altre destinazioni individuate quali servizi di interesse generale e quanto necessario al miglior funzionamento dei servizi previsti.

4. **Servizi e attrezzature di interesse sovra comunale** **Attrezzatura per l'istruzione superiore** – (art.4 comma 5 Dm 1444/68).

Sono le parti del territorio che ospitano attrezzature pubbliche di interesse generale o di uso pubblico relative all'istruzione superiore. Tali funzioni sono attualmente ospitate in edifici di proprietà privata; in caso di dismissione dell'attuale destinazione a "scuola superiore" gli edifici attualmente utilizzati ~~dovranno~~ **potranno** essere ri-utilizzati **per gli usi per i quali erano stati originariamente assentiti, compatibilmente per usi compatibili** con la "zona urbanistica" **confermare all'edificio medesimo, e specificatamente i seguenti usi:**

- o **usi commerciali: u2/1; u2/2 nei limiti del SIAD, u2/3;**
- o **usi terziari: u3/1; u3/2; u3/3.1; u3/4; u3/6;**
- o **usi turistici ricettivi e congressuali: u4/4;**
- o **usi produttivi e manifatturieri: u5/1; u5/2; u5/5."**

~~e comunque esclusa la destinazione per usi abitativi U1. Gli interventi ammessi sugli edifici attualmente assoggettati a tale uso sono~~ **Resta comunque esclusa la destinazione per usi abitativi U1. Gli interventi ammessi sugli edifici attualmente assoggettati a tale uso sono**

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;

- c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
- 4 **Servizi e attrezzature a carattere religioso** – Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla L.R. 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti e consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza e, ove ricadenti in “città da tutelare”, secondo la categoria assegnata all'edificio.
 - 5 **Servizi e attrezzature di interesse comune** (art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).- Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.
 - 6 **Servizi e attrezzature per l'istruzione** (art.3 comma 1 lett. a) Dm 1444/68).- Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
 - 7 **Servizi sociali-assistenziali** (art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).- Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi simili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
 - 8 **Servizi amministrativi e istituzionali** (art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).- Questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi simili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
 - 9 **Modalità di intervento nelle aree a Servizio:** Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9 avviene mediante:
 - progetto di opera pubblica,
 - permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
 - 10 **Parametri urbanistici ed edilizi:** Gli interventi nelle aree destinate a servizio di cui ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9, da parte di Enti pubblici, non **e sono vincolati** da limiti massimi di V, SUL, SC e H, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dalle eventuali normative speciali afferenti le singole destinazioni di “servizio” e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.
 - Nelle aree di cui ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9, qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.
 - Nelle aree di cui ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9, sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
 - 11 **Spazi pubblici e a verde** (art.3 comma 1 lett. c) Dm 1444/68).- Nelle zone riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartieri, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

Gli interventi sulle aree destinate Spazi pubblici e a verde esistenti avviene mediante:

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, **e che** disciplini gli usi compatibili con la funzione

principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dell'area, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde, queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde.

L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.

In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

La formazione di "orti urbani" nelle aree a verde è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) la recinzione del comparto di intervento sia realizzata con paletti di legno o in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- b) la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- c) l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito Regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi;
- d) è possibile l'installazione negli orti urbani di dimensione superiore ai 200 m², la realizzazione di un capanno ad uso ricoveri attrezzi di dimensione non superiore 2 x 1,50 mt., con altezza non superiore a 2,50 mt. alla linea di gronda e che siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico.

12 Parcheggi pubblici (art.3 comma 1 lett. d) Dm 1444/68). - Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).

I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.

Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma, in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.

Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

I Parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano

I Parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato nei progetti e/o nei P.U.A. e con i parametri urbanistici in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multipiano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.

E' consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purchè sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo, la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative.

La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada tali da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

~~13 **Area per edilizia residenziale sociale** (area ERS): Le aree così classificate sono quelle in cui sono esistenti o sono in corso di realizzazione, programmi di edilizia residenziale sociale direttamente da parte del Comune, con utilizzo di fondi pubblici appositamente stanziati.~~

~~Le aree comprendono oltre agli edifici residenziali e le relative pertinenze, le aree esterne destinate a parcheggi e a verde;~~

~~In tali aree per i programmi già completati sono ammessi tutti gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti nella "zona B", per i programmi in corso si fa riferimento alle previsioni dei progetti approvati.~~

~~Ulteriori interventi di "Housing sociale" in tali aree, già interamente di proprietà del Comune di Baronissi, dovranno essere disciplinati attraverso apposito P.U.A., approvati con le modalità di cui all'art. 51 della L. 865/71. Con il Pua e, con la deliberazione di approvazione del medesimo, saranno precisati, ove necessario, anche in variante al Puc, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.~~

~~In tali aree, comunque ai fini di riqualificazione urbana o/o ai fini di sopperire alla necessità di fabbisogno locale di E.R.S., sarà possibile per il Comune, fino al raggiungimento degli indici sotto indicati, approvare "programmi di ERS o piani di delocalizzazione di edifici esistenti da delocalizzare", Pua, redatti nel rispetto delle "linee guida in materia di ERS" stabilite dalla Regione Campania con la DGR n. 572 del 22/07/2010. In tali ambiti è possibile, prevedere, inoltre, l'eventuale realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale e, nei limiti di legge previsti dalla legislazione in materia, l'utilizzo del dello strumento del "Project Finacing", in tali ambiti sarà possibile altresì prevedere lotti da destinare all'atterraggio di crediti edilizi derivanti da accordi tra il Comune e Privati per l'acquisizione di aree funzionali all'interesse pubblico.~~

Disciplina degli interventi edilizi in "area ERS":

Indici urbanistici:

UT = 3,5 m³/m²

H_{max} = 12 mt

P = 4 piani

RC = 40% SF

DC = 5 mt. o H/2

DS = 7,5 mt dall'asse stradale o in linea con edifici esistenti

DE = 10 mt o H/2 H/2 e comunque almeno 10 m è ammessa l'aderenza con altri edifici esistenti nell'area;

IP = 30% SF

DA = 3 alberi/100m² preferibilmente realizzando e potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti

DAR = 3 arbusti/100m²

Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte all'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

Disciplina funzionale: In tali aree sono ammesse esclusivamente abitazioni residenziali aventi le caratteristiche di "Alloggi sociali", "Alloggi di E.R.P." "Alloggi di Edilizia convenzionata". Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio sono ammessi gli usi complementari commerciali, terziari (comprese piccole attività artigianali o/o produttive) connessi e compatibili con la funzione residenziale insediata nella misura massima di 1/3 della SUL complessivamente realizzata o/o realizzabile sulle aree con l'applicazione degli indici di cui innanzi, e comunque non oltre i limiti che saranno determinati in sede di Pianificazione attuativa. Ulteriori funzioni possono essere stabilite e dettagliate nella redazione del P.U.A..

(comma soppresso: si veda precisazione art. 87 comma 13).

Articolo 88. Impianti tecnologici

- 1 Definizione: L'ambito comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (pozzi e serbatoi per l'approvvigionamento idrico, sottostazioni per l'approvvigionamento energetico, cabine di trasformazione, le reti di telefonia fissa e mobile, opere ed impianti per la salvaguardia idrogeologica e messa in sicurezza dell'abitato, ecc.) assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.

- 2 Modalità d'intervento: Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. Negli altri casi sono ammessi interventi di nuova edificazione e attrezzatura del territorio.
- 3 La componente operativa del Puc individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, alle indicazioni e alle prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione dei necessari servizi ed impianti generali e tecnologici. In tali casi le previsioni del Puc si attuano mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nelle more dell'approvazione del Pua o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Le previsioni di ambito si attuano mediante intervento diretto. La pianificazione, da parte dei soggetti competenti, di linee e reti tecnologiche, di livello sovracomunale, in soprassuolo o nel sottosuolo, privilegia la collocazione di nuove linee ed impianti lungo la medesima direttrice delle linee esistenti o di infrastrutture lineari di trasporto. La pianificazione e la progettazione di linee e reti tecnologiche si conforma alle prescrizioni e agli indirizzi di tutela del paesaggio e di tutela della rete ecologica del presente Puc.

Articolo 89. Aree di proprietà pubblica suscettibili di alienazione

- 1 Il Puc individua ambiti di territorio di proprietà pubblica attualmente non utilizzati o con opere pubbliche incomplete.
- 2 Tali aree risultano inserite nel "Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare", di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 e destinate all'alienazione.
- 3 Il Puc determina sulla base delle indicazioni contenute nei "piani" di cui al comma 2, le destinazioni urbanistiche ed i relativi indici ed usi ammessi come di seguito:
Area Cariti: L'area assumerà la destinazione di "attività di logistica", essa potrà essere utilizzata come area di parcheggio in essa non sono ammesse nuove costruzioni. Si prescrive, ai fini della formazione di una barriera antinquinamento sia acustico che ambientale, la piantumazione di filari di alberi e di siepi su tutti i confini sia pubblici che privati dell'area.
Area Antessano – ex bocciodromo: L'area assumerà la destinazione di zona produttiva, commerciale, e conseguentemente per tale area saranno applicabili gli indici della zona "D3".
Area via MORO¹ – come disposto con delibera di consiglio Comunale n. 26 del 27/06/2023 l'area oggetto di alienazione potrà essere destinato alla costruzione di un edificio gemello a quello già esistente sull'area limitrofa di proprietà comunale, come da sagoma riportata nella planimetria all. "A" alla delibera, avente una superficie coperta di circa 200 mq. da destinare ad attività di interesse pubblico, nello specifico: "Attività sanitarie": (ambulatori, laboratori odontotecnici; laboratori diagnostici; farmacia, Ambulatori e cliniche veterinarie). Attuazione privata. Titolo abilitativo diretto.

Articolo 90. Servizio di livello **sovracomunale - Area Università**

- 1 Il P.U.C. individua le parti del Territorio urbano edificato destinate al "Campus" dell'Università degli Studi di Salerno, ricadente nel territorio comunale. Essa comprende tutti gli edifici dedicati alla didattica e ai servizi connessi, la viabilità interna, le aree destinate a verde e parcheggio e gli edifici e le aree destinate al gioco e allo sport.
- 2 In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi di sviluppo dell'Università, e connesso all'utilizzo didattico o funzionale della stessa, e avvengono con modalità di tipo diretto. Gli interventi sono assoggettati al rispetto della specifica normativa .

Articolo 91. ~~Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà privata: Aree destinate ad attrezzature private di uso collettivo (Spc)~~

- 1 Il Puc con apposita grafia ed indicazione in legenda, individua le parti del Territorio urbano edificato destinate a servizi esistenti di tipo privato **ed assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.**
- 2 Per tali ambiti il Puc prevede il mantenimento.
- 3 Salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti e legittimamente costruiti, ricadenti in tali aree, sono sempre ammessi:

¹ Parte aggiunta con la proposta di variante 2024

- a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari).
- 4 Esclusivamente per le aree ricadenti in tali ambiti e destinati ad impianti sportivi all'aperto, è ammesso ampliare o realizzare nuove strutture funzionali all'impianto sportivo esistente, nel rispetto degli indici appresso indicati.
UF = 0,10 mq/mq
- 5 Le funzioni ammesse sono: spogliatoi, locali per il riscaldamento, sedi di circoli sportivi e/o ricreativi.

Articolo 92. Aree già destinate a servizi privati dal pre vigente P.R.G. (Sp)

- 1 Il Puc, con apposita grafia ed indicazione in legenda, individua le parti della città dei servizi destinate a servizi per lo sport ed il tempo libero di tipo privato ed eventualmente per servizi a soddisfacimento di aliquote aggiuntive di standard di tipo qualitativo, già così destinate dal pre vigente P.R.G. ed in cui, tale particolare tipologia di opere, e in corso di realizzazione, ovvero quelle in cui tale previsione del pre vigente piano è stata confermata. Tali zone sono assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.
- 2 Il Puc conferma la previsione e conseguentemente consente la realizzazione in tali ambiti di nuove opere condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e destinazioni di cui ai successivi articoli.

Articolo 93. Norme generali e tipologie di intervento nelle Aree destinate a servizi privati di interesse collettivo e generale (zone S) Aree già destinate a servizi privati dal pre vigente P.R.G. (Sp)

1 Disciplina degli interventi edilizi.

Indici urbanistici:

UT = 0.8 m³/m²

Hmax = 7,50 mt

P= 2 piani

RC = 50% SF

DC = 5 mt. o H/2

DS = 7,5 mt dall'asse stradale

DE = 10 mt o H/2;

IP = 40% SF

DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti

DAR = 3 arbusti/100mq

Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

- 2 **Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di redazione del Puc:** sui lotti inediti (rispondenti cioè ai requisiti di cui al successivo art. 149 "Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone", si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente comma 1.

3 Disciplina funzionale:

a) usi ammessi: Aree attrezzate per il gioco e lo sport private, attività per lo spettacolo ed il tempo libero e la pratica sportiva;

b) usi regolati: Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne private), Aree per attrezzature di interesse collettivo private (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre).

L'autorizzazione di interventi aventi in tutto o in parte tali destinazioni deve essere preceduta da un'attività istruttoria, volta a verificare la necessità, nella zona in questione, destinata primariamente allo sport ed al tempo libero, di aliquote aggiuntive di standard di tipo qualitativo, come quelle qui previste. Di tale verifica, prima del rilascio del P.d.C., va preso atto dall'Amministrazione Comunale che ne riconoscerà, la validità anche ai fini del pubblico interesse. La realizzazione di interventi contemplanti tali "usi regolati", devono comunque essere regolati da apposita convenzione che disciplinerà gli obblighi del soggetto attuatore e le penali in caso di mancato rispetto dei medesimi. Si specifica in particolare che in le attrezzature di interesse

collettivo di tipo assistenziale per anziani devono avere le caratteristiche ed essere regolamentate come prescritto al comma 14. dell'art. 15 " Criteri generali relativi agli usi del territorio".

4 Modalità attuative:

Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta" *a condizione che siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa*, nel caso di interventi che prevedano esclusivamente "usi" di cui alla lett. a) del precedente comma 3.

Le Trasformazioni si attuano con permesso di costruire convenzionato in cui gli interventi prevedano, in tutto o anche in parte, "usi" di cui alla lett.b) del precedente comma 3.

Parte V – La città della tutela agricola-paesaggistica

Articolo 94. Finalità e Ambito di Applicazione

- 1 Gli ambiti di territorio che il Puc classifica nell'ambito di territorio prevalentemente rurale e aperto sono costituiti dall'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesaggistica appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi.
- 2 Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito del territorio in esame comprende le zone "E", ossia le parti del territorio destinate ad usi agricoli. L'ambito è costituito prevalentemente da aree inedificate agricole, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale, ricadente in un territorio rurale.
- 3 Il P.T.C.P. inserisce il territorio del Vallo del Solofrana e dell'Irno, di cui Baronissi è parte, nel sottosistema del territorio rurale ed aperto delle aree di pianura. In linea con le previsioni di tale piano sovra ordinato, dunque, l'obiettivo primario che il Puc si prefigge, per il territorio rurale aperto, e la salvaguardia di tali aree, la sua integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica.
- 4 Le presenti norme per tali aree prescrivono, pertanto, le seguenti azioni:
 - evitare l'edificazione di nuovi manufatti a scopo abitativo;
 - evitare la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali se non in posizione marginale rispetto alle stesse e comunque previa idonea valutazione sull'impatto ambientale dell'opera;
 - il recupero ed il riuso di manufatti e di opere storiche esistenti nelle aree agricole consentendo il loro adeguamento igienico sanitario;
 - la riqualificazione degli aggregati edilizi esistenti in zona agricola, legittimamente costruiti, che non partecipino al patrimonio storico, mediante interventi di riqualificazione urbana;
 - l'adozione di misure atte a garantire l'attrattività turistica e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento;
 - l'adozione di misure atte a garantire la valorizzazione delle risorse colturali e la produzione ed il commercio di prodotti agro-alimentari tipici, così da incentivare il turismo alternativo o complementare anche mediante strutture agrituristiche o l'accoglienza in dimore rurali;
 - la salvaguardia dell'integrità strutturale, della continuità, dell'estensione e delle caratteristiche della fascia collinare che circonda, ad Est e ad Ovest, il territorio comunale, che costituisce la matrice caratterizzante dell'eco mosaico e del paesaggio, con l'obiettivo di preservarne la funzione paesistica e di habitat;
 - la salvaguardia dell'integrità delle aree di mosaico agricolo forestale di pianura esistenti, in particolare, le aree individuate dall'agronomo nella carta dell'uso del suolo come "aree produttive", ovvero l'area di Fariconda-Staccaruli, l'area in località Nocelleto, le aree agricole terrazzate alle pendici della frazione Aiello con l'obiettivo di preservarne la funzione agricola, oltre che paesistica e di zona cuscinetto rispetto alle aree di maggiore naturalità, di zone di mitigazione del rischio idrogeologico, di zone di collegamento ecologico funzionale tra le aree di pianura e i rilievi collinari, nonché di zone agricole multifunzionali intorno ai vicini centri urbanizzati.
- 5 Il Territorio rurale aperto comprende aree naturali e rurali, con diversi livelli di produttività agricola, destinati al recupero, alla valorizzazione e alla salvaguardia ambientale. Per esso dovranno essere garantiti: facilità di accesso e di parcheggio attraverso la riqualificazione ed adeguamento delle strade rurali esistenti, un'adeguata dotazione di infrastrutture ed attrezzature, interventi mirati alla protezione degli impatti su suolo, sottosuolo aria acqua e alla contemporanea ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.
- 6 Partendo da linee di indirizzo comuni per il territorio rurale aperto, il Puc approda ad una disciplina d'uso, che tiene conto degli elementi costitutivi e delle reali capacità produttive delle aree, e pertanto gli indici di utilizzazione sono state suddivisi e differenziati nelle seguenti classi, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle norme del P.T.C.P. e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del Puc.
- 7 Il territorio destinato ad usi agricoli è così articolato:

- **E 1** - Aree agricole Produttive
- **E 2** - Aree agricole Ordinarie
- **E 3** - Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica;
- **E 4** - Aree periurbane permeabili ed agricole
- **E 5** - Aree ad esclusivo uso naturalistico

Articolo 95. Aree agricole: definizioni

- 1 Per **aziende agricole** ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono : unità tecnico-economiche costituite da una struttura fondiaria finalizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica, di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche:l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua). L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata e continua, anche se non prevalente, al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta, familiare o mista, solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
- 2 Si definisce come "**centro aziendale**" l'edificio o il nucleo di edifici - insediati all'interno di un'azienda agricola - su area storicamente sottratta al suolo agricolo coltivabile, adibiti agli usi medesimi e costituenti sede fisica dell'azienda agricola o potenzialmente idonei ad accogliere tale sede.
- 3 L'accertamento della sussistenza di un'azienda agricola dovrà essere effettuato dagli organi di controllo del Sistema Agricolo e/o dell'amministrazione comunale, tenendo conto di elementi di natura fiscale, previdenziale, economico-commerciale (Certificato di IAP – imprenditore agricolo professionale-, contabilità aziendale, tenuta libretti, collocazione di manodopera, iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.).

Articolo 96. Aree agricole: disposizioni comuni

- 1 L'insieme delle aree che il Puc individua nell'ambito di territorio prevalentemente rurale ed aperto e classifica nelle diverse sottoclassi di aree agricole sono quelle parti del territorio che:
 - sono utilizzate per scopi agricoli o recuperabili all'uso agricolo;
 - sono caratterizzate da un prevalente stato naturale;
 - comprendono la presenza di aziende agricole, con possibilità di potenziamento produttivi in campo agricolo, con investimenti privati e pubblici.
- 2 Le diverse sottoclassi in cui è stato suddiviso l'ambito sono tutte qualificate come aree naturali di rilevante valore paesistico ed ambientale e, pertanto sottoposte a tutela integrale.
- 3 Le presenti norme sono finalizzate al potenziamento delle aree coltivate ad uso agricolo, così come definite al precedente comma 1, pertanto non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso esclusivo residenziale.
- 4 Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree classificate agricole e regolarmente assentiti, sono consentite mutazioni di destinazioni d'uso esclusivamente nelle seguenti destinazioni:
 - abitazioni agricole;
 - annessi rurali;
 - strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
 - attività di produzione connessa all'attività agricola e/o zootecnica;
 - commercio di prodotti agricoli all'origine;
 - attività culturali come: fattorie didattiche, sedi espositive e/o associative legate al mondo agricolo;
 - depositi al servizio di attività agricole.
- 5 Gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono quelli di seguito riportati:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) di cui al successivo articolo 97 "Edificabilità rurale".

E' consentita altresì per gli edifici esistenti, legittimamente edificati, e almeno in parte destinati alla residenza, l'applicazione della legge regionale 15/2000 (Recupero abitativo dei sottotetti). Tale recupero abitativo deve essere destinato esclusivamente a sopperire alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale (IAP)

- 6 Ogni intervento sul patrimonio edilizio rurale di carattere tradizionale o di valore ambientale deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica del manufatto. Qualora quindi all'edificio su cui si deve intervenire vengano riconosciuti tali valori su di esso sono consentiti solo interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione. Sono consentiti gli interventi di cui al precedente comma 5 con esclusione della ristrutturazione edilizia. Al fine della valorizzazione di tali edifici rurali tradizionali in essi sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature pubbliche, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole.
- 7 Nelle aree classificate agricole non sono ammesse modifiche alla configurazione naturale del suolo e dell'assetto idrogeologico - quali variazioni altimetriche e mutazioni dell'andamento naturale e del deflusso delle acque superficiali - ad eccezione di quanto previsto ai fini delle ordinarie attività agricole, compreso quelle **per il** necessarie per il recupero ad uso agricolo delle aree in abbandono e/o sottoutilizzate, così come riportato nella disciplina delle singole sottozone.
- 8 Non sono ammesse modifiche che alterino la configurazione dei sentieri, dei muri di contenimento dei terreni, della rete idrografica superficiale e di ogni altro elemento che caratterizzi il paesaggio agrario, né interventi di impermeabilizzazione del suolo.
- 9 E' consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:
 - la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
 - la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
 - la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio di larghezza non superiore a m. 3,00 strettamente collegati alla gestione delle attività e di fruibilità dei luoghi;
 - la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche; dette opere devono essere considerate e qualificate come componenti del paesaggio al fine di migliorare le condizioni di stabilità dei suoli e di equilibrio idrogeologico.
- 10 E' esclusa ogni deroga ai principi di tutela in materia paesaggistica ed ambientale soprattutto in riferimento all'applicazione dell'art. 9 della Legge n°122 del 24/03/1989. A tal proposito è consentita, solo ed esclusivamente al piano terra, la realizzazione di parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari, nei locali ubicati al piano terra degli stessi fabbricati.
- 11 In assenza di PSA che prevedano interventi edilizi di nuova costruzione con funzione agricola, l'attività produttiva delle aziende agricole dovrà essere soddisfatta all'interno dei volumi edilizi esistenti, che potranno anche essere trasformati, sempre ai fini della produzione aziendale, nel rispetto delle norme relative ad ogni singola sottozona.
- 12 Gli incrementi di superficie relativi alle opere accessorie all'attività agricola dovranno essere realizzati in base ai parametri di ogni singola sottozona specificati negli articoli seguenti.
- 13 E' ammessa la realizzazione di serre destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture ortofrutticole e specializzate. Nella realizzazione degli impianti serricoli **e è** vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti. E' fatto obbligo **di** recintare i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si

fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).

- 14 Il Rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti serricoli, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone, deve essere comunque subordinato ad una verifica idraulica della rete di raccolta prevista per le acque piovane in eccesso provenienti dalle serre aziendali, ossia, ad una verifica della capacità delle tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extra aziendali limitrofi di convogliare tali acque di scolo senza arrecare danno a cose e fondi finitimi.
- 15 Nel territorio rurale sono vietati:
 - depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;
 - la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
 - il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.
- 16 Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico e nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923). Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti, pavimentazioni.

Articolo 97. Edificabilità Rurale

- 1 In ossequio ai principi generali e all'art. 37 del P.T.C.P., l'edificabilità nel territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui è stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.
- 2 Il P.S.A. è necessario anche per l'ampliamento degli spazi costruiti.
- 3 La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali (quali aree forestali e praterie ad alto valore ecologico) la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi alla edificabilità delle sole pertinenze agricole;
- 4 Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma 1, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.
- 5 Il P.S.A. deve contenere:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - 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 (boschi aziendali filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo rurale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
 - d) la definizione dei tempi e la fasi di realizzazione del programma stesso;
 - e) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
 - f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

- 6 Il piano di Sviluppo Aziendale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.
- 7 La realizzazione del Piano di Sviluppo Aziendale **è** garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.
- 8 Nel caso di colture specializzate , pregiate, tipiche e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente ufficio regionale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in auto dichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed effettive destinazioni agricole dei suoli.
- 9 Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale (PSA) è sempre obbligatorio per la realizzazione o il potenziamento nell'azienda agricola di un allevamento zootecnico aziendale. Tali allevamenti caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda e sono collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
- 10 Si definiscono aziendali e interaziendali quegli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori tale percentuale è ridotta al 35%.
- 11 Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 m³, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.
- 12 Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui presistenza dovrà essere adeguatamente documentata.
- 13 Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (data di entrata in vigore della L.R. 14/82), **semprech  non ne abbiamo gi  non fruito ovvero usufruito in altra norma derogatoria**, sono consentiti una tantum:
 - adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali comunque entro il limite massimo assoluto di m² 30;
 - ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Articolo 98. Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA

- 1 Rientrano nella categoria di annessi agricoli e possono essere realizzati nei limiti degli indici fissati per le diverse sottozone, e nei limiti previsti dal PSA, gli edifici e locali aventi le seguenti destinazioni: Silos; locali per lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli; magazzini; locali per l'attività agriturbistica; uffici aziendali nei limiti di 15m², locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli prodotti dall'azienda nei limiti di 30 m² , stalle e capannoni per allevamenti zootecnici aziendali.
- 2 La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere rispettoso dell'ecosistema e del paesaggio in cui si inserisce.
- 3 Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli, individuati nel PSA come indispensabile alla conduzione del fondo agricolo, è prescritto il rispetto dei seguenti criteri:
 - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del paesaggio;
 - collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (cigionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza deve essere puntualmente accertata nel PSA;
 - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
 - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi;

- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso;
- privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sotto utilizzati;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici;
- nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml. 15;
- nel caso di costruzione simultanea di annessi agricoli e abitazioni agricole, i volumi realizzabili devono, a meno dei locali al piano terra sottostanti il volume destinato alla residenza, non connessi e disposti in edifici diversi;
- salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PSA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 4 m. in gronda, a meno dei locali per l'attività agrituristica, che possono essere sviluppati su due livelli, ed avere un'altezza massima di 7 m in gronda. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire il suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
- le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde; è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici;
- le cantine parzialmente o totalmente interrato devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno;
- l'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile;
- gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.

Articolo 99. Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA

- 1 L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, è consentito soltanto nei casi in cui, il PSA ne accerti l'esigenza, e nei limiti di utilizzazione fondiario per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme. Le abitazioni agricole, dovranno essere distribuite su un unico livello e:
 - per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 m2 utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione fissati per le singole sottozone nel proseguo delle presenti norme;
 - per limitare gli impatti sul paesaggio, le abitazioni agricole potranno avranno una SUL massima di mq. 130;
 - l'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage, esso comunque non potrà eccedere la superficie del piano superiore destinato alla residenza.
- 2 Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.
- 3 La forma dell'edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. E' vietato l'uso di materiali plastici.
- 4 ~~Non è ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. E' possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina con esclusione di rampe di discesa~~

~~carrabili. Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati. Non è ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. E' possibile la creazione di locali interrati da destinare a deposito, cantina e/o autorimesse di veicoli e mezzi agricoli. E' consentita la realizzazione di rampe carrabili di accesso ai locali interrati di larghezza massima m 3,00.~~

- 5 Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto.
- 6 Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:
 - distanza minima dalla strada podereale ml. 5, massima ml. 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10;
 - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'apposito elaborato "essenze autoctone";
 - un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo.

Articolo 100. Attività Agrituristiche

- 1 Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
- 2 Rientrano tra le attività agrituristiche:
 - dare ospitalità in alloggi o spazi all'aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
 - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.
- 3 Gli spazi all'aperto ed i locali e/o edifici da destinare all'attività agricola devono essere determinati nel PSA, l'attività deve essere in ogni caso rispettosa **a** della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28/12/2009.
- 4 Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi **già** esistenti sul fondo e non più funzionali all'attività agricola principale, ovvero gli annessi agricoli da edificare con l'utilizzo del rispettivo indice fissato nei successivi articoli per le singole zone

Articolo 101. Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

- 1 La realizzazione degli annessi agricoli, per le esigenze di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
 - la realizzazione **è** consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione della sottozona E 5 - Aree ad esclusivo uso naturalistico;
 - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata;
 - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
 - superficie massima coperta di mq. 10 e altezza massima in gronda di ml. 2,4;
 - assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna;
 - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico ;
 - divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi.
- 2 La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta.
- 3 L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:

- le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
 - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 1000 m² ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. Articolo 98 "Annessi agricoli di nuova costruzione..." delle presenti Nta.
- 4 Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.
- 5 E' vietato ospitare stabilmente nei medesimi locali cani o animali da cortile di qualsiasi tipo.
- 6 L'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:
- degrado del manufatto dovuto all'incuria;
 - realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche;
 - cessazione dell'utilizzo agricolo;
 - accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei.
- 7 La revoca dell'autorizzazione comunale comporta l'obbligo per il proprietario di rimuovere tempestivamente l'annesso o il manufatto realizzato.

Articolo 102. Installazione di manufatti precari per l'allevamento di cavalli

- 1 Al fine di consentire lo svolgimento di attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale e permettere di allevare cavalli, è consentita l'installazione di annessi e manufatti senza che sia modificata la morfologia dei luoghi. Tali manufatti dovranno essere, facilmente rimovibili, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non dovranno avere opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- 2 La realizzazione degli annessi e manufatti di cui al comma 1 può essere richiesta dagli aventi titolo proprietari del terreno e dei cavalli, ed è consentita nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
- la realizzazione è consentita esclusivamente nel territorio rurale con esclusione della sottozona E5 "Aree ad esclusivo uso naturalistico" e in aree soggette al vincolo idrogeologico nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti;
 - costruzione in legno, eventualmente con struttura metallica, appoggiata al suolo (senza fondazioni) Eventuali pavimenti non dovranno essere realizzati con una soletta di magro direttamente appoggiata a terra. La copertura potrà essere realizzata sia a pendenza singola che doppia, in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata. A copertura delle porte di accesso potrà essere previsto uno sporto di gronda non superiore ad un metro;
 - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
 - superficie massima di mq. 30 per ogni 1000 mq. di terreno e comunque fino ad un massimo di 180 mq., con altezza massima in gronda di ml. 3,20 – in ossequio alle previsioni del "manuale etico degli equini emanato dal Min. della Salute, che prevede accessi minimi pari a 3,0 mt.);
 - i manufatti precari dovranno essere installati a distanza non inferiore a m 35,00 da zone residenziali;
 - assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché quelli di illuminazione esterna;
 - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico;
 - divieto di abbattere alberi;
 - recinzioni con pali di legno e rete metallica di altezza max 1,50 mt..

- 3 La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta; **durate maggiori possono essere accordate nei casi in cui tali opere rientrano in finanziamenti (PSR) e la maggiore durata sia richiesta dalle norme del bando di finanziamento.**
- 4 L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
- le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
 - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 2000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. Articolo 98 "Annessi agricoli di nuova costruzione" delle presenti Nta.
- 5 Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.

Articolo 103. Unità minima di intervento

- 1 Per le aziende agricole, la superficie minima di riferimento per gli interventi è la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) della stessa azienda agricola.
- 2 Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria depurata dalle superfici boscate o delle tare improduttive.
- 3 Ai fini dell'applicazione degli indici di cui alle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.

Articolo 104. Sottozona E1 - aree agricole produttive

- 1 Sono classificate **E1** quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che sono caratterizzate da una vasta scelta di colture pregiate ortive, erbacee ed arboree condotte in maniera intensiva e con più cicli produttivi annui ed un basso livello di frammentazione e polverizzazione del tessuto aziendale.

2 Modalità di intervento

2.1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 97 "Edificabilità rurale", dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti), per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2.2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2.3. Al fine del calcolo della superficie **di** fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 103 "Unità minima di intervento", **non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. E' invece** consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle sottozone E2 ~~ed~~ E3 ~~ed~~ E5, anche se per tali sottozone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti e in seguito riportati.

2.4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai

proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

2.5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 2.1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.

2.6. E' consentita la realizzazione di opere interrato, ~~oltre quelle di cui al comma 4 dell'art.99, esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc...); non potranno essere realizzate rampe carrabili all'esterno.~~ Tali opere dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrato non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m. 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle, pertanto le opere interrato ammesse in tali sotto zone, di cui al presente comma devono essere completamente interrato in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

2.6 bis E' vietata la costruzione di strutture completamente interrato non connesse alla realizzazione di altri interventi per la realizzazione di abitazioni agricole e/o annessi agricoli a meno di dimostrate esigenze di realizzazione di depositi e/o cisterne per la raccolta di acque meteoriche funzionali alla conduzione del fondo.

2.7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore all'ottanta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 10 dagli altri dai fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente ~~art. 85~~ art. 96 "Aree agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

2.9. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 1 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

4 - Parametri urbanistici della Sottozona E1 - aree AGRICOLE PRODUTTIVE

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per abitazioni agricole	m ³ /m ²	0,03
H max altezza massima	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	10,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	10,00

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per annessi rurali	m ³ /m ²	0,10
H max altezza massima	m	≤ 4,00
H max altezza max annessi per att. agrituristiche	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	1
Piani fuori terra annessi per att. agrituristiche	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	25,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	20,00

4.3 Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici

IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici	m ² /m ²	0,03
Indice di fabbr. Fond.	mc/mq	0,3
H max altezza massima	m	4.50 ml
Piani fuori terra	n.	1
H max silos verticali	ml	9,00
H max silos orizzontali	ml	4,50
Distacco minimo dai confini di proprietà aziendali	ml	40,00
Distacco minimo dai centri abitati	ml	500,00
Distacco minimo da edifici	ml	20,00
Distanza minima delle vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dalle abitazioni e dai confini	ml	100,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	50,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	50,00

4.4 Gli allevamenti zootecnici, di cui la precedente comma 4.3, saranno comunque realizzabili esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive. In ogni caso la realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici di tipo industriale, di vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica è subordinata al rilascio del P.d.C. e all'apposizione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 20 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola e zootecnica. Le vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dell'azienda devono essere realizzate all'interno di una zona protetta, recintata ed alberata appositamente predisposta all'interno degli allevamenti zootecnici.

Articolo 105. Sottozona E2 - aree agricole ordinarie

- 1 Sono classificate E2 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano per cause strutturali di frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche, di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle aree E1, richiedendo talvolta pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.
- 2 Modalità di intervento

2.1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 97 "Edificabilità rurale", dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;

- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti), per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2.2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2.3. Al fine del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 103 "Unità minima di intervento", ~~non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue.~~ E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle sottozone E1 ~~ed~~ E3 ~~ed~~ E5, anche se per tali sottozone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti e riportati per ogni singola sottozona.

2.4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

2.5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 2.1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.

2.6. E' consentita la realizzazione di opere interrato, ~~oltre quelle di cui al comma 4 dell'art.99,~~ esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc. ~~---); non potranno essere realizzate rampe carrabili all'esterno.~~ Tali opere dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere **realizzati**, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m. 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle, pertanto le opere interrate ammesse in tali sotto zone, di cui al presente comma deve essere completamente interrato in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

2.6 bis E' vietata la costruzione di strutture completamente interrate non connesse alla realizzazione di altri interventi per la realizzazione di abitazioni agricole e/o annessi agricoli a meno di dimostrate esigenze di realizzazione di depositi e/o cisterne per la raccolta di acque meteoriche funzionali alla conduzione del fondo.

2.7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al settanta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 96 "Aree agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

2.9. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 2 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

4. - Parametri urbanistici della Sottozona E2 - aree AGRICOLE ORDINARIE

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per abitazioni agricole	m ³ /m ²	0,02 0,03
H max altezza massima	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	10,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	10,00

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per annessi rurali	m ³ /m ²	0,10
H max altezza massima	m	≤ 4,00
H max altezza max annessi per att. agrituristiche	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	1
Piani fuori terra annessi per att. agrituristiche	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	25,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	20,00

4.3 Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici

IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici	m ² /m ²	0,03
Indice di fabbr. Fond.	mc/mq	0,3
H max altezza massima	m	4.50 ml
Piani fuori terra	n.	1
H max silos verticali	ml	9,00
H max silos orizzontali	ml	4,50
Distacco minimo dai confini di proprietà aziendali	ml	40,00
Distacco minimo dai centri abitati	ml	500,00
Distacco minimo da edifici	ml	20,00
Distanza minima delle vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dalle abitazioni e dai confini	ml	100,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	50,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	50,00

4.4 Gli allevamenti zootecnici, di cui la precedente comma 4.3, saranno comunque realizzabili esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive. In ogni caso la realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici di tipo industriale, di vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica è subordinata al rilascio del P.d.C. e all'apposizione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 20 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola e zootecnica. Le vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dell'azienda devono

essere realizzate all'interno di una zona protetta, recintata ed alberata appositamente predisposta all'interno degli allevamenti zootecnici.

Articolo 106. Sottozona E3 - aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica

- 1 Sono classificate E3 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

2 Modalità di intervento

2.1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli, deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 97 "Edificabilità rurale", dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
- la loro necessità a fini produttivi;
- la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
- che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti), per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.

2.2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2.3. Al fine del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 103 "Unità minima di intervento", ~~non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue.~~ E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle sottozone E1 ed E2 ed E5, anche se per tali sottozone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti e riportati per ogni singola sottozona.

2.4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

2.5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 2.1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.

2.6. E' consentita la realizzazione di opere interrato, ~~oltre quelle di cui al comma 4 dell'art.99,~~ esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Questi ultimi dovranno essere comunicanti con i sovrastanti locali esclusivamente attraverso collegamenti interni (scale, montacarichi, etc...); ~~non potranno essere realizzate rampe carrabili all'esterno.~~ Tali opere dovranno avere tutti i lati interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrato non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m. 3.50. E' vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle, pertanto le opere interrato ammesse in tali sotto zone, di cui al presente comma deve essere completamente interrato in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

2.6 bis E' vietata la costruzione di strutture completamente interrato non connesse alla realizzazione di altri interventi per la realizzazione di abitazioni agricole e/o annessi agricoli a

meno di dimostrate esigenze di realizzazione di depositi e/o cisterne per la raccolta di acque meteoriche funzionali alla conduzione del fondo.

2.7. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al quaranta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà;
 - metri 5 dagli altri fabbricati;
 - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
 - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.

Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 96 "Aree agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.

2.9. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 3 risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.

4 Parametri urbanistici della Sottozona E3 – AREE AGRICOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA:

4.1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per abitazioni agricole	m ³ /m ²	0,03
H max altezza massima	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	10,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	10,00

4.2. Indici e parametri relativi agli annessi rurali:

LOTTO MINIMO	m ²	5.000
IF per annessi rurali	m ³ /m ²	0,09
H max altezza massima	m	≤ 4,00
H max altezza max annessi per att. agrituristiche	m	≤ 7,50
Piani fuori terra	n.	1
Piani fuori terra annessi per att. agrituristiche	n.	2
Distacco minimo dai confini di proprietà	m	10,00
Distacco minimo da edifici	m	10,00
Distacco minimo da zone residenziali per attività agricola	m	25,00
Distacco minimo dai fili stradali per attività agricola	m	20,00

4.3 Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici

IC Indice di copertura per allevamenti zootecnici	m²/m²	0,03
Indice di fabbr. Fond.	mc/mq	0,3
H max altezza massima	m	4.50 ml
Piani fuori terra	n.	1
H max silos verticali	ml	9,00
H max silos orizzontali	ml	4,50
Distacco minimo dai confini di proprietà aziendali	ml	40,00
Distacco minimo dai centri abitati	ml	500,00
Distacco minimo da edifici	ml	20,00
Distanza minima delle vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dalle abitazioni e dai confini	ml	100,00
Distacco minimo da zone residenziali	m	50,00
Distacco minimo dai fili stradali	m	50,00

4.4 Gli allevamenti zootecnici, di cui la precedente comma 4.3, saranno comunque realizzabili esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive. In ogni caso la realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici di tipo industriale, di vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica è subordinata al rilascio del P.d.C. e all'apposizione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 20 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola e zootecnica. Le vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dell'azienda devono essere realizzate all'interno di una zona protetta, recintata ed alberata appositamente predisposta all'interno degli allevamenti zootecnici.

Articolo 107. Sottozona E4 - aree periurbane permeabili ed agricole

- 1 Sono classificate E4 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che 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 limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole, la sua funzione .è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa
- 2 **Modalità di intervento**
 - 2.1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.
 - 2.2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale;
 - 2.3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente;
 - 2.4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
 - 2.5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.
 - 2.6. Qualora l'area ricadente nella sottozona E4 non sia stata mai utilizzata per l'edificazione o asservita per l'edificazione, anche con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia stato all'attuale di proprietà di altri soggetti), può, purché mantenga il suo carattere agricolo, cedere il proprio indice, come credito edilizio da spendere in comparti soggetti a perequazione.
In tali casi il credito edilizio è trasferibile previo atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni, al perpetuo uso agricolo.
Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, ottenuto con la cessione dei crediti edilizi è da considerarsi nullo.
 - 2.7. E' vietata la realizzazione di opere interrato di qualsiasi natura

2.8. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.

2.9. In tali sottozone non è ammessa l'istallazione di serre amovibili

2.10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso possibili nella zona E 4, per gli edifici esistenti, risultano le seguenti:

- abitazioni agricole;
- annessi rurali;
- strutture ricettive di tipo agriturismo e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
- attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
- commercio di prodotti agricoli all'origine;
- attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
- attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
- depositi al servizio di attività agricole.
- In tali aree è vietato lo svolgimento di attività zootecnica

4 Parametri urbanistici della Sottozona E4 – Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica Aree periurbane permeabili ed agricole:

4.1. Crediti edilizi

4.1.1. Le aree classificate dal P.U.C. come Sottozona E4 - Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica Aree periurbane permeabili ed agricole assumono, in linea con le previsioni dell'art. 84 delle N.T.A. del P.T.C.P., valenza paesaggistica perequativa. Per esse il Puc intende preservare le attuali caratteristiche ambientali esistenti attraverso processi di perequazione urbanistica in grado di mantenere le funzioni e conservarne l'utilizzo per funzioni agricole. Per tali aree l'attività agricola diventa strumento essenziale di conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica e difesa dal degrado del territorio.

4.1.2. Le aree della sottozona E4- Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica Aree periurbane permeabili ed agricole producono, nei casi siano soddisfatte le condizioni di cui al precedente comma 2.6, diritti edificatori che è possibile trasferire nei comparti attuativi già previsti dal P.U.C..

4.1.3. La perequazione urbanistica deve avvenire mediante atto pubblico attraverso il quale sull'area, contestualmente alla trasferimento della propria capacità edificatoria a favore di uno o più lotti comparti di trasformazione soggetti a perequazione previsti dal P.U.C. , viene posto un vincolo di mantenimento e di obbligo all'esclusivo uso di coltivazione agricola, ovvero di utilizzo da parte del Comune di Baronissi, per almeno venti anni, quale attrezzatura a parco agricolo, e/o quale orti urbani, che il Comune provvederà ad assegnare, attraverso procedure pubbliche, a cittadini residenti.

4.1.4. L'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire in tempi diversi e su comparti soggetti a perequazione individuati dal P.U.C., anche non contigui nel rispetto del precedente comma 4.1.3. Non è ammessa la cessione di aree in modo frazionato, ma solo ed esclusivamente per superfici unitarie previa apposita identificazione catastale. La cessione può avvenire anche mantenendo gli eventuali contratti di affitto agrario vigenti sul terreno e comunque garantendone la manutenzione ambientale.

4.1.5. Fino all'attivazione da parte dei privati della perequazione in tali aree di valenza paesaggistica continua ad esercitarsi in via esclusiva l'uso agricolo.

4.1.6. Nel Comparto in cui i crediti edilizi provenienti da tali aree atterreranno dovranno essere previsti standard aggiuntivi, conseguenti al carico urbanistico indotto dalle volumetrie aggiuntive derivanti da tali aree.

4.1.7. L'indice perequativo indotto dalle aree classificate dal P.U.C. nella sottozona E4 Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica Aree periurbane permeabili ed agricole, qualora siano verificate le condizioni di cui al precedente comma 2.6., un indice edificatorio come indicato nel seguito:

IT Indice Territoriale 0.05 m³/m²

se le aree restano nella disponibilità del proprietario che si obbliga al mantenimento di tali aree all'esclusivo uso di coltivazione agricola come previsto al precedente comma **4.1.4. 4.1.3.;**

IT Indice Territoriale 0.08 m³/m²

se le aree, pur restando nella proprietà del proprietario, vengono concesse, attraverso atto convenzionale, propedeutico alla cessione dei crediti edilizi e da citare nell'atto di cessione di tali

crediti, gratuitamente al Comune di Baronissi, per almeno venti anni, quale attrezzatura a parco agricolo, o quale orti urbani, che il Comune provvederà ad assegnare, attraverso procedure pubbliche a cittadini residenti. In tali casi le aree oggetto di concessione dovranno essere liberi da vincoli contrattuali di affitto agrario, o da altri oneri che non consentono al Comune un immediato utilizzo delle aree.

Articolo 108. Sottozona E5 Aree ad esclusivo uso naturalistico

- 1 Sono classificate E5 quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici e limitazioni agronomiche tali da escludere il loro uso per qualsiasi scopo produttivo ad eccezione delle attività silvo-pastorali estensive, condotte altresì secondo modalità stabilite dagli enti preposti alla salvaguardia del vincolo. Le limitazioni riguardano essenzialmente pendenza, profondità del terreno, pietrosità, rischio di erosione. Il loro uso è ristretto al verde ricreazionale, invasi idrici, e a scopi naturalistici e paesaggistico-ambientali. **Le superfici fondiari ricadenti nella sottozona E5 concorrono alla definizione dell'Unità minima di intervento di cui all'art. 103 esclusivamente nei casi in cui tali superfici fanno parte di una più ampia azienda agricola che comprende anche aree ricadenti in altre sottozone (E1-E2-E3) del territorio rurale ed aperto e condotta da un IAP. Per le superfici ricadenti in zona E5 si applicano i seguenti indici: $I_f = 0,03$ mc/mq (per abitazioni agricole); $I_f = 0,07$ (annessi agricoli). Le relative volumetrie vanno sommate a quelle scaturenti dall'applicazione alle restanti zone dei rispettivi indici.**
- 2 Per gli eventuali immobili ricadenti nella sottozona E5, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- 3 Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 109. Verde di tutela

- 1 Il Puc individua, alcune aree denominate "verde di tutela" da sottoporre a vincolo di tutela e valorizzazione in quanto delimitano brani significativi del territorio e o tutelano elementi figurativi emergenti, in particolari tali zone interessano i sotto indicati ambiti :
 - a) l'area sottostante la Chiesa del SS. Salvatore a partire dal piazzale della Chiesa e fino all'altezza del pozzo dell'acquedotto;
 - b) la collinetta della chiesa della Madonna delle Grazie di Sava;
 - c) la collinetta del Convento della SS. Trinità;
 - d) l'area tra la nuova viabilità provinciale di collegamento Aiello inferiore Aiello Superiore ed il centro antico di Aiello superiore;
 - e) l'area sottostante la chiesa di Santa Lucia ad Orignano
 - f) l'area tra il fiume Irno e la tangenziale Est, fino al limite della zona ZPS
- 2 Tali aree sono inedificabili in quanto gli elementi di grande valore paesaggistico-ambientale (talvolta accompagnati da insediamenti storico architettonici pure di grande valore) che si intendono tutelare risultano strettamente connessi con i fondali naturali e antropizzati; tale percezione non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva; per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.
- 3 In particolare:
 - a) l'area sottostante la chiesa del SS. Salvatore, di cui alla lett. a) del comma 1, già destinata nel precedente PRG alla trasformazione come: "T.d.U./S1 Aree per la realizzazione di servizi privati", mantiene, comunque, il proprio indice di zona urbanistica, con possibilità di recupero volumetrico nella restante area. In tale area, comunque, le trasformazioni dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni normative, contenute nell'apposita scheda di comparto, e previo attento studio, anche con foto inserimenti, ed analisi di impatto ambientale;
 - b) le aree di cui alle lettere d), ed f) del precedente comma 1 assumono gli indici della sottozona E5;
 - c) le aree di cui alle lettere b), c) ed e) assumono gli indici della "zona A" e ne rappresentano aree agricole infra urbane, per le quali, come previsto dal comma 2 dell'art. 90 delle N.T.A. del P.T.C.P., si dispone la conservazione ed il risanamento in quanto a tutela e salvaguardia dei complessi edilizi isolati di rilevante valore storico/architettonico e paesaggistico. Su eventuali immobili presenti in tali aree, sono ammessi gli interventi ammessi nelle "zone A" classe A1. E' ammessa la

ricostruzione di eventuali edifici o ruderi di cui venga comprovata la legittimità, nei limiti della consistenza preesistente, accertate nelle forme di legge, e senza possibilità di aumento delle medesime consistenze, neanche quelle previste da eventuali norme derogatorie nazionali e/o regionali. Le trasformazioni dovranno, in ogni caso, avvenire previo attento studio, anche con foto inserimenti, ed analisi di impatto ambientale.

- 4 Sono state classificate, altresì, come verde di tutela la “fascia di ambientazione” ovvero le aree libere adiacenti all'autostrada, e limitrofe alle aree ricadenti nel perimetro del Pip Sava e le aree libere esistenti tra la linea ferroviaria e la SR ex SS 88, tali aree hanno funzione di mitigazione compensazione degli impatti derivanti dalla presenza dell'infrastruttura, in relazione alle componenti rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo. In Tali aree sono attualmente esistenti deposito di materiali a cielo aperto tale attività potrà essere continuata alle seguenti condizioni:
 - la merce depositata deve, essere tenuta ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore all'altezza della merce depositata;
 - le aree adibite a deposito devono essere schermate, verso tutti i lati da cui si ha una visuale da spazi pubblici, con idonea vegetazione.
 - le aree sono inedificabili, e non è ammessa rendere i suoli impermeabili.

TITOLO III LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Articolo 110. La Rete Ecologica Comunale (REC)

- 1 La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico–ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.
- 2 Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:
 - nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali;
 - nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni del Puc e dei Pua.
- 3 Per la realizzazione della rete ecologica devono essere rispettati i seguenti indirizzi generali:
 - limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
 - prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.
- 4 Gli elementi strutturali della Rete Ecologica Comunale sono:
 - Gli elementi costitutivi fondamentali articolati nelle seguenti unità ecologiche:
 - “Core-Areas” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;
 - “Stepping Stones”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
 - “Wildlife (ecological) corridors” (corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;
 - Varchi: funzionali ai corridoi ecologici, costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l'isolamento di parti della rete ecologica;

- Le fasce tampone che hanno funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica comunale e sono suddivise in:
 - *Zone cuscinetto (Buffer Zones)* di primo livello, sono collocate ai bordi delle aree ad alta naturalità, quindi a perimetro delle Core Areas, e hanno il compito di garantire il passaggio graduale degli habitat, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;
 - *Zone cuscinetto (Buffer Zones)* di secondo livello: corrispondono agli spazi posti tra le zone cuscinetto di primo livello e l'urbanizzato, caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei e aree di frangia urbana, con funzione di cuscinetto, da salvaguardare e gestire per il contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo.
- 5 Il Puc attribuisce altresì una funzione strutturale:
- al corridoio ecologico del fiume Irno e ai corridoi ecologici delle aste torrentizie – valloni – esistenti sui due versanti;
 - ai nodi strategici;
 - agli Ambiti di elevata naturalità che comprendono le aree di più elevata integrità ambientale del territorio montano e delle zone umide;
 - alle Aree di riqualificazione ambientale in cui attuare processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica.

Articolo 111. Core Areas e Stepping Stones

- 1 Per tali unità ecologiche dovranno garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- mantenere le Core Areas in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
 - evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le Core Areas e le Stepping Stones; qualora invece risultassero **documentatamente** indispensabili, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.
 - migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (corridoi ecologici).

E' vietata la realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo.

Articolo 112. Corridoi ecologici e varchi

- 1 I corridoi ecologici da formare e da potenziare costituiscono la rete infrastrutturale ambientale connettiva tra i vari habitat ed in particolare di connessione delle "Core Areas".
- 2 Il Puc individua:
- i *Corridoi ecologici tra Core Areas* quali ambiti tesi a favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di montagna;
 - i *Corridoi ecologici di ricucitura tra aree frammentate* quali ambiti tesi a favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio di collina e di montagna, nonché con gli elementi di particolare significato ecosistemico provinciali, attraverso a realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva;
 - i *Corridoi fluviali* che comprendono il corso d'acqua dell'Irno, ed i valloni nonché gli ambienti ad essi associati che hanno la peculiarità di formare reti lineari, riconoscendo, al contempo, agli ambienti connessi ai corsi d'acqua, la funzione che svolgono sia al loro interno, con gli habitat strettamente acquatici, sia nell'interfaccia con gli ambienti ripariali associati con la presenza dell'acqua, i quali variano dalle zone umide, soggette a frequenti inondazioni, a quelle più asciutte e solo occasionalmente inondabili.
- 3 Per i Corridoi ecologici tra Core Areas, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- evitare, in corrispondenza di ciascun varco, la saldatura dell'urbanizzato mantenendo uno spazio minimo ineditato tra due fronti tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi che interessano il territorio con gli elementi di particolare significato ecosistemico provinciali;

- prevedere, nelle situazioni di maggiore criticità, oltre alle disposizioni di cui al precedente punto, anche interventi di rinaturalizzazione per il potenziamento del corridoio ecologico;
 - dare priorità, in tali zone connettive, a piani di rimboschimento con utilizzo di specie autoctone.
- 4 Per i Corridoi ecologici di ricucitura tra aree frammentate, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti e di opere che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità;
 - promuovere anche nelle maggiori aree urbane la conservazione e nuova formazione di corridoi ecologici di collegamento con le aree periurbane, orientando i nuovi progetti urbani anche quali occasioni per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
 - evitare l'interruzione dei corridoi ecologici attualmente attrezzabili. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, quando vi siano esigenze di riconnessione della rete ecologica, la riorganizzazione spaziale degli insediamenti dovrà puntare a ripristinare varchi e segmenti della rete;
 - rendere permeabile la inevitabile cesura determinata dalle infrastrutture lineari, è necessario che la progettazione degli interventi preveda almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree.
- 5 Per i Corridoi ecologici fluviali occorrerà rigenerare, restaurare, mantenere e consolidare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiume e **valoni valloni**), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale (corridoi fluviali da potenziare), individuate dalla pianificazione di bacino, il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica. In tali aree, inoltre, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
- conservare la vivibilità degli ecosistemi degli habitat, delle specie e dei paesaggi interessati, preservando i flussi ecologici e la connettività di fauna e flora;
 - potenziare le "infrastrutture ambientali", appoggiate al sistema del fiume Irno, individuato quali corridoi ecologici fluviali che attraversa contesti ad alta compromissione;
 - limitare gli usi dei suoli nelle aree adiacenti riducendo la pressione degli insediamenti e della frammentazione;
 - tutelare e ripristinare della continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico-agrarie di regimentazione delle acque;
 - ripristinare le connessioni con la rete idrologica secondaria, in modo da ridare funzionalità all'intero sistema idrologico;
 - rinaturalizzare i corsi d'acqua e stabilizzare gli argini;
 - ridurre l'inquinamento delle acque prodotto da scarichi urbani e industriali e dall'uso di pesticidi;
 - potenziare i corridoi fluviali prevedendo nel territorio rurale circostante la presenza di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica.
- 6 In corrispondenza dei corridoi ecologici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- nella fascia dei 10 m dai corsi d'acqua, individuata quale corridoio ecologico fluviale sono consentite, **nel rispetto delle esigenze di tutela degli argini del corpo idrico**, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, **legittimamente edificati** nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nonché gli interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ovunque possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo;
 - è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica che non impegnino aree libere salvo che per ampliamento di strutture esistenti o da riconvertire;
 - ~~è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;~~

~~- è consentita la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;~~

- è consentito l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate;
- sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ed allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.

Articolo 113. Nodi strategici

- 1 Il Puc individua nella cartografia di piano i nodi strategici della rete ecologica. I nodi strategici, di norma Core Areas o insulae naturali, individuano porzioni di territorio che, per la loro posizione all'interno della rete, costituiscono elementi fondamentali per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale.

Articolo 114. Ambiti ad elevata naturalità ed aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare

- 1 Il Puc individua negli ambiti ad elevata naturalità 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;
 - riduzione dell'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 e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo ecc.)
 - consolidare i versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.
- 2 Inoltre sono individuate le aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare per le quali devono essere previste specifiche misure per il ripristino e l'incremento dei livelli di biodiversità, finalizzate alla realizzazione della continuità ambientale, al ripristino degli ecosistemi distrutti, alla riqualificazione degli ecosistemi degradati e alla realizzazione di ecosistemi potenziali.
- 3 In corrispondenza degli ambiti di elevata naturalità e nelle aree devegetate e degradate per cause antropiche dirette e indirette da riqualificare devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - sono da evitare la costruzione di nuove infrastrutture lineari in zone estese e non interrotte di paesaggio, come quelle sopra definite, 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 core areas e dalle altre aree che sono altamente vulnerabili e di maggior significato ecologico, 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;
 - 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;
 - 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 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). 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.

Articolo 115. Zone cuscinetto (Buffer Zones)

- 1 Il Puc individua, quali Zone cuscinetto di primo livello, le aree agroforestali a media biodiversità di filtro e collegamento ecologico, ossia quegli ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici, costituiti da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, tali da svolgere funzioni di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.
- 2 Per le Zone cuscinetto di primo livello devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica che non impegnino aree libere salvo che per ampliamento di strutture esistenti o da riconvertire;
 - è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;
 - possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. 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;
 - sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.
- 3 Il Puc individua, quali Zone cuscinetto di secondo livello, le Aree agricole a minore grado di biodiversità, ossia le aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani, caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
- 4 Per le Zone cuscinetto di secondo livello gli indirizzi del Puc mirano:
 - al recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbano, considerando tutti gli aspetti di tipo ecologico, paesaggistico, socio-economico ed urbanistico;
 - al recupero delle matrici storiche del paesaggio rurale (centuriazioni, canalizzazioni, reticolo idrografico, architetture rurali) al fine di potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
 - al recupero dell'identità dei luoghi attraverso la valorizzazione di elementi naturali e la ricerca di elevata qualità nei nuovi interventi;
 - migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
 - alla valorizzazione, all'interno di tali aree, di elementi urbani significativi, idonei a restituire identità storica, morfologica e simbolica ai luoghi;
 - alla realizzazione di un equilibrio stabile fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
 - alla tutela e all'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
 - alla riduzione nell'impiego di fitofarmaci;
 - al mantenimento di siepi, filari e macchie;
 - alla creazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.
- 5 In corrispondenza delle Zone cuscinetto di secondo livello devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica;

- nei casi di ristrutturazione urbanistica, la riorganizzazione spaziale degli insediamenti dovrà puntare a ripristinare o mantenere la funzionalità della rete ecologica;
- laddove siano previste trasformazioni urbanistiche, l'organizzazione spaziale degli insediamenti deve puntare a mantenere o creare spazi verdi permeabili di supporto alla rete ecologica;
- sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica.

TITOLO IV DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Articolo 116. Norme generali

- 1 Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, ~~si applicano entro il periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004, e sono pertanto correlate alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.~~
- 2 Le disposizioni di cui al presente titolo definiscono, in coerenza con le disposizioni strutturali e strategiche del Puc:
 - gli ambiti di intervento strategico, gli ambiti di trasformazione insediativa, gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
 - i Piani Urbanistici Attuativi (Pua);
 - i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - i criteri di dimensionamento sostenibile delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi ed urbanistici, standards urbanistici, attrezzature e servizi.
- 3 La componente programmatico/operativa del Puc, contiene altresì le schede **di comparto** degli Ambiti di intervento relative, cioè, ad Ambiti di trasformazione urbana ed edilizia e/o a progetti ed interventi prioritari, da includere negli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004, e da realizzare obbligatoriamente previa redazione di Piani attuativi.

Articolo 117. Criteri localizzativi dei nuovi insediamenti

- 1 Il Puc, nel dettare il perseguimento di un minor consumo del suolo prioritariamente mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivato da misure premiali, il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio, individua le aree di trasformabilità urbana negli insediamenti; in esse possono prevedersi progetti e misure di Riqualificazione Urbana (AR) per zone dismesse e degradate, Piani di Recupero per le aree storiche, Programmi di Recupero Urbano (PRU), contratti di quartiere ed altresì piani e progetti di recupero urbanistico ovvero di rigenerazione urbana fondata sul recupero ed il riuso dei contenitori dismessi, sulla riconversione del suolo urbanizzato e sulla armonizzazione dell'ambiente costruito con quello naturale, perseguendo modelli di sostenibilità ambientale e di valorizzazione paesaggistica.
- 2 I programmi di housing sociale, sono ammessi esclusivamente nei comparti di trasformazione previsti dal Puc (AT, AT* e AR), sono vietati nuovi insediamenti in aree libere, non sono ammesse deroghe.
- 3 Al fine di evitare un addensamento di tali abitazioni su aree libere ad eccezione di quelle ammesse nelle aree specificate al precedente comma 2, così come previsto dalla vigente Legge Regionale, i programmi di "housing sociale" sono **pertanto** ammessi esclusivamente come recupero di volumetrie esistenti e **tese tesi** alla riqualificazione urbana.

Articolo 118. Attuazione di interventi urbanistici rilevanti

- 1 L'attuazione degli interventi pubblici e privati, soggetti a Pua, previsti dal Puc per l'attuazione delle strategie e caratterizzati da elevato carico urbanistico, numero di addetti, utenti e movimentazione di merci, (in particolare per l'area "D4") dovrà essere coordinata con il Comune nell'ambito del Piano triennale delle OO.PP., comunali o di Enti sovraordinati ed in particolare delle previsioni di nuova viabilità, nonché con i soggetti gestori dei pubblici servizi, relativamente:
 - a) alla programmazione ed attuazione delle infrastrutture dei sistemi di trasporto che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti;
 - b) alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti e delle reti del sistema idrico integrato;
 - c) alla realizzazione o all'adeguamento della rete elettrica, della rete del gas naturale.
- 2 In sede di redazione dei Pua, dovrà essere effettuato da parte di un professionista abilitato e competente in materia uno screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità, considerando, nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per le anzidette funzioni, gli effetti cumulativi sul sistema della

mobilità e sulla base delle indicazioni che dovranno essere fornite dai competenti uffici comunali in materia di mobilità e traffico.

- 3 Nel caso lo screening non si concluda con l'asseverazione del professionista incaricato attestante la non rilevanza dell'impatto viabilistico dell'intervento sulla viabilità attuale, dovrà essere prodotto uno studio di impatto sulla mobilità, comprendente i seguenti elaborati:
 - a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta e nelle ore di morbida dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte;
 - b) uno studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
 - c) uno studio di fattibilità tecnico-economico relativo alle infrastrutture e ai servizi di mobilità, da verificare, con i soggetti competenti in ordine alla programmazione, realizzazione e gestione degli interventi.
- 4 L'attuazione delle nuove previsioni insediative del Puc è direttamente correlata alla sostenibilità degli interventi in relazione a quanto previsto al comma 1, lett. a), b) e c) ed è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione e/o potenziamento delle infrastrutture di trasporto e delle reti; le condizioni di coordinamento e subordinazione temporale, saranno definite, assieme alle conseguenti azioni da intraprendere, in sede di redazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e riportate nelle convenzioni attuative.
- 5 I nuovi interventi dovranno prevedere all'interno dell'area di trasformazione idonee vasche per il recupero delle acque piovane, al fine di un loro riutilizzo per usi ammessi.

Articolo 119. Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città

1 Definizione

Gli Ambiti di Programmazione Strategica: le aree di tutela a verde e parchi urbani, le emergenze paesaggistico monumentali, il polo dell'Università e della ricerca, la riqualificazione del centro città, le aree di trasformazione per standard e insediamenti integrati, le aree di riqualificazione delle connessioni stradali ed autostradali, la riqualificazione ambientale comprendono quei contesti, anche disomogenei, che assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia e degli spazi pubblici.

- 2 La componente programmatica del Puc individua gli Ambiti di Programmazione Strategica della città costituiti da uno o più Aree di Trasformazione, inclusi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con Pua diretto a garantire:
 - la corretta trasformazione urbana del territorio;
 - l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
 - la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel Pua;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
 - la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, previste dal Pua, attraverso convenzione.
- 3 La perimetrazione degli Ambiti di Programmazione Strategica della Città non ha valenza conformativa, ma è finalizzata solo ad individuare gli ambiti d'intervento.

4 Obiettivi:

Il Puc individua gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città al fine di delineare una coerente strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area, anche attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi da attori pubblici e privati. La struttura e la disciplina degli interventi adempie all'obiettivo di garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi, e, al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni e di urbanizzazioni fissate in sede di

“Conferenza di Piano permanente per Ambito Identitario”, nonché a perseguire l’attuazione perequativa del Puc.

5 Articolazione degli ambiti di programmazione strategica:

Gli ambiti di trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

5.1. Nuovi insediamenti a carattere **Prevalentemente residenziali**:

a) Ambiti di trasformazione urbanistica -AT e AT*-.

Gli ambiti denominati **AT*** individuano ambiti già destinati alla trasformazione da precedenti previsioni urbanistiche (ex “TdU -i/n°___”, “T.d.U.-i/ASn°___” e “T.d.U./C” del previgente P.R.G.) e per i quali non sono state rinvenute sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del previsioni medesime o la convenienza a migliorarle, e pertanto esse sono state confermate seppur, in taluni casi modificati nelle originarie perimetrazioni per adeguarle all’attuale stato di fatto e di diritto, ovvero per renderle maggiormente funzionali.

Gli ambiti denominati **AT** sono ambiti che il presente PUC individua con nuova previsione come destinati alla trasformazione. Essi indicano ambiti urbani, parzialmente urbanizzati con impianto incompiuto densità urbanistiche basse e/o qualità urbanistica carente (3° livello di cui all’art. 115 delle N.T.A. del Ptcp). In parte residuale, tali ambiti sono localizzati in aree di nuova urbanizzazione, solo alcune di esse ricadono nelle aree agricole, ma comunque in aree contigue al tessuto edificato con adeguate condizioni di accessibilità (4° livello di cui all’art. 115 delle N.T.A. del Ptcp).

Gli ambiti di “trasformazione urbanistica” AT sono da attuarsi con l’approvazione di un PUA convenzionato.

Ad essi si applica il metodo di perequazione urbanistica, i cui all’art. 32 della LRC n. 16/2004.

b) Ambiti di riqualificazione di aree urbane degradate di ristrutturazione urbanistica -AR -.

Il Puc delimita ambiti compresi nel “tessuto edilizio consolidato”, da riqualificare mediante interventi di “ristrutturazione urbanistica” (ex lett. f, comma 1, art. 3, dPR 380/01). In tali ambiti sono comprese aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da trasferire in altro sito.

La ristrutturazione urbanistica comprende un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla conformazione di nuovi ambienti urbani ed alla sostituzione delle pregresse destinazioni d’uso, incompatibili con l’attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto. L’intervento di ristrutturazione urbanistica è, altresì, finalizzato ad incrementare la dotazione di spazi pubblici e può prevedere anche la demolizione senza ricostruzione dei volumi edilizi preesistenti ed individuare l’area in cui tali volumi sono ricostruibili.

c) Ambiti di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio urbano – zone di espansione, “Cc”;

Il Puc, oltre agli ambiti perequativi di cui ai precedenti punti individua parti del territorio, interne al tessuto urbano, idonee alla contestuale riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico esistente e al miglioramento del paesaggio edificato. Tali aree raggruppano gli aggregati urbani discontinui e eterogeneità dei caratteri tipo-morfologici, le aree parzialmente edificate ai margini degli insediamenti consolidati, gli aggregati edilizi in addensamento lungo gli assi viari. Per tali ambiti, di limitate dimensioni, le presenti Nta, nei successivi articoli disciplinano modalità di intervento “dirette” con Pdc convenzionato, quando l’intervento deve essere accompagnato da interventi infrastrutturali (realizzazione di parti di viabilità, aree di parcheggio etc.).

d) Ambiti di riqualificazione dei margini agricoli – “Ragr.”;

Il Puc individua e perimetra parti del territorio nei contesti agricoli, che si caratterizzano **eee come** aggregati edilizi che si sviluppano in forma compatta o lineare lungo la viabilità territoriale e locale, di impianto prevalentemente novecentesco formato da una commistione di fabbricati residenziali ed annessi agricoli di vario tipo. Rispetto a tali aggregati il Puc definisce interventi di riqualificazione urbana, secondo indirizzi e prescrizioni previste nell’apposita norma.

5.2. Nuovi insediamenti a carattere **Prevalentemente Produttivi**:

a) Ambiti a pianificazione urbanistica (**D2 e D4**), individuate in aree con presenza di efficienti collegamenti con la viabilità primaria ed in prossimità di altre aree già destinate ad attività produttive, ma prive di urbanizzazioni.

b) Ambiti di pianificazione edilizia (**D3**), individuate in aree in cui le urbanizzazioni sono già in parte presenti e comunque limitrofe ad aree urbanizzate.

- b) Ambiti di pianificazione edilizia destinati ad insediamenti di complessi per attività sportive, ricreative e turistiche di interesse locale ("S1", "S2", "S3", "S4", "S5" e "Tp"). Per esse il Esse dal Puc, a seconda della localizzazione e della posizione strategica, le classifica vengono classificate con le diverse modalità di intervento a seconda del ruolo che devono svolgere.
- c) Ambito dell'Università e della Ricerca "città della medicina", il Puc individua l'area immediatamente ad Ovest dell'attuale sede della Facoltà di medicina dell'Unisa, un vasta area coincidente, in gran parte, con quella individuata dal piano particolareggiato denominato "Programma di intervento per la realizzazione di attrezzature pubbliche ed interventi produttivi" approvato con accordo di programma del 27/02/2003, C.C. n. 19 del 14/03/2003, D.P.G.R. e D. assessore Urbanistica n. 295 del 7/5/2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. 24 del 3/6/2003, C.P. n. 80 del 18/07/2003.
- d) aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti (zona IdC);
- 5.3. Nuove Aree pubbliche ed Ambiti ambientali di rilevanza pubblica:
- a) Il Parco urbano del Monticello:
oltre agli ambiti di trasformazione veri e propri definiti ai precedenti punti, il Puc individua e perimetra con apposita campitura, l'area del "monticello"; Tale area, tassello fondamentale della rete ecologica comunale, è individuata dal Puc come indispensabile risorsa ecologica ed ambientale. Per essa le norme quindi prevedono per la vitale funzione a cui assolvono misure di tutela e salvaguardia ed un utilizzo a "parco urbano".
- b) Ambiti di territorio destinati a standard di previsione F*
il Puc individua e perimetra parti del territorio urbano, che per la loro particolare ubicazione, o per la loro vicinanza ad altre aree già destinate a funzione pubbliche che necessitano di ampliamento, sono considerate di rilevante interesse pubblico e per le quali il Puc prevede una utilizzazione pubblica, il Puc perimetra al contempo anche aree già pubbliche, attualmente non utilizzate ai fini pubblici, o con opere pubbliche incompiute suscettibili di alienazione. Per tali aree la norma fissa i parametri di trasformazione.
- 6 Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono individuati nelle tavole del Puc e disciplinati dalle presenti norme.
- 7 Gli Ambiti a pianificazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale (AT, AT* e AR) e quelli di tipo "produttivo" (D2, D4 e "città della medicina") sono individuati nelle tavole del Puc e disciplinati dalle presenti norme e, per i soli ambiti AT, AT*, AR e Ragr, dalle schede norma di comparto con annesso repertorio normativo. All'attuazione delle previsioni del Puc e all'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione necessari si provvederà previo redazione ed approvazione di appositi piani urbanistici attuativi (Pua), interessanti gli interi ambiti individuati dal Puc. I Pua dovranno precisare gli interventi da realizzare sia pubblici che privati, e dovranno essere corredati dalla convenzione che dovrà essere sottoscritta tra il soggetto attuatore ed il Comune per regolare i rapporti per la cessione delle aree destinate a "standard" e per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.
- 8 Gli Ambiti a pianificazione edilizia ("Cc", D3, S1, S2, S3, S4, S5 e Tp) sono individuati nelle tavole del Puc e disciplinati dalle presenti norme e, nei casi previsti di permesso a costruire convenzionato, dalla convenzione che dovrà essere sottoscritta, per l'attuazione dell'intervento tra soggetto proponente e Comune.

Articolo 120. Le Aree di Trasformazione

1 Definizione

Le Aree di Trasformazione sono assimilabili ai comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 e soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della stessa legge, ovvero l'insieme di uno o più ambiti territoriali denominate Aree di Trasformazione, edificati o non che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

- 2 Ciascuna Area di Trasformazione può essere un comparto continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o un comparto discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.
- 3 In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del Puc è soggetta alla redazione di PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, o a

progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione di ambiti di trasformazione con suoli pubblici, dove si realizza un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di programmazione degli interventi.

- 4 I Pua, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede **di comparto**, senza costituire variante.
- 5 Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.
- 6 Le schede **di comparto**, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del Puc, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei Piani attuativi, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
 - a) Schema progettuale;
 - b) **Caratteristiche urbanistiche** Indici e parametri urbanistici;
 - c) Modalità di attuazione;
 - d) Direttive e prescrizioni.

Lo **schema progettuale** riporta gli elementi guida per la successiva progettazione dei PUA, tra quelli di seguito elencati:

- a) la delimitazione dell'ambito di intervento;
- b) l'area di concentrazione volumetrica;
- c) la misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444;
- d) la direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
- e) la direttrice preferenziale dei percorsi ciclopedonali di progetto;
- f) la previsione di eventuali allargamenti stradali;
- g) l'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
- h) la localizzazione preferenziale dei parcheggi;
- i) la localizzazione del verde e dei servizi **"VS"**;
- j) la localizzazione del verde di mitigazione **"VM"**;

Nella sezione **Caratteristiche urbanistiche** Indici e parametri urbanistici sono riportati:

- a) La superficie territoriale di intervento **"ST"**;
- b) Il **V max** e la conseguente **SUL** complessivamente attribuita, **distinta** **distinto** per disciplina funzionale ammessa in "residenziale" e **usi** "non residenziali";
- c) Il numero massimo dei piani fuori terra e le altezze massime **H** degli edifici previsti;
- d) La percentuale minima di **VS**, da cedere gratuitamente al Comune; in sede di convenzione. Il Comune può consentire il raggiungimento della percentuale minima di **VS** eccedente gli standard di cui all'art. 23 "Dotazione minima di servizi" anche mediante vincolo di destinazione d'uso a **VM** registrato e trascritto;
- e) Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici e fornite indicazioni conformative dell'assetto piano volumetrico dell'**AT**;
- c) le superfici da destinare a standard distinte per tipologie nonché le eventuali "aree aggiuntive a disposizione dell'amministrazione per progetti tematici e/o housing sociale"

Nella sezione **"Direttive e prescrizioni"** sono riportate le **"direttive"** e le **"prescrizioni"** che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.

Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.

Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:

- a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda **norma di comparto**;
- b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda **norma di comparto**;

Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.

- 7 Le prescrizioni della scheda **norma di comparto** sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle presenti norme e dal repertorio.
- 8 I progetti relativi ai Pua dovranno contenere un approfondimento specialistico denominato "sezione impatto idraulico" a cui è allegata una tabella in cui, con riferimento ai singoli interventi ammessi dalle schede **norma di comparto**, vengono individuate le misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti.
- 9 I progetti relativi ai Pua e agli interventi di comparto urbanistico previsti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni ed i vincoli e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nelle presenti norme e riguardanti il "Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto", anche se non richiamati o riportati nelle schede **norma di comparto**.

Articolo 121. Attuazione delle Aree di Trasformazione AT, AT*, AR

- 1 Le Aree di Trasformazione possono essere attuate dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.
- 2 Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Puc e dai Pua.
- 3 I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad una delle Aree di Trasformazione possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
- 4 Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.
- 5 Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili di cui sopra, avvengono mediante procedure di esproprio.
- 6 Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti dalle disposizioni programmatiche, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del Puc, sono ammessi i seguenti interventi:
 - A. manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - B. restauro e risanamento conservativo;
 - C. trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
 - D. cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni produttive ammesse nei tessuti a prevalente destinazione produttive D1 (art. 81 delle presenti Nta).

Articolo 122. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto

- 1 La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto (Aree di Trasformazione) e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:
 - a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT, AT* o AR;
 - b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria previste nel comparto;

- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) la cessione gratuita delle aree destinate a standard, delle aree destinate alla viabilità e delle aree destinate a Edilizia Residenziale Pubblica, se comprese nel comparto;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nel comparto.

Articolo 123. Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti

- 1 Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al Pua in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
- 2 L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal Puc in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
- 3 L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
- 4 E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di Pua per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine di coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei Pua per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
- 5 I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.
- 6 La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di Pua ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
- 7 La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

Articolo 124. Perequazione, compensazione e trasferimento dei diritti edificatori

- 1 Il Puc con le disposizioni programmatiche, individua le aree la cui potenzialità edificatoria o parte di essa viene distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui all'art. 32 della LR 16/2004 o della compensazione, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste.
- 2 I vincoli di destinazione delle aree destinate a standards perequativi, essendo a carico dei soggetti attuatori privati, non sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'art.38 della L.R.16/2004.
- 3 Ciascun Comparto potrà essere costituito da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standard urbanistici e della viabilità, da sottoporre a progettazione unitaria mediante Pua finalizzati a garantire l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi negli ambiti di trasformazione e la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate dal Puc.
- 4 Nelle Schede di **Progetto comparto** previste dalle disposizioni programmatiche del Puc sono individuate le aree di trasformazione destinate interamente a spazi pubblici e di uso pubblico d'interesse locale e/o a viabilità i cui diritti edificatori (DEv) possono essere utilizzati nelle aree del comparto di concentrazione dell'edificazione, riservandosi – in caso di mancata attuazione del comparto entro un congruo termine predefinito – la facoltà di procedere all'espropriazione delle superfici necessarie alla realizzazione di specifiche attrezzature pubbliche e/o opere per la mobilità.

- 5 I diritti edificatori virtuali di ciascun suolo (DEv), ricadente in uno dei comparti possono essere esercitati solo ~~nelle aree individuate dalla componente programmatica~~ nel medesimo comparto e sono liberamente commerciabili.
- 6 La Componente programmatica può individuare quote di DEv da utilizzare per la compensazione urbanistica ai fini di attuare strategie di piano che prevedano la cessione gratuita e volontaria di alcune aree.
- 7 Le aree da cedere, ~~di cui al precedente comma 6,~~ sono individuate dalla componente programmatica ~~del Piano è demandata ai Piani attuativi;~~ ad esse è riconosciuto un diritto edificatorio da spendere in un'area definita dal Comune ~~come trasformabile~~.
- 8 Per l'attuazione e l'applicazione della compensazione è necessario che il comune istituisca un "Registro dei crediti edilizi" nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che i singoli lotti generano.
- 9 Per l'attuazione dei singoli comparti dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi della legislazione regionale vigente.
- 10 Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede di ~~progetto comparto~~ sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 11 I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
- 12 Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede ~~di comparto~~ le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

Articolo 125. Le tipologie di aree di trasformazione

- 1 Gli Ambiti di Programmazione Strategica della Città possono comprendere diverse tipologie di Aree di Trasformazione.
- 2 Tutte le Aree di Trasformazione dovranno fare riferimento a un disegno urbanistico coordinato con tutte le aree comprese nell'Ambito di Programmazione Strategica della Città di riferimento. In sede di pianificazione attuativa si dovranno predisporre soluzioni urbanistiche integrate.
- 3 Nell'attuazione degli interventi previsti per le Aree di Trasformazione dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:
 - a) la creazione di nuove attrezzature dovrà rispettare le norme per il consumo energetico;
 - b) nella creazione di nuove attrezzature dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio;
 - c) la nuova edilizia residenziale prevista dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico ambientale previsti nel Ruc secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007;
 - d) la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo percettivo.
- 4 Le aree di trasformazione, d'iniziativa pubblica, sono quelle destinate alla realizzazione di opere pubbliche nonché ad insediamenti produttivi e sono sottoposte a vincolo espropriativo, ove non siano cedute in sede di perequazione.
- 5 E' bene precisare che gli Ambiti Strategici della Città hanno valore di indirizzo per i Piani Attuativi i quali definiranno invece gli effettivi elementi urbanistici conformativi della proprietà.
- 6 Inoltre i Pua, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi e indicate in seguito, senza costituire variante.

- 7 Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi, potranno meglio precisare gli interventi, anche proponendo **modifiche precisazioni** ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazione, **senza costituire variante interne al perimetro della zona.**

Parte 1 – Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale

Articolo 126. Ambiti a pianificazione urbanistica di nuova previsione (AT)

- 1 Il Piano strutturale individua le parti del Territorio urbano idonee ad interventi di trasformazione, prevalentemente residenziale. Gli ambiti individuati configurano trasformazioni unitarie di parti del territorio comunale al fine di:
 - conformare l'ambiente urbano;
 - realizzare opere pubbliche e di interesse pubblico;
 - regolamentare i processi di edificazione.Per tali motivi i contenuti e le previsioni d'ambito hanno rilevanza di interventi di interesse pubblico.
- 2 Il Puc, denomina tali ambiti "AT".
- 3 Tali ambiti contengono anche tutte le aree a "standard" destinate a servizi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi di cui la città ha bisogno e per le quali è previsto il trasferimento, al comune, a titolo gratuito.
- 4 Si elencano di seguito gli AT individuati nel piano programmatico del P.U.C.:
 - **AT.1** (ambito discontinuo in località Baronissi centro per la realizzazione del Parco del Convento);
 - ~~AT.2 (ambito discontinuo in località Baronissi centro per la realizzazione del Parco del Convento);~~ (comparto soppresso come richiesto dal C.C. con delibera n. 68 del 30/10/2017)
 - **AT.3** (ambito continuo in località Baronissi centro per la realizzazione del Parco del Convento);
 - ~~AT.4 (ambito continuo in località Cariti per la realizzazione di standard Chiesa);~~ (comparto soppresso come richiesto dal C.C. con delibera n. 68 del 30/10/2017)
 - **AT.5** (ambito continuo in località Sava per completamento viabilità tra via Berlinguer e via Trinità e realizzazione parcheggio);
 - **AT.6** (ambito continuo in località Orignano per realizzazione viabilità tra via Mario e via Bellini e realizzazione standard);
 - ~~AT.7 (ambito discontinuo in località Antessano pr creazione nuova viabilità tra via Sant'Andrea e via Moro e realizzazione standard);~~ (comparto soppresso come richiesto dal C.C. con delibera n. 68 del 30/10/2017)
 - **AT.8** (ambito continuo in località Antessano per realizzazione aree a parcheggio e miglioramento viabilità zona terminale di via Quaranta – comparto al 50% con previsione turistico ricettivo);
 - **AT.9** (ambito discontinuo in località Antessano per collegamento tra via Quaranta e via Bianco e miglioramento accessibilità centro storico);
 - **AT.10** (ambito discontinuo in località Capo Saragnano per realizzazione viabilità tra via Bixio e via Ariosto e realizzazione parcheggio nella parte alta della frazione);
 - **AT.11** (ambito continuo in località Saragnano per miglioramento viabilità via Pagliara via Cirillo e creazione aree a standard);
 - **AT.12** (ambito continuo in località Saragnano per realizzazione Parco del SS. Salvatore).
 - **AT. 13** (ambito continuo in località Baronissi per pedonalizzazione area antistante la villa Farina e accesso ai casali e per la delocalizzazione scuola elementare di via Unità d'Italia con creazione piazza e area a verde);
 - **AT 14** (ambito continuo in loc. Saragnano ospita i volumi provenienti dalla demolizione del fabbricato in piazza Diaz per l'ampliamento della stessa)

Articolo 127. Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti "AT"

- 1 Nell'apposito allegato alle presenti Nta sono inserite "**Schede di dimensionamento comparto**", riferite ad ognuno dei sopra elencati AT nelle quali sono determinati:
 - 1 la quantità delle aree, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68 distinti per categorie (scuole, parcheggi, verde e attrezzature), a strade e piazze e per l'edilizia residenziale pubblica;
 - 2 la quantità delle aree fondiari di proprietà privata, destinate alla costruzione di edifici privati;

- 3 la quantità dei volumi edificabili, distinti per disciplina funzionale ammessa in “usi residenziali” ed usi “non residenziali”.
Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici dell’assetto plano-volumetrico dell’AT.
- 2 Il Puc riconosce ai terreni non edificati (ovvero non asserviti a preesistenti edificazioni) compresi negli AT “diritti edificatori”, espressi in metri cubi, determinati e specificati nella scheda **norma di comparto** relativa all’AT.
- 3 Il Puc, inoltre, riconosce agli edifici legittimamente assentiti compresi negli AT diritti edificatori, nel caso il Pua preveda la demolizione e ricostruzione, determinati in misura pari al volume edilizio preesistente incrementato del 30%. Laddove la demolizione degli edifici preesistenti (e legittimamente assentiti) è necessaria per la realizzazione di un’opera pubblica prevista dal Puc i diritti edificatori riconosciuti agli stessi edifici sono pari al volume preesistente incrementato del 50%. In tal caso gli edifici di cui il Puc prevede la demolizione per pubblica utilità, e la ricostruzione nell’AT stesso, sono già indicati e considerati nella scheda relativa nel calcolo dei diritti edificatori complessivi dell’AT.
- 4 **Funzioni ammesse:**
Nei limiti fissati dalle schede di cui al comma 1, sono ammesse le seguenti destinazioni:
USI RESIDENZIALI:
- USI ABITATIVI: U1/1; U1/2;
USI NON RESIDENZIALI:
- USI COMMERCIALI: U2/1; U2/2 (nei limiti previsti dallo S.I.A.D. per le varie zone).
- USI TERZIARI: U3/1; U3/2; U3/3.1; U3/4; U3/6;
- USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI; U5/1 (limitatamente ad attività artigianali compatibili con la residenza, senza impatti emissioni di tipo odorigeno e con emissioni sonore compatibili con quelle previste dal piano di zonizzazione acustica); U5/5
- 5 Tipo di Intervento: ASSOGGETTATO **A a** Pua convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall’art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i., e come indicato nei precedenti articoli.
- 6 I Pua, interessanti i singoli comparti individuati dal Puc come sottozona AT, dovranno essere progettati nel rispetto delle previsioni delle “schede di **dimensionamento comparto**”, di cui al precedente comma 1, relativo al comparto prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
- 7 L’approvazione ed attuazione del Pua dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell’art. 118 “Attuazione di interventi urbanistici rilevanti”.
- 8 Come previsto dal comma 1 lett. d) dell’art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli “atti di programmazione degli interventi” il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.
- 9 Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall’art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.
- 10 Se il Pua comporta modifiche agli “atti di programmazione degli interventi”, il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l’approvazione.
- 11 Per i **comparti comparto** denominati denominato AT.1 e AT.7, risultano prescrittivi i contenuti e le misure di mitigazione di cui alle Schede dell’Elaborato specificativo di dettaglio, parte integrante degli elaborati di Piano giusta deliberazione di GC n. 143 del 21/04/2017 (modifica conseguente alla rielaborazione richiesta dal C.C. con delibera n. 68 del 30/10/2017)
- 12 Per l’ambito di trasformazione AT.1, si prescrive che l’area ricadente all’interno del perimetro del SIC/ZPS dovrà essere destinata ad area a verde ed in essa non dovranno essere effettuate nuove edificazioni e impermeabilizzazioni.
- 13 ~~Il Pua dell’ambito di trasformazione AT.7 deve essere assoggettato a Valutazione di Incidenza Appropriata. (il comparto AT 7 è stato soppresso come richiesto dal C.C. con delibera n. 68 del 30/10/2017)~~

Articolo 128. Incrementi premiali dei diritti edificatori negli ambiti "AT"

- 1 Nei casi in cui, il soggetto attuatore del Pua, si impegna a cedere, con procedura di evidenza pubblica effettuata dal Comune, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di contributi per l'edilizia agevolata al prezzo previsto per gli interventi di edilizia residenziale pubblica dalla vigente normativa regionali, almeno il 50% dei volumi residenziali edificabili è riconosciuta un incremento dei diritti edificatori e della conseguente capacità edificatoria, definita per l'AT, pari al 20%. Tale incremento non è cumulabile con quello di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i. (piano casa).
- 2 Gli incrementi di cui al comma 1, sono subordinati all'impegno del soggetto attuatore, da assumere in convenzione, di realizzare gli interventi costruttivi previsti dal Pua, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Pertanto gli insediamenti dovranno essere dotati dei requisiti di "qualità urbana per i nuovi insediamenti" di cui alle Linee guida emanate dalla Regione Campania con D.G.R. n. 572 del 22/07/2010.

Articolo 129. Aree già destinate nuovi insediamenti residenziali dal previgente P.R.G (AT*)

- 1 Il Puc individua le parti del Territorio urbano già destinate dal precedente strumento urbanistico generale ad interventi di trasformazione, prevalentemente residenziale, mediante la redazione di Pua e per le quali non sono state rinvenute sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del previsioni medesime o la convenienza a migliorarle.
- 2 Tali ambiti sono quelli che il P.R.G. del 2004 individuava come aree idonee alla trasformazione per nuovi insediamenti sia di tipo residenziale che misto ed indicate come "T.d.U.-i/n° ____", in stretta connessione con altre aree denominate "T.d.U.-i/ASn° ____" (aree gemellate al comparto principale) per il quale le norme prevedevano la cessione dell'intera area al Comune per la realizzazione di interventi pubblici fatto salvo, comunque, l'utilizzo dei crediti edilizi dati dall'applicazione dell'indice territoriale nel comparto principale a cui le stesse erano gemellate. Le aree "T.d.U.-i/n° ____" e le aree "T.d.U.-i/ASn° ____" rientravano in ambiti complessivi di sperimentazione perequativa, mediante attribuzione di un indice territoriale unico pari a 0,8 m³/m².
- 3 Tali ambiti contenevano anche tutte le aree a "standard" destinate a servizi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi di cui la città aveva bisogno e per le quali era previsto il trasferimento, al comune, a titolo gratuito.
- 4 Tali comparti, per i quali sono comunque stati avviati da parte dei privati attività tese all'approvazione dei Pua, o addirittura, come in molti casi, in cui i Pua sono stati approvati, anche se non si è ancora pervenuti alla stipula della relativa convenzione, sono delimitati dal Piano programmatico come "AT*" ed identificate con apposita campitura ed identificazione in legenda.
- 5 Su tali ambiti (AT*), sono confermate le norme definite dal pre vigente strumento urbanistico. Per comodità ed uniformità tali parametri vengono riportati nelle schede dei singoli comparti con i termini utilizzati nel presente Puc. Si precisa che l'unico parametro non riportato nelle schede, conformemente alle pregresse norme, è quello riferito all'altezza, indicato nel pre vigente piano, per le nuove costruzioni in 9,80 m.
- 6 Il Puc prevede, infatti, che tale parametro in coerenza alle linee programmatiche dello stesso, e di quelle dei piani sovra ordinati di un minor consumo di suolo, sia fissato nei Pua nei limiti di quelle esistenti negli ambiti urbani in cui si inseriscono e comunque nel limite massimo di 16 mt. (4 piani oltre al piano terra).
- 7 Le maggiori altezze **rispetto** di cui al precedente comma 6, rispetto a quelle indicate nelle norme del P.R.G pre vigente, possono essere assentite, quando i piani particolareggiati assicureranno maggiori aree libere, da destinare a verde, rispetto a quelle indicate in tabella.
- 8 Restano confermate anche le previsioni circa le destinazione delle volumetrie (aree di atterraggio) provenienti dai comparti (aree gemellate) per i quali si prevede interamente la cessione.
- 9 Del carico urbanistico in termini di nuovi alloggi previsti in tali ambiti, si è tenuto conto nella verifica del carico insediativo assegnato al Comune di Baronissi in sede di conferenza d'ambito.
- 10 Gli ambiti AT* configurano trasformazioni unitarie di parti del territorio comunale, individuate dal piano programmatico del Puc al fine di conformare l'ambiente urbano, di realizzare opere pubbliche e di interesse pubblico, di regolamentare i processi di edificazione. Per tali motivi i contenuti e le previsioni degli ambiti AT* hanno rilevanza di interventi di interesse pubblico.

Si elencano di seguito gli ambiti "AT*" individuati dal P.O.:

- **AT*1** (ex T.d.U.-i/n° 10 in loc. Orignano);
- **AT*2** (ex T.d.U.-i/n° 13 bis, in loc. Baronissi);
- **AT*3** (ex T.d.U.-i/n° 11, ed area gemellata T.d.U.-i/As7 in loc. Sava);
- **AT*4** (ex T.d.U.-i/n° 17 in loc. Capo Saragnano);
- **AT*5** (ex T.d.U.-i/n° 17.1, in loc. Saragnano);
- **AT*6** (ex T.d.U.-i/n° 4, in loc. Antessano);
- **AT*7** (ex T.d.U.-i/n° 1 in loc. Aiello);
- **AT*8** (ex T.d.U.-i/n° 3 ed area gemellata T.d.U.-i/As2 in loc. Aiello);
- **AT*9** (ex T.d.U.-i/n° 8, in loc. Caprecano);

Articolo 130. Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti "AT*"

- 1 Nell'apposito allegato alle presenti Nta sono inserite "Schede di dimensionamento comparto" riferite ad ognuno dei sopra elencati AT* nelle quali il Piano programmatico determina:
 - a. la quantità, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68 distinti per categorie (scuole, parcheggi, verde e attrezzature), a strade e piazze e per l'edilizia residenziale pubblica;
 - b. la quantità delle aree fondiari di proprietà privata, destinate alla costruzione di edifici privati;
 - c. la quantità dei volumi edificabili e la quantità a destinazione d'uso residenziale, terziaria e produttiva.Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici dell'assetto plano-volumetrico dell'AT*.
- 2 La quantità di volume edificabile in ciascun comparto è denominata "capacità edificatoria" ed è espressa in metri cubi; essa è uguale alla sommatoria dei "diritti edificatori" (anch'essi espressi in metri cubi) riconosciuti dal Puc agli immobili compresi nello stesso ambito indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica come determinata dallo stesso o dal successivo Pua..
- 3 Funzioni ammesse:
Nei limiti fissati dalle schede di cui al comma 1, sono ammesse le seguenti destinazioni:
USI RESIDENZIALI:
- USI ABITATIVI: U1/1; U1/2;
USI NON RESIDENZIALI:
- USI COMMERCIALI: U2/1; U2/2 (nei limiti previsti dallo S.I.A.D. per le varie zone).
- USI TERZIARI: U3/1; U3/2; U3/3.1; U3/4; U3/6;
- USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI; U5/1 (limitatamente ad attività artigianali compatibili con la residenza, senza impatti emissioni di tipo odorigeno e con emissioni sonore compatibili con quelle previste dal piano di zonizzazione acustica); U5/5
- 4 Tipo di Intervento: ASSOGGETTATO **A a** Pua convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i., e come indicato nei precedenti articoli.
- 5 I Pua, interessanti i singoli comparti individuati dal Piano programmatico come sottozona AT*, dovranno essere progettati nel rispetto delle previsioni delle "schede di dimensionamento comparto", di cui al precedente comma 1, relativa al comparto prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
- 6 L'approvazione ed attuazione del Pua dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell'art. 118 "Attuazione di interventi urbanistici rilevanti".
- 7 Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.
- 8 Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.
- 9 Se il Pua comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

- 10 Per il comparto AT*3, l'approvazione del Pua è subordinata alla redazione di un Piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 32 del Regolamento acustico comunale.

Articolo 131. Incrementi premiali dei diritti edificatori negli ambiti "AT**"

- 1 Al fine di uniformare i criteri perequativi di tali ambiti a quelli di nuova previsione e nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi:
 - di limitare il consumo di suolo;
 - di contrastare la crisi economica che ha avuto inizio proprio quando i soggetti attuatori di tali ambiti potevano avviare le attività di trasformazione dei comparti;
 - di un miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;

si riconosce un incentivo pari al 15% della **V** realizzabile in tali ambiti. Conseguentemente gli indici territoriali **UT** previsti per gli ambiti denominati dal previgente, P.R.G. "T.d.U.-i/n°____" e "T.d.U.-i/ASn°____", che il P.O. ha confermato ed indicati come "AT*", sono stati incrementanti del 15%, passando quindi da un indice pari a 0,8 m³/m² (previsto dal P.R.G. per tali ambiti) ad un indice pari 0,92 m³/m². Per taluni ambiti sono stati, altresì, variate le percentuali delle aliquote destinate ad "usi residenziali".
- 2 Gli incrementi, di cui al comma 1, possono essere applicati anche agli ambiti per i quali è stato già approvato il relativo Pua. Per essi ad avvenuta esecutività del Puc, potrà essere prodotta apposita variante al Pua che preveda la maggiore edificabilità e la verifica degli standard che tenga conto dell'incremento premiale.
- 3 Gli incrementi di cui al comma 1, sono subordinati all'impegno del soggetto attuatore, da assumere in convenzione, di realizzare gli interventi costruttivi previsti dal Pua, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Pertanto tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati almeno in classe energetica "B".

Articolo 132. Gli ambiti di riqualificazione (AR)

- 1 Il Puc delimita ambiti compresi nel "tessuto edilizio consolidato", da riqualificare mediante interventi di "ristrutturazione urbanistica" (ex lett. f, comma 1, art. 3, dPR 380/01). In tali ambiti sono comprese aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da trasferire in altro sito.
- 2 La ristrutturazione urbanistica comprende un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla conformazione di nuovi ambienti urbani ed alla sostituzione delle pregresse destinazioni d'uso, incompatibili con l'attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è, altresì, finalizzato ad incrementare la dotazione di spazi pubblici e può prevedere anche la demolizione senza ricostruzione dei volumi edilizi preesistenti ed individuare l'area in cui tali volumi sono ricostruibili.
- 3 Il Puc individua i seguenti Ambiti di Riqualificazione (AR):
 - **AR.1** ambito per la riqualificazione del centro città e realizzazione della nuova centralità (ed. Poste e edif. Ind. Via dei Greci);
 - **AR.2** ambito per la riqualificazione del centro città e realizzazione della nuova centralità (ed. ex IACP C.so Garibaldi);
 - **AR.3** ambito via Pagano – (Fonderia -);
 - **AR.4** ambito via Ferreria – (lavorazione manufatti cemento ed aree limitrofe -);
 - **AR.5** ambito via Allende -- via Trinità –(ex tabacchificio -);
 - **AR.6** ambito via San Francesco);
 - **AR.7** ambito via Allende – via Dalla Chiesa – (ex impianto calcestruzzi -);
 - **AR.8** ambito Orignano (ex frigoriferi frutta)
 - **AR.9** ambito via Abate Conforti – (ex calcara-);
 - **AR.10** ambito via Ferreria – (ex lottizzazione Ferreria-)
 - **AR.11** ambito via Sant'Andrea – (ex opificio artigianale-)
- 4 Norme di attuazione dell' ambito **AR.1**

4.1 L'ambito **AR.1** è in stretto contatto con l'ambito AR.2 disciplinato al successivo comma 5 del presente articolo. Gli ambiti AR.1 e l'ambito AR.2 formeranno la nuova centralità di Baronissi con la creazione di un'unica grande area pedonale che comprenderà anche la limitrofa ed esistente piazza della rinascita. In tale area il Puc prevede di insediare con forme diverse ed in parte con destinazioni diverse i volumi già esistenti nell'ambito. Lo scopo principale della trasformazione è quello di creare una vera centralità definendo uno spazio pubblico circondato da edifici di elevata qualità architettonica e una concentrazione di funzioni che possano fungere da polo attrattivo.

L'area dell'ambito AR.1 comprende: l'edificio ex industriale esistente lungo via dei Greci, l'edificio e le aree pertinenziali dell'edificio delle Poste ed infine aree private libere ed aree pubbliche (parte del parcheggio esistente tra C.so Garibaldi e via Falcone).

Nell'apposito allegato alle presenti Nta è inserita apposita "Scheda di dimensionamento comparto" riferite all'ambito AR.1 in essa è determinata:

- a. la quantità, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68 distinti per categorie (parcheggi, verde e attrezzature), a strade e piazze;
- b. la quantità delle aree fondiari di proprietà privata, destinate alla costruzione di edifici privati;
- c. la quantità dei volumi edificabili e la quantità a destinazione d'uso residenziale, terziaria e commerciale;
- d. le quantità premiali da attribuire ai volumi esistenti che il Puc prevede di demolire e ricostruire con altra forma e posizione nel medesimo ambito, ovvero i cambi di destinazioni d'uso ammessi.

Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici dell'assetto plano-volumetrico dell'**AR**.

4.2 Nell'**AR.1** gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA) esteso all'intero ambito **ad iniziativa privata**.

La quantità di volume edificabile nell'**AR.1** è denominata "capacità edificatoria", è espressa in metri cubi applicando l'indice di fabbricazione territoriale indicato nella corrispondente scheda di dimensionamento comparto dell'ambito.

Ai proprietari degli immobili compresi nell'**AR.1** è riconosciuta una quota della "capacità edificatoria", indicata nella scheda di dimensionamento dell'ambito.

4.3 la scheda di dimensionamento comparto dell'ambito fissa i parametri urbanistici edilizi da applicare nella fase di redazione del Pua, nonché gli usi ammessi.

4.4 Nell'**AR.1** gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua), convenzionato di iniziativa privata come disciplinato dall'art. 27 della legge Regione Campania 22.12.2004, n. 16 e s.m.i e dal relativo Regolamento di attuazione del 04.08.2011. Il Pua non può comportare variante al PUC, alle norme ed ai parametri edilizi ed urbanistici fissati nella scheda di dimensionamento comparto. Non costituiscono variante del Puc le limitate modifiche elencate al terzo comma del richiamato art. 26 della l. r. 16/04.

4.5 Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.

Se il Pua comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

4.6 Il Pua sulla base dell'indirizzo contenuto nella scheda di dimensionamento comparto dell'ambito prevederà la demolizione degli edifici presenti nell'**AR.1** e la loro ricostruzione in edifici di nuova costruzione localizzati in altra zona compresa nello stesso **AR.1**; individuerà, altresì, gli immobili di nuova costruzione da cedere ai proprietari degli immobili da demolire.

Il Pua è composto degli elaborati previsti dal RUEC. Comprende inoltre uno studio di fattibilità dell'intervento.

Al Pua è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni dei proprietari degli immobili compresi nell'**AR.1**:

- a. a cedere al Comune gli immobili preesistenti e le loro aree di sedime e di pertinenza, ove è prevista la realizzazione di opere pubbliche;
- b. ad accettare a compensazione della suddetta cessione i nuovi immobili realizzati nell'**AR.1** e nella localizzazione prevista dal Pua;

- c. a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste nel Pua, previo collaudo favorevole delle stesse opere

Inoltre al Pua è allegato un crono-programma indicante i tempi delle operazioni di ristrutturazione urbanistica previste nello stesso Pua. In particolare prevederà che la demolizione dell'immobile con destinazione ad ufficio postale sarà eseguita in tempi successivi alla realizzazione del nuovo edificio destinato ad ospitare la medesima funzione, in modo da assicurare il trasferimento delle attività dai preesistenti immobili a quelli di nuova edificazione. Il soggetto attuatore dovrà, altresì, rispettare, per i tempi fissati dalla convenzione, gli usi e le modalità d'uso fissati dal Pua per gli immobili.

5 Norme di attuazione dell' ambito **AR.2**

5.1 L'ambito **AR.2** è in stretto contatto con l'ambito AR.1 disciplinato al comma 4 del presente articolo. Gli ambiti AR.1 e l'ambito AR.2 formeranno la nuova centralità di Baronissi con la creazione di un'unica grande area pedonale che comprenderà anche la limitrofa ed esistente piazza della rinascita. In tale area il Puc prevede di insediare con forme diverse ed in parte con destinazioni diverse i volumi già esistenti nell'ambito. Lo scopo principale della trasformazione è quello di creare una vera centralità definendo uno spazio pubblico circondato da edifici di elevata qualità architettonica e una concentrazione di funzioni che possano fungere da apolo attrattivo.

L'area dell'ambito AR.2 comprende: l'insediamento di edilizia residenziale ex IACP; e l'area pubblica destinata a parcheggio tra corso Garibaldi e via Falcone.

Nell'apposito allegato alle presenti Nta è inserita apposita "Scheda di dimensionamento comparto" riferite all'ambito AR.2 in essa è determinata:

- la quantità di aree, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68 distinti per categorie (parcheggi, verde e attrezzature), a strade e piazze;
- la quantità delle aree fondiari di proprietà privata, destinate alla costruzione di edifici privati;
- la quantità dei volumi edificabili e la quantità a destinazione d'uso residenziale, terziaria e commerciale;
- le quantità premiali da attribuire ai volumi esistenti che il Puc prevede di demolire e ricostruire con altra forma e posizione nel medesimo ambito.

Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici dell'assetto plano-volumetrico dell'AR.

5.2 Nell'AR.2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA) esteso all'intero ambito **ad iniziativa del Comune**.

La quantità di volume edificabile nell'AR.2 è denominata "capacità edificatoria", è espressa in metri cubi applicando l'indice di fabbricazione territoriale indicato nella corrispondente scheda di dimensionamento comparto dell'ambito.

Ai proprietari degli immobili a destinazione residenziale compresi nell'AR.2 è riconosciuta una quota della "capacità edificatoria", pari al volume edilizio degli immobili di loro proprietà maggiorato, a titolo di premialità, nella quantità indicata nella scheda di dimensionamento comparto dell'ambito.

5.3 la scheda di dimensionamento comparto dell'ambito fissa i parametri urbanistici edilizi da applicare nella fase di redazione del Pua, nonché gli usi ammessi.

5.4 Nell'AR.2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua), come disciplinato dall'art. 26 della legge Regione Campania 22.12.2004, n. 16 e dal relativo Regolamento di attuazione del 04.08.2011 esclusivamente di iniziativa pubblica. Il Pua non può comportare variante al PUC, alle norme ed ai parametri edilizi ed urbanistici fissati al punto precedente. Non costituiscono variante del Puc le limitate modifiche elencate al terzo comma del richiamato art. 26 della l. r. 16/04.

~~Il Pua è redatto dal Comune nel termine di un anno dalla approvazione del PUC; il Comune dà notizia dell'avvio della procedura di formazione del PUA agli intestatari catastali degli immobili compresi nel piano.~~

Il Pua sulla base dell'indirizzo contenuto nella scheda di dimensionamento comparto dell'ambito prevederà la demolizione degli edifici presenti nell'AR.2 e la loro ricostruzione in edifici di nuova costruzione localizzati in altra zona compresa nello stesso AR.2; individua, altresì, gli immobili di nuova costruzione da cedere ai proprietari degli immobili da demolire.

Il Pua è composto degli elaborati previsti dal RUEC. Comprende inoltre uno studio di fattibilità dell'intervento.

Al Pua è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni dei proprietari degli immobili compresi nell'AR.2:

- a cedere al Comune gli immobili preesistenti e le loro aree di sedime e di pertinenza;

- ad accettare a compensazione della suddetta cessione i nuovi immobili realizzati nell'AR.2 di consistenza maggiorata nelle misure previste al precedente punto 6.2. e nella localizzazione prevista dal Pua

Inoltre al Pua è allegato un crono-programma indicante i tempi delle operazioni di ristrutturazione urbanistica previste nello stesso Pua. In particolare prevederà che la demolizione dei fabbricati preesistenti sarà eseguita in tempi successivi alla realizzazione dei nuovi fabbricati, in modo da assicurare il trasferimento dei residenti e delle attività dai preesistenti immobili a quelli di nuova edificazione.

Il Comune in fase di formazione del Pua svolge una attività di informazione e di cooperazione con i proprietari degli immobili compresi nell'AR.2.

Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.

L'approvazione del Pua comporta dichiarazione di interesse pubblico per gli interventi previsti nello stesso Pua.

5.5 Il Comune dà notizia della adozione del Pua ai proprietari degli immobili compresi nell'AR.2 e li invita, con atto notificato nei termini di legge, a sottoscrivere, entro una determinata scadenza, il Pua e la convenzione regolante le cessioni ed i trasferimenti, in segno di accettazione.

Il Comune provvede alla acquisizione degli immobili di proprietà dei soggetti che rifiutano di partecipare alla attuazione del Pua ed a sottoscrivere il Pua e l'allegata convenzione attraverso le procedure espropriative di cui al DPR 327/2001.

5.6 Il Comune provvede alla individuazione del soggetto concessionario della attuazione del Pua con procedura di evidenza pubblica.

L'aggiudicatario deve assumere l'obbligo:

- a) a sottoscrivere una convenzione regolante i rapporti con il Comune, la procedura ed i tempi di attuazione del Pua;
- b) a redigere il progetto esecutivo di tutti gli interventi previsti nel Pua;
- c) a presentare istanza per il rilascio del PdC;
- d) a realizzare tutti gli interventi previsti nel progetto assentito, nei termini, modalità e tempi stabiliti in convenzione;
- e) a cedere gratuitamente ai singoli proprietari dei preesistenti immobili parti dei nuovi edifici nella quantità e nelle forme e modalità specificate nel PUA;
- f) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua e nel progetto assentito, previo collaudo favorevole delle stesse opere.

A compensazione degli interventi costruttivi il Comune cede al soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione urbanistica la proprietà degli immobili realizzati a meno di quelli ceduti ai proprietari dei preesistenti immobili e di quelli che il Pua individuerà come "pubblici", il soggetto attuatore dovrà, altresì rispettare per i tempi fissati dalla convenzione gli usi e le modalità d'uso fissati dal Pua per gli immobili.

Il PUA ed il disciplinare di gara precisano la procedura di attuazione degli interventi costruttivi e gli obblighi assunti dalle parti.

6 Norme di attuazione degli ambiti **AR.3, AR.5, AR.8 e AR.11:**

6.1 L'ambito **AR.3** ("Fonderia") comprende un complesso di edifici industriali in via di dismissione ed aree aperte di pertinenza, ha una estensione di circa ha 1,20, prospetta sulla via Pagano.

L'ambito **AR.5** ("ex Tabacchificio") comprende una serie di edifici posti in aderenza, le cui originarie attività industriali risultano dismesse ed in parte sostituite da attività commerciali ed artigianali; comprende, altresì edifici a destinazione residenziale, nati all'interno dell'originario contenitore industriale per effetto di norme derogatorie (condoni). E' collocato al centro di un comparto urbano a destinazione residenziale di recente edificazione, delimitato dalle vie Allende, Fortunato, Trinità; ha una estensione di circa ha 1,32.

L'ambito **AR.8** ("ex frigoriferi frutta"), comprende una serie di edifici rurali, e residenziali utilizzati in passato per attività di supporto all'agricoltura, in particolare per depositi attrezzati con celle frigo per la conservazione della frutta. L'attività è da tempo dimessa e il complesso di edifici si presenta degradato. E' collocato alla frazione Orignano ed è limitrofa all'area in cui è ubicata la struttura Ikea.

L'ambito **AR.11** (ex attività artigianale in via Sant'Andrea), comprende un edificio ad un solo livello fori terra e con un livello interrato, posto nell'immediata vicinanza dell'alveo del fiume Irno. L'immobile utilizzato fino a pochi anni fa da un'azienda per la produzione di insegna e

recentemente trasformata in apte in attività di intrattenimento, si presenta degradato. E' collocato alla frazione Antessano, località "Macello" ed ha accesso da via Sant'Andrea.

Il Puc prevede la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione funzionale dei suddetti ambiti urbani al fine di eliminare sia rilevanti fattori di grave degrado dell'ambiente urbano che attività non più compatibili con il tessuto edilizio e funzionale che si è consolidato negli ultimi anni.

6.2 La quantità di volume edificabile in ciascuno degli ambiti AR.3, AR.5, AR.8 e AR.11 è denominata "**capacità edificatoria**" ed è espressa in metri cubi; essa è uguale alla sommatoria dei "diritti edificatori" (anch'essi espressi in metri cubi) riconosciuti dal Puc agli immobili compresi nello stesso ambito in relazione al loro stato di fatto e di diritto previgente alla formazione del Puc ed indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica come determinata dal Puc.

I diritti edificatori riconosciuti negli ambiti di riferimento e le funzioni ammesse negli ambiti sono fissati nella relativa scheda di **dimensionamento comparto** contenuta nell'apposito allegato alle presenti Nta, e variano a secondo dell'ambito di programmazione strategico in cui le AR sono comprese.

I diritti edificatori sono assegnati ai proprietari degli immobili; possono essere liberamente commerciabili ma non possono essere trasferiti in altri AR o AT.

A ciascun titolare di diritti edificatori è assegnata una "quota" della capacità edificatoria uguale ai diritti edificatori posseduti.

6.3 Negli ambiti oggetto del presente articolo, ad eccezione dell'ambito AR.11, dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile $\geq$ al 20% della superficie territoriale dell'ambito di recupero. Deve, inoltre, essere assicurata la dotazione di aree pubbliche (standard) nelle misure e termini previsti dalla scheda di **dimensionamento comparto** e la dotazione di aree di parcheggio indotta dalle attività che saranno insediate negli ambiti calcolati come previsto negli articoli delle presenti Nta e dalle norme vigenti in materia nazionali e regionali. Le aree di parcheggio potranno essere anche di tipo interrato e su più livelli. Nell'**AR.5** deve essere assicurata la realizzazione della strada di collegamento tra via Allende e via Trinità prevista nel Puc. Nell'AR. 11, l'area a parcheggio privata potrà anche essere realizzata al di sotto dell'area pubblica, destinata a parcheggio di cui si prevede la cessione. **Nell'ambito AR.5, attraverso la predisposizione di apposito plonovolumetrico, da sottoporre alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, possono essere assentite altezze superiori a quelle di cui al comma 10 dell'art. 71, rimanendo comunque fissato, per gli edifici prospicienti via Trinità, il limite di sei piani fuori terra – fino ad un massimo di 20 m e per gli edifici prospicienti via Allende, il limite di sette piani fuori terra – fino ad un massimo di 24 m.**

6.4 Negli ambiti **AR.3, AR.5, AR.8 e AR.11**, gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA), come disciplinato dall'art. 26 della legge Regione Campania 22.12.2004, n. 16 e dal relativo Regolamento di attuazione del 04.08.2011.

Il Pua non può comportare variante al Puc, alle Nta, ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle destinazioni d'uso fissati nelle schede **d'ambito di comparto**. Non costituiscono variante del Puc le limitate modifiche elencate al terzo comma del richiamato art. 26 della l. r. 16/04.

~~I proprietari degli immobili compresi in ciascun AR, entro il termine di un anno dalla approvazione del Puc, provvedono alla redazione di un Pua esteso all'intero AR e lo trasmettono al Comune chiedendone l'approvazione.~~

I proprietari della maggioranza assoluta dei volumi edilizi presenti in ciascun AR, calcolati in base alle certificazioni catastali, possono procedere alla redazione del Pua e proporlo per l'approvazione al Comune, previo accertamento del rifiuto dei rimanenti intestatari catastali degli immobili compresi nell'AR a partecipare alla formazione del Pua. Il suddetto rifiuto si intende accertato allorquando l'invito a partecipare alla formazione del Pua, da notificare nelle forme di legge ai singoli intestatari catastali degli immobili compresi nell'AR, con atto di costituzione in mora, non è accolto nel termine di trenta giorni assegnato con lo stesso atto.

Allorquando i proprietari degli immobili compresi nell'AR, ovvero la loro maggioranza, non trasmettono il Pua entro il termine di un anno dalla loro inclusione negli "Atti di Programmazione degli Interventi" il Comune può provvedere direttamente alla formazione del Pua.

Il PUA è composto degli elaborati previsti dal RUEC ed in particolare contiene:

- una relazione illustrativa dell'intervento di riqualificazione urbanistica;
- lo stralcio della mappa catastale con l'elenco delle ditte intestatarie di tutti gli immobili compresi nell'AR ed i relativi certificati catastali;
- il rilievo topografico dei terreni e degli edifici compresi nell'AR;
- il rilievo degli edifici preesistenti con il calcolo del volume edilizio con la sua suddivisione tra i diversi proprietari ed in relazione alla loro destinazione d'uso;

- e. l'individuazione e la quantificazione delle eventuali aree non edificate, ovvero non asservite alle preesistenti costruzioni;
- f. la delimitazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune e destinate ad usi pubblici;
- g. il calcolo dei volumi edificabili suddivisi tra i diversi titolari dei diritti edificatori;
- h. la delimitazione e la quantificazione dei lotti fondiari destinati agli interventi di nuova costruzione con l'indicazione dei volumi in essi edificabili e la loro attribuzione ai titolari dei diritti edificatori;
- i. la sistemazione della viabilità eventualmente prevista nel Puc, ovvero nelle schede di **dimensionamento comparto** dell'ambito e delle aree pubbliche e private, destinate a viabilità carrabile e/o pedonale, a piazza e parcheggio, a verde ed alle altre attrezzature e servizi;
- j. i tracciati delle infrastrutture a rete;
- k. la sistemazione plano-volumetrica delle costruzioni edificabili nell'AR;
- l. le norme regolamentari relative all'attuazione degli interventi;
- m. un cronoprogramma contenente i tempi di realizzazione dei singoli interventi costruttivi con l'indicazione dei soggetti attuatori di tali interventi;
- n. quanto altro necessario a definire la conformazione urbanistica ed edilizia dell'AR.

Al PUA è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni dei proponenti:

- a. a cedere gratuitamente al Comune i terreni e gli immobili destinati agli usi pubblici ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico, come delimitati ed individuati nel PUA;
- b. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PUA, sulla base di progetti, redatti a sua cura e spesa, come approvati dal Comune;
- c. a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del dPR 380/2001, **incrementati del 50%**; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera b. sino alla metà dell'ammontare degli stessi oneri;
- d. a realizzare le opere di urbanizzazione nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Il Comune si esprime sul PUA proposto nei termini previsti dalla legge sul procedimento amministrativo 241/1990 e dei regolamenti comunali; in tal ambito è compresa una attività negoziale finalizzata a precisare e a migliorare, nel senso dell'interesse pubblico, i contenuti del PUA e la sua disciplina di attuazione. Il procedimento di definizione del PUA si conclude nel termine di tre mesi a decorrere dalla presentazione dello stesso PUA.

Il PUA è adottato con delibera della Giunta comunale. Essa è pubblicata nel BURC, sul sito Web del Comune ed all'Albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni e chiunque entro tale termine può prendere visione del PUA adottato presso gli Uffici comunali ed esprimere osservazioni. Allorquando il PUA è proposto dalla maggioranza dei proprietari il Comune dà notizia della sua adozione e della sua pubblicazione con notifica ai rimanenti intestatari catastali degli immobili compresi nell'AR. Il PUA adottato è trasmesso alla Provincia di Salerno la quale entro trenta giorni dalla trasmissione può far pervenire al Comune osservazioni.

Decorso i suddetti termini di pubblicazione e di trasmissione delle osservazioni anche da parte della Provincia, la Giunta comunale delibera sulla approvazione del PUA. Nella delibera di approvazione è motivato l'accoglimento o il respingimento delle osservazioni regolarmente pervenute.

Se il PUA è dotato di idonei elaborati progettuali relativi ai singoli interventi edilizi ed urbanistici, nonché dei pareri ed autorizzazioni richiesti, la G.C. può dare alla delibera di approvazione del PUA valore di titolo abilitativo per la realizzazione degli stessi interventi, producendo gli effetti previsti dall'art. 2 della legge Regione Campania 28.11.01, n. 19.

Allorquando il PUA è proposto dalla maggioranza dei proprietari il Comune dà notizia della sua adozione ai restanti intestatari catastali degli immobili compresi nel AR, dando ad essi un termine di trenta giorni per aderire all'attuazione del PUA approvato, assumendo i diritti e gli obblighi in esso previsti. Decorso il suddetto termine si determina definitivamente l'elenco dei soggetti attuatori, verificando che essi detengono la maggioranza assoluta dei diritti edificatori riconosciuti nel PUA approvato.

La suddetta maggioranza assoluta, laddove il PUA non è stato sottoscritto dalla totalità dei proprietari, acquisisce le rimanenti proprietà mediante la corresponsione del loro controvalore come determinato dall'Ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice civile.

I diritti edificatori derivanti dagli immobili acquisiti nei termini sopra indicati sono ripartiti tra i soggetti partecipanti alla maggioranza in proporzione ai diritti edificatori riconosciuti a ciascuno di essi.

6.5 Laddove il PUA prevede più lotti fondiari gli interventi costruttivi possono essere realizzati separatamente dai soggetti ai quali sono stati attribuiti i singoli lotti, fermo restando che le opere di urbanizzazione devono essere realizzate unitariamente da tutti i proprietari riuniti in consorzio. Il rilascio del certificato di agibilità degli immobili realizzati è subordinato alla cessione al Comune delle aree destinate agli usi pubblici nonché alla realizzazione e cessione, previo collaudo eseguito dal Comune, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PUA.

6.6 Per i PUA di iniziativa privata, a seguito della loro approvazione, il Comune può fissare un termine di inizio e di ultimazione alla attuazione dello stesso piano. Allorquando il PUA è di iniziativa pubblica, il Comune dà notizia della sua approvazione a tutti gli intestatari catastali degli immobili compresi nell'AR, dando un termine per manifestare il loro interesse a dare attuazione allo stesso PUA, nonché i tempi di inizio e di ultimazione dei lavori. In caso di inerzia della maggioranza assoluta dei titolari dei diritti edificatori, il comparto può essere attuato dal Comune, da società miste anche di trasformazione urbana ovvero da soggetti individuati dal Comune con procedure di evidenza pubblica.

7 Norme di attuazione dell' ambito AR.4

7.1 L'ambito **AR.4** comprende terreni residuali nel tessuto edilizio limitrofi ad una struttura pubblica, aventi una estensione complessiva di circa ha 0,30. Nell'ambito è compreso un fabbricato destinato ad attività artigianali non compatibili con l'attuale contesto urbano.

Il Puc destina tali terreni compresi nell'AR 4 a "Servizi pubblici di previsione" (F*) e pertanto gli stessi terreni sono acquisiti al patrimonio pubblico applicando quanto previsto dall'art 141 delle presenti Nta.

7.2 A compensazione della cessione al Comune dei terreni **liberi** compresi nell'AR.4, ai proprietari degli stessi terreni sono assegnati diritti edificatori (espressi in m³).

I suddetti diritti edificatori sono commerciabili e sono trasferiti in uno degli **ambiti AT, AT* e AR** individuati dal Puc. Essi sono aggiuntivi a quelli riconosciuti dal Puc all'AT, **AT* e AR** in cui vengono trasferiti e pertanto ne incrementano la "capacità edificatoria".

In applicazione della "Disciplina della compensazione urbanistica" prevista al comma **7.6** del citato art 141 ai terreni compresi nell'AR.4 che fissa un indice di Utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,35, i diritti edificatori assegnati ai proprietari dei terreni compresi nell'AR.4 sono calcolati come segue:

- **diritti edificatori (espressi in m³) = Superficie dei terreni (espressi in m²) X 0,35.**

7.3 Il Comune dà comunicazione ai proprietari dei terreni compresi nell'**AR.4** dell'avvio delle procedure di acquisizione degli stessi terreni per la realizzazione di un intervento di interesse pubblico previsto dal Puc.

La procedura può concludersi con un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 al quale partecipano i soggetti attuatori dell'AT nel quale i proprietari degli immobili compresi nell'AR.4 dichiarano di voler esercitare i diritti edificatori loro riconosciuti nei termini sopra indicati.

I titolari dei diritti edificatori relativi ai terreni compresi nell'AR.4 partecipano alla formazione ed all'attuazione dell'AT in cui esercitano i loro diritti edificatori.

7.4 Il Puc prevede la demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti nell'AR.4 destinati ad una attività artigianale, non compatibile con l'attuale assetto del contesto urbano.

Il Puc disciplina il trasferimento delle suddette attività artigianali nella sottozona D2; a tal fine al punto 1.9 dell'art. 138 delle presenti Nta è previsto che il Pua della zona D2 dovrà individuare un "lotto di **almeno** mq 800, destinato alla delocalizzazione dell'attività di produzione di manufatti in cemento individuata nel comparto di riqualificazione AR.4".

Tale lotto in zona D2 è ceduto dal Comune al proprietario del volume edilizio esistente nell'AR.4 a compensazione della cessione da parte dello stesso proprietario delle aree di sedime dei manufatti edilizi esistenti in AR.4, che dovranno essere demoliti e smaltiti a cura espesa dei proprietari del medesimo.

8 Norme di attuazione dell' ambito AR.6

8.1 L'ambito AR.6 comprende due aree (sub-ambito nord e sub-ambito sud) collocate all'interno del tessuto edilizio compreso tra il Corso Giuseppe Garibaldi, via Ferrovia e via San Francesco. Nel sub-ambito sud è presente un edificio destinato ad attività commerciali attualmente dismesse. In totale le due aree hanno una estensione di circa ha 0,24.

Il Puc prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica esteso all'intero AR.6 finalizzato alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del preesistente edificio destinato ad attività non residenziali, ad incrementare gli spazi a servizio di un istituto scolastico ed a migliorare l'accessibilità alla Villa comunale.

Per conseguire i suddetti risultati di interesse pubblico è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio preesistente con una ricollocazione all'interno del sub-ambito sud ed incremento della volumetria preesistente a compensazione della cessione gratuita dei terreni compresi nel sub-ambito nord e di quelli compresi nel sub-ambito sud eccedenti la superficie fondiaria e quella destinata al soddisfacimento delle dotazioni di standard indotti dall'intervento edilizio.

Il Puc fornisce un orientamento conformativo del sub-ambito sud con un "Grafico di indirizzo" riportato nell'allegato alla presente norma.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'AR.6 sono assentiti con PdC convenzionato.

8.2 Nell'ambito **AR.6** sono fissati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- | | | |
|--------------------------|-----|---|
| - superficie fondiaria: | SF | 30% della superficie territoriale; |
| - volume edificabile: | V | ≤ volume preesistente + 20% |
| - superficie coperta: | SC | ≤ superficie coperta preesistente + 10% |
| - altezza degli edifici: | H | ≤ ml 8,0; |
| - numero dei piani: | P | ≤ pt + 1p; |
| - distanza dai confini: | DC: | ≥ ml 5,00; |
| - distanza tra edifici: | DE: | ≥ ml 10,00. |

A compensazione della cessione gratuita al Comune di parte dei terreni compresi nell'**AR.6**, destinati ad incrementare gli spazi a servizio di un istituto scolastico ed a migliorare l'accessibilità alla Villa comunale, applicando la "Disciplina della compensazione urbanistica" prevista al punto **7.6** dell'art 141 delle presenti NTA, il volume edificabile è maggiorato di una quantità (espressa in mc) uguale alla superficie dei terreni ceduti gratuitamente al Comune (espressa in mq) moltiplicata per l'**UT** pari a 0,35.

8.3 Nell'ambito **AR.6**, con riferimento alla classificazione specificata ~~nell'art. 13~~ nell'art. 16 delle presenti NTA, i volumi edificabili sono destinabili alle seguenti destinazioni d'uso:

- **U2/1, U2/2, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U4/1, U4/2, U4/3.**

8.4 Nel sub-ambito sud dell'**AR.6** deve essere assicurata la dotazione di aree pubbliche (standard) commisurata alla quantità dei volumi edificabili e delle destinazioni d'uso insediate, nelle misure e nei termini previsti dalle presenti Nta e dalle vigenti norme, regionali e nazionali.

Inoltre il soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione, a fronte della maggiorazione del preesistente volume, deve cedere gratuitamente al Comune i terreni destinati ad incrementare gli spazi a servizio della scuola materna e a migliorare l'accessibilità alla villa comunale.

Il progetto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, assentito con PdC, deve comprendere i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero **AR.6**.

Il rilascio del PdC è subordinato alla sottoscrizione di una convezione con la quale il titolare dello stesso PdC si impegna, tra l'altro:

- a) a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nell'**AR.6**;
- b) a cedere gratuitamente al Comune i terreni destinati al soddisfacimento degli standard indotti dall'intervento edilizio;
- c) a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del dPR 380/2001, **incrementati del 50%**; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a. sino alla metà dell'ammontare degli stessi oneri.

Il rilascio del Certificato di agibilità è subordinato alla cessione delle aree sopra indicate, nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo collaudo delle stesse opere eseguito dal Comune.

9 Norme di attuazione dell'ambito AR.7

9.1 L'ambito **AR.7** comprende un area ricadente in area Pip e in zona "D", prospettante sulla via Salvatore Allende, nella quale è presente un edificio a destinazione produttiva non utilizzato. L'area ha una estensione di circa ha 0,89.

Il Puc prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica esteso all'intero **AR.7** finalizzato a migliorare la viabilità all'innesto della via Alberto Dalla Chiesa su via Salvatore Allende e ad incrementare la disponibilità di parcheggi pubblici, con l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dei terreni, eccedenti la quantità destinata a standard indotta dall'intervento costruttivo.

Per conseguire i suddetti risultati di interesse pubblico è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio preesistente con nuova collocazione e modifica dello stesso edificio preesistente, con una maggiorazione compensativa della sua volumetria a fronte della cessione delle aree eccedenti la superficie fondiaria e la superficie destinata al soddisfacimento degli standard indotti dall'intervento di ristrutturazione edilizia.

Il Puc fornisce un indirizzo conformativo della ristrutturazione urbanistica dell'**AR.7** con un "Grafico di indirizzo" riportato nell'allegato alle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'**AR.7** sono assentiti con PdC convenzionato.

9.2 Nell'ambito **AR.7** sono fissati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- superficie fondiaria: $SF \leq 25\%$ della superficie territoriale;
- volume edificabile: $V \leq$ volume preesistente
- altezza degli edifici: $H \leq$ ml 22,00;
- numero dei piani: $P \leq$ pt + 6p;
- distanza dai confini: $DC \geq$ ml 6,00 min. o ad $\frac{1}{2}$ di H dell'edificio;
- distanza tra edifici: $DE \geq$ ml 10,00 in assoluto o pari all'altezza;
- distanza dalle strade esistenti: $DS \geq$ ml 30,00.

A compensazione della cessione gratuita al Comune di parte dei terreni compresi nell'**AR.7**, destinati all'ampliamento delle vie Allende e Dalla Chiesa ed a parcheggio, applicando la "Disciplina della compensazione urbanistica" prevista al punto **7.6** dell'art 141 delle presenti NTA, il volume edificabile è maggiorato di una quantità (espressa in m³) uguale alla superficie dei terreni ceduti gratuitamente al Comune (espressa in m²) moltiplicata per l'UT pari a 0,35.

9.3 Nell'ambito **AR.7**, con riferimento alla classificazione specificata nell'art. 16 delle presenti NTA, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U5/1, U5/2.

9.4 L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve assicurare la dotazione di aree pubbliche (standard) commisurata alla quantità dei volumi edificabili e delle destinazioni d'uso insediate, nelle misure e nei termini previsti dalle presenti NTA.

Inoltre il soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione, a fronte della maggiorazione del preesistente volume, deve cedere gratuitamente al Comune i terreni eccedenti il lotto fondiario e quelli destinati a standard di cui al paragrafo precedente.

Il progetto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, assentito con PdC, deve comprendere i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero **AR.7**.

Il rilascio del PdC è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con la quale il titolare dello stesso PdC si impegna, tra l'altro:

- a) a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie delle aree destinate a standard;
- b) a cedere gratuitamente al Comune i terreni destinati agli standard e le relative opere di urbanizzazione;
- c) a cedere gratuitamente al Comune i terreni eccedenti il lotto fondiario e quelli destinati a standard;
- d) a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del dPR 380/2001, **incrementati del 50%**; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a. sino alla metà dell'ammontare degli stessi oneri.

Il rilascio del Certificato di agibilità è subordinato alla definitiva cessione delle aree di cui alle precedenti lettere b. e c., nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo collaudo delle stesse opere eseguito dal Comune.

10 Norme di attuazione dell'ambito AR.9

10.1 L'ambito **AR.9** comprende un'area prospettante sulla via Abate Conforti, in località Acquamela, in parte occupata da una serie di edifici destinati ad attività industriali dismesse e in stato di degrado edilizio. L'area ha una estensione di circa ha 0,80.

Il PO prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica esteso all'intero **AR.9** finalizzato a migliorare la viabilità all'innesto della via Abate Conforti sulla via Dei Due Principati e più in generale alla riqualificazione di un'area fortemente compromessa dal degrado dei manufatti edilizi presenti.

Per conseguire i suddetti risultati di interesse pubblico è ammessa la demolizione degli edifici preesistenti ed interventi di nuova costruzione con il ridisegno dell'assetto piano volumetrico e la modifica delle destinazioni d'uso.

Il Puc fornisce un indirizzo conformativo della ristrutturazione urbanistica dell'**AR.9** con un "Grafico di indirizzo" riportato nell'allegato alle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'**AR.9** sono assenti con PdC convenzionato.

10.2 Nell'ambito **AR.9** sono fissati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- **volume edificabile:** $V \leq$ **volume pre-esistente + 20%**
- **altezza degli edifici:** $H \leq$ **ml 10,60;**
- **numero dei piani:** $P:$ **$\leq$ pt + 2p;**
- **distanza dai confini:** $DC:$ **$\geq$ ml 5,00 o $H/2$;**
- **distanza tra edifici:** $DE:$ **$\geq$ ml 10,00 o pari ad H ;**
- **distanza dalla strada esistente:** $DS:$ **$\geq$ ml 10,00.**

A compensazione della cessione gratuita al Comune di parte dei terreni compresi nell'AR.9, destinati all'ampliamento della via Abate Conforti, applicando la "Disciplina della compensazione urbanistica" prevista al punto **7.6** dell'art 141 delle presenti Nta, il volume edificabile è ulteriormente maggiorato di una quantità (espressa in mc) uguale alla superficie dei terreni ceduti gratuitamente al Comune (espressa in mq) moltiplicata per l'**UT** pari a 0,35.

10.3 Nell'ambito **AR.9**, con riferimento alla classificazione specificata nell'art. 16 delle presenti Nta, i volumi edificabili sono destinati:

- nella misura massima del 70% agli usi U1/1, U1/2;**
- .nella misura minima del 30% agli usi U2/1, U2/2, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U4/1, U4/2, U4/3.**

10.4 L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve assicurare la dotazione di aree pubbliche (standard) commisurata alla quantità dei volumi edificabili e delle destinazioni d'uso insediate, nelle misure e nei termini previsti dalle presenti Nta e dalle norme , nazionali e regionali, vigenti.

L'intervento deve, altresì, assicurare l'ampliamento della carreggiata stradale di via Abate Conforti come indicato nel Puc e la realizzazione di un marciapiedi di larghezza ml 2,40, nonché destinare a verde privato i terreni eccedenti i lotti fondiari e quelli destinati all'ampliamento stradale ed agli standard di cui al paragrafo precedente.

Il progetto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, assentito con PdC, deve **comprendente comprendere** i lavori urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero **AR.9**.

Il rilascio del PdC è subordinato alla sottoscrizione di una convezione con la quale il titolare dello stesso PdC si impegna, tra l'altro:

- a. a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie delle aree destinate a standard;
- b. a cedere gratuitamente al Comune i terreni destinati agli standard e le relative opere di urbanizzazione;
- c. a cedere gratuitamente al Comune la fascia di terreno necessario per l'ampliamento della via Abate Conforti;
- d. a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del dPR 380/2001, **incrementati del 50%**; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a. sino alla metà dell'ammontare degli stessi oneri.

Il rilascio del Certificato di agibilità è subordinato alla definitiva cessione delle aree di cui alle precedenti lettere b. e c., nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo collaudo delle stesse opere eseguito dal Comune.

11 Norme applicabili nell' ambito AR.10

11.1 L'ambito AR.10 comprende l'area dell'ex lottizzazione "Ferreria" in cui dovevano essere realizzati quindici fabbricati per civili abitazioni, distribuiti su cinque lotti. L'area ha una estensione complessiva di circa 22.760,00 mq.

11.2 Nell'**AR.10** gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua) esteso all'intero ambito ad iniziativa privata.

La quantità di volume edificabile nell'**AR.10** sarà pari a quella esistente, o previsti dalla precedente lottizzazione. Il Pua, dovrà prevedere la demolizione degli edifici per cui è stata riscontrata la mancanza del collaudo o la mancanza del deposito dei calcoli strutturali, con la possibilità di delocalizzarli in altra parte del medesimo ambito AR.10, restando inalterati i parametri urbanistici. Il Pua, dovrà, altresì, tener conto della viabilità prevista dal Puc. Il Pua dovrà tener conto e realizzare all'interno della AR.10 la viabilità prevista dal Puc

11.3 Nell' ambito **AR.10**, con riferimento alla classificazione specificata nell'art. 16 delle presenti NTA, sono ammessi i seguenti usi:

- **U1/1, U1/2; U2/1, U2/2, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U4/1, U4/2, U4/3.**

Nel caso il Pua preveda nel comparto la realizzazione di "housing sociale" ovvero a destinazioni d'uso connesse e di supporto alla vicina facoltà di medicina (residenze a rotazione d'uso per docenti e studenti), previa stipula di apposita convenzione che fisserà i criteri di assegnazione dell'housing sociale, ovvero delle residenze a rotazione d'uso, il Pua

potrà prevedere un incremento volumetrico pari al 25% dei volumi che saranno destinati ai suddetti usi convenzionati.

11.4 Nell' ambito AR.10 gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua), come disciplinato dall'art. 26 della legge Regione Campania 22.12.2004, n. 16 e dal relativo Regolamento di attuazione del 04.08.2011,.

Il Pua non può comportare variante al Puc, alle Nta, ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle destinazioni d'uso fissati ai punti precedenti. Non costituiscono variante del Puc le limitate modifiche elencate al terzo comma del richiamato art. 26 della l. r. 16/04.

I proprietari degli immobili compresi nell'AR, entro il termine di un anno dalla approvazione del Puc, provvedono alla redazione di un Pua esteso all'intero AR e lo trasmettono al Comune chiedendone l'approvazione.

Allorquando i proprietari degli immobili compresi nell'AR non trasmettono il Pua entro il termine sopra indicato di un anno, il Comune può provvedere direttamente alla formazione del Pua.

Il Pua è composto degli elaborati previsti dal RUEC ed in particolare contiene:

- una relazione illustrativa dell'intervento di riqualificazione urbanistica;
- lo stralcio della mappa catastale con l'elenco delle ditte intestatarie di tutti gli immobili compresi nell'AR ed i relativi certificati catastali;
- il rilievo topografico dei terreni e degli edifici compresi nell'AR;
- il rilievo degli edifici preesistenti con il calcolo del volume edilizio con la sua suddivisione tra i diversi proprietari ed il relazione alla loro destinazione d'uso;
- la individuazione e quantificazione delle eventuali aree non edificate, ovvero non asservite alle preesistenti costruzioni;
- la delimitazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune e destinate ad usi pubblici;
- il calcolo dei volumi edificabili suddivise tra i diversi titolari dei diritti edificatori;
- la delimitazione e la quantificazione dei lotti fondiari destinati agli interventi di delocalizzazione dei fabbricati da demolire, con la indicazione dei volumi in essi edificabili e la loro attribuzione ai titolari dei diritti edificatori;
- la sistemazione della strada prevista nel PO e delle aree pubbliche e private, destinate a viabilità carrabile e/o pedonale, a piazza e parcheggio, a verde ed alle altre attrezzature e servizi;
- i tracciati delle infrastrutture a rete;
- la sistemazione plano-volumetrica delle costruzioni edificabili nell'AR;
- le norme regolamentari relative all'attuazione degli interventi;
- un cronoprogramma contenente i tempi di realizzazione dei singoli interventi costruttivi con l'indicazione dei soggetti attuatori di tali interventi;
- quanto altro necessario a definire la conformazione urbanistica ed edilizia dell'AR.

Al Pua è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni dei proponenti:

- a cedere gratuitamente al Comune i terreni e gli immobili destinati agli usi pubblici ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico, come delimitati ed individuati nel Pua;
- a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua, sulla base di progetti, redatti a sua cura e spesa, come approvati dal Comune;
- a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del dPR 380/2001, incrementati del 50%; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera b. sino alla metà dell'ammontare degli stessi oneri;
- a realizzare le opere di urbanizzazione nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Il Comune si esprime sul Pua proposto nei termini previsti dalla legge sul procedimento amministrativo 241/1990 e dei regolamenti comunali; in tal ambito è compresa una attività negoziale finalizzata a precisare e a migliorare, nel senso dell'interesse pubblico, i contenuti del Pua e la sua disciplina di attuazione. Il procedimento di definizione del Pua si conclude nel termine di tre mesi a decorrere dalla presentazione dello stesso Pua.

Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del Regolamento di Attuazione del governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.

Se il Pua è dotato di idonei elaborati progettuali relativi ai singoli interventi edilizi ed urbanistici, nonché dei pareri ed autorizzazioni richiesti, la G.C. può dare alla delibera di approvazione del Pua valore di titolo abilitativo per la realizzazione degli stessi interventi, producendo gli effetti previsti dall'art. 2 della legge Regione Campania 28.11.01, n. 19.

11.5 Laddove il Pua prevede più lotti fondiari gli interventi costruttivi possono essere realizzati separatamente dai soggetti ai quali sono stati attribuiti i singoli lotti, fermo restando che le opere di urbanizzazione devono essere realizzate unitariamente da tutti i proprietari riuniti in consorzio. Il rilascio del certificato di agibilità degli immobili realizzati è subordinato alla cessione al Comune delle aree destinate agli usi pubblici nonché alla realizzazione e cessione, previo collaudo eseguito dal Comune, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua.

11.6 Per i Pua di iniziativa privata, a seguito della loro approvazione, il Comune può fissare un termine di inizio e di ultimazione alla attuazione dello stesso piano.

Allorquando il Pua è di iniziativa pubblica, il Comune dà notizia della sua approvazione a tutti gli intestatari catastali degli immobili compresi nell'AR, dando un termine per manifestare il loro interesse a dare attuazione allo stesso Pua, nonché i tempi di inizio e di ultimazione dei lavori. In caso di inerzia della maggioranza assoluta dei titolari dei diritti edificatori, il comparto può essere attuato dal Comune, da società miste anche di trasformazione urbana ovvero da soggetti individuati dal Comune con procedure di evidenza pubblica

11.7 Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute.

Articolo 133. Ambiti di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio urbano – zone di espansione "Cc"

1 Disciplina degli interventi edilizi negli ambiti "Cc"

Indici urbanistici:

- **UT** = 0.8 m³/m²
- **Hmax** = 7,50 mt
- **P** = 2 piani
- **RC** = 40% SF
- **DC** = 5 mt.
- **DS** = 7,5 mt dall'asse stradale
- **DE** = 10 mt;
- **IP** = 50% SF
- **DA** = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
- **DAR** = 3 arbusti/100mq
- **Parcheggi**: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

2 Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del Puc: Sui lotti ineditati (rispondenti cioè ai requisiti di cui al successivo Art. 149 "Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone", si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente comma 1.

3 Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti: Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle aree perimetrale "Cc", salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi tutti gli interventi ammessi in "città da riqualificare" e disciplinati nei precedenti articoli. Sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di immobili preesistenti nelle destinazioni d'uso ammesse nelle aree "Cc", fatto salvo il rispetto della dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento per la quale si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

4 Sono altresì ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti nella zona classificata "Cc" gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:

- Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente comma 1 e della disciplina funzionale di cui al successivo comma 5;
- Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al successivo comma 5, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza

massima/numero dei piani previsti dal precedente comma 1 e la disciplina funzionale di cui al successivo comma 5.

5 Disciplina funzionale:

- usi non ammessi: U2/2, U2/3, U2/4, U3/3.2, U3/5, U4/4, U5, U6/5;
- usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL

Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi

6 I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, non sono ammessi.

7 Modalità attuative: Le trasformazioni ~~si attuano con modalità del tipo "diretto convenzionato" sono subordinate alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, secondo le modalità di cui all'art. 25 delle presenti Nta. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi oggetto del PdC convenzionato o/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa,~~ in particolare, prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree necessarie alla realizzazione dell'intervento;
- b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di viabilità (nuova o miglioramento) previste dal Puc, compresa la realizzazione dei marciapiedi;
- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere previste;
- d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque nella durata massima di validità del titolo abitativo.
- e) la cessione gratuita delle aree destinate a standard, delle aree destinate alla viabilità comprese nel comparto;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

8 Nelle zone classificate "Cc", ai fini del raggiungimento degli obiettivi, che il Puc si pone, di una complessiva riqualificazione degli spazi pubblici scoperti che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità si prescrive che i progetti degli interventi di "nuova costruzione", o gli interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001", siano condizionati all'esecuzione di opere di riqualificazione di tali spazi.

9 Le opere necessarie alla riqualificazione dell'area, saranno precisamente individuate e concertate tra il privato e il responsabile dello S.U.E., in fase di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.

10 Per la zona Cc 2 individuata all'incrocio tra via Cutinelli e via dei Contadini, per la ricostruzione delle volumetrie esistenti, si applicano i seguenti indici urbanistici.:

- V_{max} = Volume esistente salvo applicazione di maggiorazioni consentite dall'applicazione di norme derogatorie vigenti
- H_{max} = 12 mt
- P= 4 piani
- RC = 50% SF
- DC = 5 mt o H/2.
- DS = 7,5 mt dall'asse stradale o comunque in linea con gli edifici esistenti
- DE = 10 mt;
- IP = 25% SF

Articolo 134. Ambiti di riqualificazione dei margini agricoli – "Ragr."

1 Nell'apposito allegato alle presenti Nta sono inserite "Schede di dimensionamento comparto" riferite ad ognuno dei sopra elencati ambiti di riqualificazione "Ragr" nelle quali vengono specificate le modalità di riqualificazione. Il Piano programmatico determina:

- la quantità, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68;
- la quantità delle aree fondiari di proprietà privata, destinate alla costruzione di edifici privati;
- i volumi privi di qualità architettonica o ritenuti non congruenti con l'ambito da riqualificare e le modalità di riutilizzo del volume, e gli eventuali incrementi premiali;

2 Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici, l'assetto plano-volumetrico e le funzioni ammesse nello specifico ambito "Ragr".

- 3 La quantità di volume edificabile in ciascun comparto è denominata “capacità edificatoria” ed è espressa in metri cubi; essa è uguale alla sommatoria dei “diritti edificatori” (anch’essi espressi in metri cubi) riconosciuti dal Puc agli immobili compresi nello stesso ambito indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica come determinata dallo stesso o dal successivo Pua..
- 4 Tipo di Intervento: Assoggettato a Pua convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall’art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i., e come indicato nei precedenti articoli.
- 5 ~~Nel caso i privati, tenuti alla riqualificazione dell’ambito “Ragr”, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli “atti di programmazione degli interventi” il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute.~~ Accertato l’interesse pubblico dell’intervento di riqualificazione e su proposta dei proprietari delle aree ricomprese nell’ambito, il comune può procedere alla redazione di un preliminare progetto unitario di intervento, con la definizione di una lottizzazione funzionale dell’intero ambito di riqualificazione, individuando le aree da destinare agli interventi edilizi e quelli da destinare a standard. Tale progetto unitario di intervento sarà predisposto dagli Uffici tecnici comunali; eventuali spese connesse alla predisposizione del progetto saranno a carico dei proprietari. Il progetto sarà approvato dalla Giunta comunale e dall’avvenuta approvazione sarà consentito ai proprietari l’intervento diretto convenzionato di cui all’art. 28-bis del Dpr 380/2001 e s.m.i., nelle aree individuate per le trasformazioni edilizie.

Articolo 135. Area per delocalizzazione (Ade)

- 1 Il Puc ha individuato, e contrassegnato con apposito simbolo grafico “★”, degli edifici per i quali, per interesse pubblico, viene incentivata l’esecuzione di “demolizione senza ricostruzione in sito”. Per tali particolari edifici il Puc, su base volontaria e previo accordo con l’Amministrazione comunale ex art. 11 della L. 241/90, incentiva la delocalizzazione e la realizzazione di interventi di miglioramento dell’accessibilità (con allargamenti stradali o creazione di aree di parcheggio) dell’area ceduta.
- 2 La delocalizzazione di tali volumi incongrui, previa cessione gratuita al Comune delle aree di sedime liberate e sistemazione delle medesime, con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione, può essere localizzato in un’area di proprietà comunale appositamente individuata dal Puc e contrassegnata negli elaborati grafici con apposita campitura e denominata “Area per delocalizzazione –Ade”. ~~In alternativa, è possibile delocalizzare i suddetti volumi in uno qualsiasi dei comparti AT_ e AT* individuati sul territorio comunale, a condizione che in essi vi sia “capienza” per l’atterraggio dei diritti edificatori, di che trattasi con conseguente aumento delle superfici da destinare a standard.~~
- 3 Tale area sarà, allo scopo suddivisa in lotti sufficienti alla ricostruzione degli edifici da delocalizzare con applicazione di un indice fondiario non superiore a 5 m³/m². In tali aree sarà ammessa la costruzione in aderenza su uno o entrambi i lati.
- 4 L’altezza max degli edifici da ricostruire non potrà superare quella esistente nell’ambito.
- 5 Per l’ambito di Caprecano, via Menotti è stata individuata un ulteriore “Area per delocalizzazione –Ade.” di proprietà privata. In tale area è prevista la delocalizzazione di un fabbricato demolito a seguito del sisma del 1980 originariamente ubicato ai limiti della medesima area e la delocalizzazione, degli altri fabbricati per i quali il Puc, prevede la demolizione e non ricostruzione in sito per esigenze pubbliche, individuati nelle frazioni Caprecano e Fusara. In tale area, si prevede altresì la ricostruzione del fabbricato demolito in via Roma Fusara, che non è possibile ricostruire in sito per l’avvenuto allargamento stradale da parte della Provincia. Per tale area dovrà essere redatto apposito Pua, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà prevedere la ricostruzione dei volumi delocalizzati con dimensioni volumetriche, ~~al massimo non~~ maggiori del 35% di quelle dei manufatti oggetto di demolizione. Il Pua riconoscerà, altresì ai proprietari delle aree, individuate come Ade, un indice pari a 0,6 m³/m². Anche tale volume sarà previsto all’interno della medesima area. Il Pua, fisserà inoltre i necessari interventi di urbanizzazione primaria dell’area, ed i miglioramenti della viabilità, e le altezze massime delle costruzioni che non potrà superare quella esistente nell’ambito, nonché gli altri indici necessari. La delocalizzazione di tali volumi incongrui nell’area in oggetto, potrà avvenire solo previa cessione gratuita al Comune delle aree di sedime liberate e sistemazione delle medesime.
- 6 ~~Nell’Ade in località Caprecano, adiacente il previsto parcheggio tra via Ciro Menotti e via Eritrea saranno delocalizzati i volumi preesistenti sull’area destinata a parcheggio; l’intervento di~~

ricostruzione dei preesistenti volumi è attuato in maniera “diretta”, previa cessione dell’area da destinare a parcheggio pubblico come individuato nel Puc. Qualora si provveda anche alla sistemazione a parcheggio dell’area, sarà riconosciuto ai proprietari dell’area individuata come Ade, un indice pari a 0,6 mc/mq.

- 7 L'eventuale cessione dell'area di sedime e la sistemazione a piazza della stessa dell'edificio ubicato in Piazza Diaz della frazione Saragnano, genera un credito compensativo pari al 50% del volume esistente. Il volume esistente e il credito compensativo potranno essere delocalizzati in uno qualsiasi dei comparti AT_ e AT* individuati sul territorio comunale, a condizione che in essi vi sia “capienza” per l'atterraggio dei diritti edificatori di che trattasi con conseguente aumento delle superfici da destinare a standard.

Parte 2 – Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivi:

Articolo 136. Aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (zona "D")

- 1 Definizione
Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, l'ambito di trasformazione destinato all'insediamento di nuovi complessi produttivi comprende, al pari delle zone D, le parti del territorio destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, o più in generale ad "insediamenti produttivi" intesi in senso economico, come luogo in cui si svolgono attività dirette alla produzione o allo scambio di beni e servizi. Ne deriva che in suddetta categoria rientrano non solo le attività industriali, ma il commercio ovvero di produzione di beni immateriali o di gestione dei beni ovvero l'attività direzionale o l'attività turistica.
- 2 Tali aree, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 116 del P.T.C.P., sono localizzate in aree in cui si assicura il rispetto delle seguenti indicazioni:
 - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
 - prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive
 - contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.
- 3 Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari negli ambiti produttivi di previsione sono rappresentati da:
 - a) organizzazione della mobilità motorizzata attraverso una rete stradale di distribuzione autonoma e collegata alla viabilità primaria extra urbana, mediante pochi incroci ed opportunamente distanziati ed attrezzati con rotatorie. A tal fine il Puc indica con apposito simbolo grafico, sovrapposto alla indicazione di zona, la nuova viabilità. Essa dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista, a secondo della specifica normativa prevista per i vari ambiti, nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;
 - b) adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
 - c) sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
 - d) combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono.
 - e) previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
 - f) previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;
 - g) spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.

Articolo 137. Articolazione in classi delle aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi

- 1 Il Piano strutturale ha individuato come idonee per la localizzazione di insediamenti di nuovi complessi produttivi di interesse locale. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3 del precedente articolo, ed in particolare di quello della lettera d), il Piano programmatico le articola in classi, secondo le caratteristiche di localizzazione e/o qualitative possedute. Conseguentemente norma gli interventi possibili definendo per ognuna indici, parametri usi ammissibili e modalità di intervento.

- 2 La classificazione delle aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi è stata articolata nelle seguenti differenti "sottozone":
- **Sottozona D2** – Aree produttive di previsione destinata prevalentemente ad attività di tipo produttivo artigianale/industriale;
 - **Sottozona D3** - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività multifunzionale, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali;
 - **Sottozona D4** - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare complessi commerciali;
 - **Sottozona S** - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività sportive ricreative di tipo imprenditoriale privato; le zone S sono state suddivise in ulteriori classi al fine di meglio articolare l'offerta e tenendo conto anche della loro localizzazione. Le classi di tali aree sono quindi articolate come:
 - S1** – Area destinata ad ospitare attività sportive di tipo imprenditoriale integrate con attività commerciali;
 - S2** - Area destinata ad ospitare attività sportive all'aperto di tipo imprenditoriale;
 - S3** – Area destinata ad ospitare attività sportive integrate con attività ambientali (Parco dell'Irno);
 - S4**- Area destinata alla realizzazione pista motocross;
 - Tp** – Area destinata ad ospitare attività Turistico Ricettivo
 - **Sottozona "città della medicina"** Area destinata ad ospitare area per l'ampliamento del plesso Universitario, ed un polo integrato per la ricerca, le attività sanitarie e di servizi all'Università (compreso residenze a rotazioni d'uso per studenti e docenti), nell'area è altresì previsto l'insediamento del polo scolastico superiore;
- Inoltre in tali parte di normativa sono state inserite;
- le norme regolanti l'installazione di nuovi Impianti di distribuzione Carburanti e di quelle esistenti che il Puc perimetra ed individua con l'acronimo IdC.;
 - le norme regolanti le attività di riqualificazione di due ambiti della città interessati da detrittori ambientali e precisamente a) l'area dell'ex discarica in loc. Cariti e b) l'area dell'ex cava in loc. Caprecano.

Articolo 138. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Sottozone "D2", "D3" e "D4")

- 1 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D2 - Aree produttive di previsione destinata prevalentemente ad attività di tipo produttivo artigianale/industriale -
- 1.1. Funzioni ammesse:**
- USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI: U5/1; U5/2; U5/4; U5/5; depositi a cielo aperto e attività di logistica (parcheggi camion);
 - USI COMMERCIALI: U2/3.
 - USI TERZIARI: U3/3.1; U3/3.2
- [Non sono ammesse le attività contemplate dall'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, specificato nell'allegato al Dm 05.09.1994.](#)
- 1.2. Tipo di intervento:** ASSOGGETTATO A PUA convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i..
- 1.3.** I P.U.A., interessanti i singoli comparti individuati dal Puc come sottozona **D2**, dovranno essere progettati nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 1) del D.M. 2/4/1968, n. 1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e con un rapporto di copertura **SC** all'interno delle aree fondiari non superiore a: **SC**= 50%.
Le altezze degli edifici, stabilite dal Pua, dovranno comunque non essere superiori a quelle del contesto in cui la zona è inserita, e a quelle ammissibili nel Pip vigente.
La proposta di PUA da parte dei privati deve essere formulata unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti, almeno, il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi così come previsto dall'art. 27, comma 1 lett. c) della L.R. 16/2004,.
- 1.4.** L'attuazione del P.U.A. dovrà essere regolato da apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, e la realizzazione della viabilità interna al comparto eventualmente prevista dal Pua e della viabilità prevista dal Puc. Le aree previste dal Puc come viabilità possono essere considerate ai fini della determinazione della **ST** del comparto, ed essendo tese a soddisfare le esigenze

dell'intero territorio comunale, possono essere considerate, a differenza delle altre sede viarie eventualmente previste dai Pua, inclusa nella percentuale prevista al precedente comma 1.3.. La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per la realizzazione del comparto.

1.5. L'approvazione ed attuazione del Pua dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell'art. 118 *"Attuazione di interventi urbanistici rilevanti"*.

1.6. Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinge le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.

1.7. Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.

1.8. Se il Pua comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

1.9. La sottozona D2, individuata dal Puc, nell'area limitrofa all'area P.I.P. comparto Sava/Orignano, in via Campanile, tra le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti commi 1.3 e 1.4, dovrà prevedere un lotto di **almeno** m² 800, destinato alla delocalizzazione dell'attività **artigianale** di produzione manufatti in cemento individuata nel comparto di riqualificazione "AR 4". Tale area andrà detratta da quelle da destinare alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al precedente comma 1.3., in quanto, in uguale o maggiore superficie, sarà recuperata nell'area oggetto di riqualificazione in cui attualmente è insediata l'attività di cui il Puc prevede la delocalizzazione e per la quale si prevede la cessione al Comune.

1.10 Il Pua dovrà obbligatoriamente prevedere una fascia di protezione antinquinamento lungo il confine della zona D2 con le zone di classe acustica minore. E' fatto obbligo inoltre di redigere un piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 33 del Regolamento acustico comunale.

- 2 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D3 - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività multifunzionale, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali -

2.1. Funzioni ammesse:

- USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI: U5/1 (limitatamente alle attività artigianali con limitate emissioni sonore e ; U5/2; U5/4; U5/5; depositi a cielo aperto e attività di logistica (parcheggi camion);
- USI COMMERCIALI: U2/1 (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti – rif. art. 4, comma 1 lett. a) e b) della L.R. 1/2014); U2/2 **non alimentari** (qualora previste ed ammesse dallo S.I.A.D.); U2/3;
- USI TERZIARI: U3/2; U3/3.1; U3/3.2; U3/4; U3/5; U3/6

2.2. Disciplina degli interventi edilizi.

2.2.1. Indici urbanistici:

RC = 50% SF

Hmax = **12 14** mt

P= 3 piani

DC = 6 mt. o H/2

DS = 10 mt

DE = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;

IP = 20%

DA = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

DAr = 2 arbusti/100 mq

2.2.2. Le nuove realizzazione e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.

2.2.3. La realizzazione in tale sottozona, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse indicate al precedente comma 2.1., ammessa esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.

2.2.4. In particolare per l'area **"D4 D3"** che il Puc, individua all'incrocio tra via Moro e traversa di via Cutinelli, stante la particolare posizione interna ad un'area ad alta densità abitativa e limitrofa ad aree ZPS, in deroga alle previsioni di cui al comma 2.1., non sono ammesse le destinazioni appartenenti alla categoria "USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI".

2.2.4. Le aree che il Puc classifica in "sottozona **D4 D3**", localizzate nei pressi dello svincolo "Lancusi", del raccordo autostradale Sa-Av, che in tutto o in parte ricadono nella fascia di rispetto autostradale o che sono interessate dalle previsioni dei nuovi svincoli autostradali, sono assoggettate, per la parte interessate da tale vincolo, al preventivo parere dell'ANAS. Il Comune auspica per tali interventi, la sottoscrizione di accordi tra ANAS, privati e Comune e ove necessario della Provincia, che prevedano la cessione volontaria e bonaria delle aree necessarie al potenziamento/allargamento dell'autostrada, e la realizzazione degli interventi ammissibili.

2.3. Modalità attuative:

2.3.1. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta". Per i lotti in cui il Puc prevede ed indica la realizzazione di nuova viabilità, o comunque per gli interventi in cui in fase istruttoria si prescrivono necessità di adeguamento o miglioramento di connessioni con la viabilità esistente o per le aree interessate dagli interventi di ampliamento e potenziamento dell'autostrada, gli interventi si attueranno con "p.d.c. convenzionato". La convenzione stabilirà con precisione gli interventi da eseguire, le modalità di esecuzione e di cessione delle opere e gli eventuali oneri concessori scomputabili.

2.4. Le aree previste dal Puc come viabilità, sebbene come previsto al precedente comma 2.3, devono essere cedute al Comune, possono essere considerate ai fini della determinazione della SF del comparto.

2.5. Le superfici fondiarie dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione.

2.6. Parcheggi:

2.6.1. Per la dotazione delle aree di parcheggio private P1 e pubbliche P2, si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "*Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati*".

3 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA D4 - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare complessi commerciali-

3.1. Funzioni ammesse:

L'area che il Puc individua come "sottozona D4" è l'area libera ubicata immediatamente ad Est del raccordo autostradale Sa-Av e chiusa tra l'intervento Ikea e la stazione di rifornimento a servizio dell'autostrada -corsia Nord-. Per essa, stante la sua particolare localizzazione, il Puc prevede una destinazione simile agli interventi contermini e quindi in tale sottozona sono ammessi esclusivamente : - USI COMMERCIALI: U2/2 nei limiti dello SIAD.

3.2. Tipo di Intervento: ASSOGGETTATO a Pua convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i..

3.3. Il Pua interessante il comparto individuato dal Puc come sottozona D4 dovrà essere progettato nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 2) del D.M. 2/4/1968, n. 1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e con un rapporto di copertura **SC** all'interno delle aree fondiarie non superiore a: **SC**= 50%.

Le altezze degli edifici, stabilite dal Pua, dovranno comunque non essere superiori a quelle del contesto in cui la zona è inserita, e a quelle ammissibili nel Pip vigente.

La proposta di Pua da parte dei privati deve essere formulata unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti, almeno, il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi così come previsto dall'art. 27, comma 1 lett. c) della L.R. 16/2004.

3.4. L'attuazione del Pua dovrà essere regolato da apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, e la realizzazione della viabilità interna al comparto eventualmente prevista dal Pua e della viabilità prevista dal Puc. Le aree previste dal Puc come viabilità possono essere considerate ai fini della determinazione della ST del comparto, ed essendo tese a soddisfare le esigenze dell'intero territorio comunale, possono essere considerate, a differenza delle altre sede viarie eventualmente previste dai Pua, inclusa nella percentuale prevista al precedente comma 1.3.. La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per la realizzazione del comparto.

3.5. L'approvazione ed attuazione del Pua dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell'art. **103 118** "*Attuazione di interventi urbanistici rilevanti*".

3.6. Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della L.R. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi", il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Nel caso di redazione del Pua da parte del Comune, lo stesso potrà prevedere anche altre destinazioni oltre quella "commerciale", ed in particolare

tutte quelle previste per la zona "D2", e suddividere l'ambito in lotti da assegnare ad imprenditori previo procedura ad evidenza pubblica.

3.7. Il PUA segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di G.R. n. 214 del 24/05/2011.

3.8. Se il PUA comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

Articolo 139. Norme generali e tipologie di intervento nelle zone destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (Sottozona S1; S2; S3; S4 e "città della medicina")

1 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA S1 - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività sportive ricreative di tipo imprenditoriale privato, integrate con attività commerciali-

1.1. Sottozona S1:

1.1.1. Funzioni ammesse:

In tali aree è ammessa, a seondo della dimensione dell'ambito, la realizzazione di uno o più campi di calcetto, tennis, pallavolo, basket, bocce e/o polivalenti all'aperto e la realizzazione dei necessari servizi accessori. E' altresì ammessa la realizzazione di attività commerciali.

1.1.2. Disciplina degli interventi edilizi.

1.1.3. Indici urbanistici:

RC = 10% SF per servizi alle attività sportivo ricreative ovvero per edifici destinati ad attività sportive al coperto

RC = 10% SF per la realizzazione di attività commerciali

Hmax = 4,5 mt, maggiori altezze sono ammesse per la realizzazione di edifici destinati ad attr. Sportive coperte, quando ciò sia richiesto dalle norme che regolano l'attività sportiva da effettuare

P = 1 piano

DC = 6 mt. o H/2

DS = 6 mt

DE = 10 mt;

IP = 20%

DA = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

DAr = 2 arbusti/100 mq

1.1.4. Modalità attuative: Le trasformazioni si attuano mediante "p.d.c convenzionato", previo redazione di un planovolumetrico complessivo dell'intero comparto che preveda e distingua le aree destinate ad ospitare le attività sportive da quelle commerciali. Il planovolumetrico dovrà contenere le necessarie aree da cedere per la realizzazione degli standard indotti dall'intervento, le necessarie aree di parcheggio e le aree a verde. Il planovolumetrico sarà approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione che regolerà i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune in merito alla realizzazione delle aree a standard da cedere, alla realizzazione delle necessarie aree di parcheggio indotte dall'intervento, all'allacciamento ai pubblici servizi, alla sistemazione dei fronti del lotto verso la strada ed ogni altro aspetto ritenuto necessario per l'attuazione dell'intervento.

1.1.5. Le superfici fondiariae dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, e comunque lungo tutti i confini, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione.

1.1.6. Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio private P1 e pubbliche P2, si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 14 all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

2 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA S2 - Aree produttive di previsione destinata ad ospitare attività sportive ricreative di tipo imprenditoriale privato-

2.1. Sottozona S2:

2.1.1. Funzioni ammesse:

In tali aree è ammessa, a seondo della dimensione dell'ambito, la realizzazione di uno o più campi di calcetto, tennis, pallavolo, basket, bocce e/o polivalenti all'aperto e la realizzazione dei necessari servizi accessori, impianti sportivi coperti.

2.1.2. Disciplina degli interventi edilizi.

2.1.3. Indici urbanistici:

RC = 10% SF

Hmax = **3,4** mt maggiori altezze sono ammesse per la realizzazione di edifici destinati ad attr. Sportive coperte, quando ciò sia richiesto dalle norme che regolano l'attività sportiva da effettuare

P= 1 piano

DC = 6 mt. o H/2

DS = 6 mt

DE = 10 mt;

IP = 20%

DA = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

DAr = 2 arbusti/100 mq

2.1.4. Modalità attuative: Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta".

2.1.5. Le superfici fondiariae dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, **e comunque lungo tutti i confini**, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione.

2.1.6. Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio private P1 e pubbliche P2, si rimanda alla disciplina specifica di cui **all'art. 14 all'art. 17** "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

2.2. Sottozona S2 ubicata in località CARITI/FERRERIA:

2.2.1. Funzioni ammesse:

In tale area è ammessa la realizzazione di una attività di maneggio e ippoterapia e la realizzazione dei necessari servizi accessori.

2.2.2. Disciplina degli interventi edilizi.

2.2.3. Indici urbanistici:

RC = 20% SF

Hmax = **3,50 4** mt

P= 1 piano

DC = 6 mt. o H/2

DS = 6 mt

DE = 10 mt;

IP = 60%

DA = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;

DAr = 5 arbusti/100 mq

Le strutture destinate al ricovero di cavalli dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie ed installate a distanza non inferiore a m 50,00 da zone residenziali di altra proprietà.

2.2.4. Modalità attuative: Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta", essendo però le aree in oggetto classificate nel vigente P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, come "aree a pericolosità elevata P3", **gli interventi sono subordinati alla verifica di compatibilità e alle valutazioni del livello di "rischio" da esse generate**, attraverso gli "Schemi per l'attribuzione dei livelli di rischio" di cui all'allegato B alle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I.. Non sono consentite, in ogni caso, modifiche del territorio o trasformazioni dei manufatti esistenti che comportino un aumento del rischio generato oltre la soglia del "rischio accettabile – R2", come definito all'articolo 2 delle N.T.A. del P.A.I.. Gli esiti di dette valutazioni devono essere asseverate da tecnico abilitato, in uno specifico studio di compatibilità idraulica redatto secondo le indicazioni di cui all'articolo 41 delle N.T.A. del vigente P.A.I..

Altrimenti, gli interventi sono subordinati alla realizzazione, a cura e spesa dei soggetti interessati, di interventi di mitigazione che comportino variazioni dei livelli di pericolosità/rischio idrogeologico, tali da consentire al Comune di Baronissi di fare istanza, all'Autorità di Bacino competente per territorio, ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. del P.A.I. per una variazione del P.A.I. e ad una riclassificazione dell'area.

Gli eventuali interventi di mitigazione di cui innanzi dovranno essere autorizzate dal Comune di Baronissi con apposito titolo autorizzativo, previo acquisizione del positivo parere della competente autorità di Bacino, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.A.I..

2.2.5. Le superfici fondiarie dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione.

2.2.6. Parcheggio: Per la dotazione delle aree di parcheggio private P1 e pubbliche P2, si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 *"Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati"*.

3 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA S3 - Area destinata ad ospitare attività sportive integrate con attività ambientali (Parco dell'Irno);

3.1 Nell'area tra la SS. 88 ed il fiume Irno in loc. Acquamela, è possibile nel rispetto dei vincoli di cui al precedente art. 45 "Zona di Protezione Speciale" la realizzazione di impianti sportivi all'aperto, di uso pubblico e privato.

3.2 Nelle aree di cui al precedente punto (una privata e una pubblica) gli interventi sono subordinati alla redazione di progetti complessivi i quali dovranno prevedere:

- A) le aree da destinare a parcheggio;
- B) le aree di gioco scoperte;
- C) le costruzioni accessorie indispensabili, quali spogliatoi, servizi igienici, servizi di ristoro (gli edifici da destinare a tali funzioni devono essere realizzati con forme architettoniche e materiali che si adeguino, il più possibile, all'ambiente circostante);

3.3 L'attuazione degli interventi nelle aree S3 da parte dei privati si attua, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale e del Parco dell'Irno, di un progetto di massima che individui le attività da intraprendere tra quelle ammissibili (aree per impianti sportivi all'aperto), le aree che il soggetto proponente intende cedere gratuitamente al Comune o assoggettare all'uso pubblico ovvero possibili sistemi di gestione che consentano utilizzo facilitati per l'utenza, da definire poi con apposita convenzione. L'intervento, munito dei necessari pareri e della valutazione d'incidenza per le aree ricadenti in "ZPS", potrà essere attuato con P.d.C. convenzionato.

3.4 Nelle aree di cui al precedente comma 3.2, le costruzioni accessorie di cui al punto C) non potranno avere un SC maggiore del 10% delle aree destinate alle attività sportive all'aperto di cui sono poste a servizio, con un H massima pari a mt. 4,00. Non sono ammesse costruzioni interrato eccedenti i limiti di SC indicati innanzi. Tutte le aree non utilizzate per le costruzioni accessori di cui al presente comma, comprese quelle destinate a parcheggio, accessi etc. devono rimanere permeabili.

3.5 L'attuazione degli interventi nell'area S3 di proprietà pubblica avviene con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica. Il progetto deciderà le attività e i necessari spazi coperti. La progettazione dovrà, comunque essere sottoposta a valutazione d'incidenza ricadendo le aree all'interno della zona ZPS.

4 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE - SOTTOZONA S4 - Area destinata alla realizzazione pista motocross;

4.1 Nell'area che il Puc individua nella zona di Antessano, è possibile nel rispetto dei vincoli idrogeologici e del PSAI la realizzazione di un impianto sportivo all'aperto, per la pratica del motocross.

4.2 Nell'area S4 l'esercizio di questa attività è condizionata alla stipula di apposita convenzione con il Comune. gli interventi sono subordinati alla redazione di progetti complessivi i quali dovranno prevedere:

- A) le aree da destinare a parcheggio;
- B) le aree della pista, con analisi dei movimenti di terra (scavi e riporti) necessari;
- C) le costruzioni accessorie indispensabili, quali spogliatoi, servizi igienici, servizi di ristoro (gli edifici da destinare a tali funzioni devono essere realizzati con forme architettoniche e materiali che si adeguino, il più possibile, all'ambiente circostante);
- D) le aree, eventualmente necessarie per la realizzazione di aree attrezzate per la sosta di camper;
- E) i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

4.3 L'attuazione degli interventi nelle aree S4 da parte dei privati si attua, previo approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, di un progetto di massima che individui le attività da intraprendere, possibili sistemi di gestione che consentano utilizzo facilitati per l'utenza, da definire

poi con apposita convenzione. L'intervento, munito dei necessari pareri, potrà essere attuato con P.d.C. convenzionato.

4.4 Nelle aree di cui al precedente comma 4.2, le costruzioni accessorie di cui al punto C) non potranno avere un SC maggiore del 10% dell' area che sarà occupata dalla pista, con un H massima pari a mt. 4,00. Non sono ammesse costruzioni interrato eccedenti i limiti di SC indicati innanzi. Tutte le aree non utilizzate per le costruzioni accessori di cui al presente comma, comprese quelle destinate a parcheggio, accessi etc. devono rimanere permeabili.

4.5 La progettazione dovrà, comunque essere sottoposta ad apposita valutazione di inserimento nel paesaggio con la redazione di attenta relazione paesaggistica e al parere della competente Autorità di Bacino.

~~5. NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE – SOTTOZONA Tp – Area destinata ad ospitare attività Turistico Ricettive~~

~~5.1. Funzioni ammesse:~~

~~USI TURISTICI RICETTIVI: U4/1; U4/2; U4/3; U4/5.~~

~~USI TERZIARI: U3/1; U3/2 (max 30%)~~

~~Sono ammessi altresì la realizzazione di impianti sportivi all'aperto a raso; parchi e giardini.~~

~~5.2. Disciplina degli interventi edilizi.~~

~~5.2.1. Indici urbanistici:~~

~~SC = 25%~~

~~Hmax = 7,00 mt~~

~~P = 2 piani~~

~~DC = 6 mt~~

~~DS = 10 mt~~

~~D dai limiti di zona = 5 mt~~

~~DE = 10 mt~~

~~IP = 50% SF~~

~~DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti~~

~~DAR = 3 arbusti/100mq~~

~~Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati"~~

~~5.3. Modalità attuative:~~

~~5.3.1. Le trasformazioni si attuano con rilascio di "P.d.C. Convenzionato"~~

~~La convenzione deve prevedere:~~

~~la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 2) del D.M. 2/4/1968, n. 1444;~~

~~la realizzazione della viabilità limitrofa al comparto prevista dal Puc.. La realizzazione delle opere necessario alla riqualificazione dell'area che saranno precisamente individuate e concertate tra il privato e il responsabile dello S.U.A.P.. in fase di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.~~

~~La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primario necessarie per la realizzazione dell'intervento.~~

6 IL POLO INTEGRATO della RICERCA – "Città della Medicina" -

6.1. Finalità e Ambito di Applicazione: Il Puc individua per l'area delimitata con apposita grafia ed indicazione in legenda, l'area che coincide, in gran parte, con quella individuata dal piano particolareggiato denominato "Programma di intervento per la realizzazione di attrezzature pubbliche ed interventi produttivi" approvato con accordo di programma del 27/02/2003, C.C. n. 19 del 14.03.2003, D.P.G.R. e D. Assessore Urbanistica n. 295 del 7/5/2003 e n. 318 del 19/05/2003, B.U.R.C. n. 24 del 3/6/2003, C.P. n. 80 del 18/07/2003; per tale area si prevede la reiterazione dei vincoli pre-ordinati all'esproprio, confermando per esse la volontà, di mantenere la destinazione pubblicistica, già impressa in passato, anche in considerazione della già esistente previsione dell'intervento in atti di pianificazione sovra ordinati:

- Il "programma di intervento" di cui innanzi, è individuato quale "progetto portante" del progetto integrato "Valle dell'Irno" ed ha goduto di notevoli finanziamenti pubblici per la realizzazione delle opere di viabilità, parcheggi ed infrastrutture

- altresì, **Il Piano Settoriale dell'Università di Salerno –Scheda n. 11 PSP** individua, tra le direttrici fondamentali di intervento “il completamento del progetto della “città dei giovani e dell'innovazione” e la localizzazione di piccoli insediamenti universitari, anche residenziali, nei comuni di Baronissi, Fisciano, Mercato San Severino e Pellezzano”.

In data 31/07/2015, **l'amministrazione l'amministrazione** comunale ha sottoscritto con l'Università degli studi di Salerno un protocollo d'intesa per la “riqualificazione dell'area destinata alla realizzazione della città dei giovani”. Con tale protocollo il Comune si impegna a definire di comune accordo con l'UNISA le nuove norme urbanistiche dell'area in oggetto da inserire nel Puc., l'Università si impegna a collaborare con il comune nella redazione di quanto sopra e a fornire l'assistenza tecnica scientifica per l'elaborazione di un Pua fattibile, anche per lotti funzionali, e che potesse essere attrattore di investimenti pubblici e privati.

Nell'ambito di tale accordo è stato costituito un apposito tavolo di lavoro composto da rappresentanti dell'Università e del Comune. Tale tavolo ha redatto, dopo vari incontri un documento, riportato nel verbale del 17/11/2015 con cui i rappresentanti dei due Enti concordano la necessità di suddividere l'area in più comparti: uno destinato all'ampliamento del plesso universitario di Baronissi, uno destinato all'insediamento di attività sanitarie, ed un comparto destinato alle attività di ricerca e di servizi all'Università (tra cui anche residenze a rotazione d'uso per studenti e docenti).

6.2. Disciplina degli interventi edilizi in “Città della Medicina”.

6.2.1. Indici urbanistici:

Per il comparto classificato dal Puc come “città della medicina”, **quindi** dovrà essere redatto un P.U.A. che, tenendo conto della nuova perimetrazione, **e** delle opere pubbliche già realizzate e di quelle, già finanziate **di** prossimo avvio, nonché delle indicazioni provenienti dal tavolo di lavoro costituito tra Comune di Baronissi e Università, dovrà prevedere gli interventi ammissibili, ed i relativi indici e norme. Il Pua stabilirà, altresì, le forme di esecuzione e le modalità degli interventi, la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare, la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici.

Le aree destinate alla realizzazione degli interventi privati, nell'ambito delle destinazioni ammesse, saranno assegnate dal comune, attraverso procedure ad evidenza pubblica.

Disciplina funzionale:

Il Pua stabilirà le destinazioni ammissibili nell'area compatibili e afferenti le seguenti macro destinazioni:

- Attività didattiche e laboratori Università degli studi di Salerno;
- Attività Sanitarie pubbliche e private;
- Attività di ricerca e servizi all'Università di tipo pubblico e privato;
- Residenze a rotazione d'uso per studenti e docenti;
- Polo scolastico superiore.

Oltre a tali classi di attività il Pua dovrà prevedere la possibilità di realizzazione delle previsioni regionali di potenziamento del collegamento veloce su ferro dei poli universitari di Baronissi e Fisciano con la realizzazione delle stazioni dedicate al campus di Sava –Baronissi – città dei giovani, gli abitati di Lancusi e penta e il campus di Fisciano, ovvero un collegamento tra la rete ferroviaria esistente ed il campus di Baronissi.. Nello specifico sono ammesse nell'area, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- attività produttive ad alto contenuto di ricerca e sviluppo; centri di ricerca; centri di formazione professionale; attività produttrici di beni e servizi ad alto contenuto di ricerca; centri ed istituti per l'istruzione superiore (ampliamento Università, scuole superiori, professionali e master pubblici o privati), centri di informatica e telematica, attività commerciali e di servizio orientate a target giovanili, alberghi e residence alberghieri per studenti e docenti, uffici di assistenza alle imprese e alle persone, ristoranti, banche, sportelli bancari e uffici postali, attrezzature sanitarie, cliniche, poli ambulatori e impianti sportivi.

Il Pua, nell'ambito dell'elenco di cui sopra, specificherà le destinazioni ammesse.

Il Pua, non potrà prevedere in alcun modo destinazioni di tipo “residenziale” non rientranti nelle specifiche categorie sopra previste (residenze a rotazione d'uso per studenti e docenti fuori sede, non frazionabili dal punto di vista proprietario e gestite con continuità da un unico soggetto).

6.3. Modalità Attuative:

- a) gli interventi pubblici per il completamento dell'infrastrutturazione già realizzata, nonché per quella da realizzare nelle aree di cui al presente articolo potranno essere eseguiti dal Comune ed approvati anche prima dell'approvazione del Pua, che dovrà recepirli;
- b) Gli interventi pubblici e quelli di realizzazione delle attività produttive e di ricerca ammesse nel comparto, e che saranno realizzati dai privati assegnatari dei lotti, sono invece subordinati all'approvazione del Pua, e saranno oggetto di p.d.c. convenzionato.

6.3.1 Per la reiterazione dei vincoli a contenuto espropriativo, ai proprietari delle aree ricadenti nell'ambito "città della medicina" sarà corrisposto, oltre all'indennità di esproprio, l'indennizzo connesso alla reiterazione.

6.3.2 I criteri generali di quantificazione dell'indennizzo per reiterazione sono costituiti da:

- valutazione del valore di mercato delle aree ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio;
- determinazione degli interessi legali annui sulle somme dovute a titolo di indennità di esproprio, da applicare in ragione di 1/12 per ogni mese dell'anno;
- calcolo dell'indennizzo dovuto per reiterazione del vincolo espropriativo in ragione di 1/12 degli interessi calcolati sull'indennità di esproprio per ogni mese decorso dalla data di approvazione del presente atto reiterativo

Il tutto secondo la seguente formula:

Indennizzo = interesse legale annuo su indennità di esproprio/12 x n e cioè:

I = i/12 x n, dove:

"I" è l'indennizzo per reiterazione

"i" è l'interesse legale annuo calcolato sull'indennità di esproprio

"n" è il numero dei mesi calcolati dalla data di approvazione della delibera di reiterazione e fino alla data del decreto di esproprio, considerando i mesi commercialmente (il mese si considera solo se i giorni trascorsi sono superiori a quindici).;

6.3.3 L'indennizzo sarà comunque commisurato all'entità del danno eventualmente ed effettivamente prodotto, con onere della prova a carico del proprietario;

6.3.4 L'indennizzo effettivamente verificato come spettante e quantizzato con gli indicati criteri generali applicati al caso concreto, sarà previsto al momento dell'approvazione del Piano attuativo, ovvero nei quadri economici delle opere pubbliche, e liquidato al momento della corresponsione dell'indennità di esproprio.

6.3.4 La corresponsione del quantum derivante dall'applicazione dei sopra riportati criteri è espressamente subordinata a congruaggio o a parziale ripetizione dell'indebito qualora il legislatore intervenisse con norme ad efficacia retroattiva, prevedendo diversi criteri di liquidazione dell'indennizzo.

7 AREA EX DISCARICA IN LOC. CARITI:

7.1. Il Puc individua, con apposita campitura, l'area dell'ex discarica comunale in loc. Cariti, come individuata nell'attività di caratterizzazione risultata inquinata a seguito di indagini preliminari di cui al D.D. (Regione Campania) n. 911 del 07/11/2006, codice sito : CSPI 5013 C002;

7.2. L'area denominata "**AR ex discarica**" è stata recentemente oggetto del progetto operativo di "bonifica, messa in sicurezza e sistemazione finale" approvato dal Comune di Baronissi con delibera di G.C..

7.3. Per tale area ultimato l'intervento di bonifica si prevedono possibili usi legati alla riqualificazione ambientale e nello specifico:

- a) installazione di impianti fotovoltaici a terra;
- b) impianti connessi al ciclo dei rifiuti.

7.4. Le opere necessarie per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 3, sono subordinate ad una preventiva approvazione da parte della G.C.. Le stesse dovranno essere approvate e valutate dal punto di vista "ambientale" e/o di "incidenza", secondo le specifiche norme che regolano gli interventi ammessi.

8 AREA EX CAVA IN LOC. CAPRECANO:

8.1. Il Puc individua, con apposita campitura, l'area dell'ex cava di pietre in località Caprecano, via Eritrea.

8.2. L'area denominata "**AR ex cava**" deve essere sottoposta ad interventi di riqualificazione ambientale dell'ex fronte di cava.

8.3. In tale area l'intervento **riqualificatore di riqualificazione**, può, essere connesso ad un nuovo utilizzo delle aree medesime con previsione

- a) nel sub comparto Est di strutture di tipo sportivo/ricreativo e/o turistico ricettivo;
- b) nel sub comparto Ovest di attività produttive connesse all'ambiente

8.4. Le trasformazioni nei due sub comparti in cui è suddivisa l'area ricadente nell'ambito "AR ex cava" si attuano con modalità di tipo diretto **precedute**, però, dalla redazione di un progetto complessivo, uno per ogni sub comparto, che garantisca la riqualificazione ambientale, agevole accessibilità da via Eritrea ed idonee aree di parcheggio e sosta quantificate in relazione agli usi di cui al precedente punto 8.3;

8.5. La progettazione complessiva di cui al precedente punto 8.4 deve essere approvata dalla G.C. unitamente ad uno schema di convenzione che preveda:

- la cessione degli spazi da destinare a spazi pubblici, **o destinate ad** attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444;
- la realizzazione della viabilità prevista per un agevole accesso all'area da via Eritrea;
- la riqualificazione di tutte le opere necessarie alla riqualificazione dell'area che saranno precisamente **ed** individuate e concertate tra il soggetto **attutire** e l'Amm.ne comunale;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'intervento.

8.6. Gli interventi, previsti nella progettazione complessiva di cui al precedente comma 8.5, si attuano, poi anche per stralci, con P.d.C. convenzionati.

8.7. Funzioni ammesse:

8.7.1. nell'ambito "AR ex cava" sub ambito Est, sono ammesse le seguenti funzioni:

- **a) ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE DI TIPO PRIVATO:**
 - impianti sportivi all'aperto;
 - parchi;
 - parchi gioco per bambini;
 - aree di sosta e pic-nic con strutture rimovibili;
 - sentieri natura.
- **b) USO TURISTICO RICETTIVO**
 - U4/1; U4/2 (limitatamente alle lett. a), b) e c));

8.7.2. nell'ambito "AR ex cava" sub ambito Ovest, sono ammesse le seguenti funzioni:

- **a) ATTIVITA' Produttive legate all'ambiente:**
 - attività di recupero di materiali inerti **non inquinanti che si classificano come CER non pericolosi**;
 - deposito **e/o esposizione di merci** all'aperto.

8.8. Indici Urbanistici:

8.8.1. Nell'ambito "AR ex cava", sub comparto Est, nel caso delle destinazioni di cui al precedente comma 8.7.1. lett. a) gli indici sono:

SC = 10% SF destinata ad impianti sportivi all'aperto

Hmax = 3 mt

P= massimo 1 piano f.t.

DC = 6 mt.

DS = 6 mt

DE = 10 mt

IP = 60%

DA = 4 alberi/100 mq preferibilmente realizzando filari sui bordi dell'area;

DAr = 6 arbusti/100 mq

Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui **all'art. 14 all'art. 17** "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

8.8.2. Nell'ambito "AR ex cava", nel caso delle destinazioni di cui al precedente comma

8.7.1. lett. b) gli indici sono:

SC = 10% dell'intera SF

Hmax = 10 mt

P= massimo 3 piani f.t.

DC = 6 mt.
DS = 10 mt
DE = 10 mt
D dai limiti di zona= 6 mt

IP = 80%
DA = 3 alberi/100 mq;
DAr = 3 arbusti/100 mq

Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 14 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

8.8.3. Nell'ambito "**AR ex cava**", nel caso delle destinazioni di cui al precedente comma 8.7.2. gli indici sono:

SC = 10% dell'intera **SF** cosituente il sub comparto

Hmax = 7 mt
P= massimo 1 piani f.t.

DC = 10 mt.
DS = 10 mt
DE = 10 mt
D dai limiti di zona= 6 mt

IP = 80%
DA = 3 alberi/100 mq;
DAr = 3 arbusti/100 mq

Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui **all'art. 14 all'art 17** "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".

Articolo 140. Aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti (zone IdC)

1 - Finalità e Ambito di Applicazione:

1.1. Il P.O. individua le parti del Territorio attualmente destinate ad impianti di distribuzione dei carburanti classificandole come zone "**IdC**"

1. 2. Le aree destinate ad impianti di distribuzione dei carburanti sono assoggettate ad una particolare normativa tesa alla razionalizzazione del "sistema di distribuzione carburanti" sia nazionale che regionale, in particolare tali attività sono regolate dalla norme regionali:

- .- Legge regionale n. 8 del 30/07/2013 "Norme per la Qualificazione e l'ammodernamento del Sistema distributivo dei Carburanti ";
- - Regolamento del 20/01/2012, n. 1 "Regolamento di attuazione della legge regionale 29/03/2006, n. 6" in carenza dell'emanazione del nuovo regolamento di attuazione-

1.3. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 8/2013, si intende per:

- - "**rete di distribuzione carburanti**" l'insieme dei punti di vendita eroganti benzine, gasoli, gas di 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;
- "**impianto**" 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.

1.4.L'art. 12 della L.R. 8/2013 "**attività complementari e servizi integrativi**" specifica che i nuovi impianti e gli impianti esistenti possono essere dotati di autonomi servizi per l'autoveicolo e per l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocarvan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, strutture ricettive e commerciali.

1.5. Negli impianti di distribuzione dei carburanti, è sempre consentito, altresì, ai sensi dell'art. 28 del D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 111/2011:

- a) l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) l'esercizio dell'attività di un punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici;

- c) l'esercizio della rivendita di tabacchi (solo negli impianti di distribuzione carburanti con superficie minima di 500 m²), ove le norme urbanistiche di cui in seguito consentano all'interno degli impianti la costruzione o il mantenimento di locali chiusi, diversi da quelli al servizio della distribuzione di carburanti, con una superficie utile non inferiore a 30 m²;
- d) la vendita di ogni bene e servizio.

1.6. Le attività di cui al precedente comma 1.5, lett. a), lett. b) e lett. c), di nuova realizzazione, anche se installate su impianti esistenti, sono esercitate dai soggetti titolari della licenza di esercizio dell'impianto di distribuzione carburanti rilasciata dall'Ufficio dell'Agenzia delle dogane, salvo rinuncia del titolare della licenza dell'esercizio medesimo, che può consentire a terzi lo svolgimento delle predette attività.

1.7. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, è necessario dotarsi di titolo abilitativo edilizio, il quale dovrà prevedere:

- la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area nella situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni degli strumenti urbanistici;
- la eventuale bonifica del suolo, se necessaria, con presentazione di idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi di inquinamento del suolo.

1.8. Per lo smantellamento dell'impianto, deve essere presentato apposito programma, articolato per fasi temporali da attuarsi entro 24 mesi dalla cessazione dell'attività. Il Comune verifica l'adeguatezza del programma, l'attuazione del medesimo e adotta i provvedimenti conseguenti, anche ai fini del ripristino delle aree.

2 Norme generali e tipologie di intervento negli ambiti produttivi esistenti e requisiti e caratteristiche delle aree in cui possono essere realizzati nuovi impianti:

2.1. Allo scopo di perseguire l'obiettivo dell'ammodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti, il Puc individua i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree in cui possono essere realizzati i nuovi impianti.

Gli accessi ai distributori di carburante sono assimilati a tutti gli effetti ai passi ed accessi carrabili di cui al Codice della Strada ed al D.M. 19/04/2006.

2.2. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti e gli ampliamenti di quelli esistenti possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 8/2013, in tutte le zone omogenee previste dal Puc, ad eccezione delle "zone A" e ad eccezione, anche fuori dalle zone "A" delle aree ricadenti:

- in prossimità di curve aventi raggio minore od uguale a 100 metri poste all'esterno dei centri abitati e comunque di raccordi longitudinali fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecanti, tali da determinare condizioni di scarsa visibilità;
- in corrispondenza di raccordi convessi (dossi) come definiti all'art. 3 comma 1 punto 41 del vigente C.d.S.;
- al di fuori dei centri abitati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicate sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche;
- a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza secondo quanto previsto dagli art. 22 e 46 del vigente Codice della Strada e dalle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (D.M. 19/04/2006);
- dei casi in cui il rifornimento dovrebbe avvenire sulla sede stradale in quanto privi di sede propria.

2.3. E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992, nuovo codice della strada, esclusivamente nel caso in cui la localizzazione del nuovo impianto interessi un'area sita fuori dal perimetro dei centri abitati e 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 e il nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

3 Indici di edificabilità, criteri e parametri per le attività commerciali integrative nelle aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti:

3.1. Il Puc nell'ambito degli indici di edificabilità fissati dall'art. 5 del Regolamento Regionale del 20/01/2012, n. 1 individua indici di edificabilità, criteri e parametri necessari per la realizzazione di adeguati servizi dell'autoveicolo e dell'automobilista come di seguito:

3.2. Impianti su strade comunali e per quelle comunque ricadenti nei centri abitati (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, D. lgs. n. 285/1992 -nuovo Codice della strada-):

Per $SF \leq 3.000 \text{ m}^2$

$UF = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $SC = \max 10\%SF$;
 $H = 4 \text{ mt}$
 $P = 1$
 $DC = 6 \text{ mt}$
 $DS = 6 \text{ mt}$
 $DE = 10 \text{ mt}$

3.3. Impianti su strade comunali e per quelle comunque ricadenti nei centri abitati (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, D. lgs. n. 285/1992 -nuovo Codice della strada-):

Per SF compresa tra 3.001 m^2 e 10.000 m^2

$UF = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $SC = \max 10\%SF$;
 $H = 4 \text{ mt}$
 $P = 1$
 $DC = 6 \text{ mt}$
 $DS = 6 \text{ mt}$
 $DE = 10 \text{ mt}$

3.4. Impianti su strade statali, regionali o provinciali, nei tratti ricadenti nei centri abitati, (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, D. lgs. n. 285/1992 -nuovo Codice della strada-), si applicano gli indici fissati ai precedenti commi 2 e 3.

3.5. Impianti su strade statali, regionali o provinciali, nei tratti ricadenti fuori dai centri abitati (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, n. 8, D. lgs. n. 285/1992 -nuovo Codice della strada-)

- a) su superfici utili disponibili (SF) comprese tra 3.001 e 10.000 metri quadrati:

$UF = 0,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $SC = \max 10\%SF$;
 $H = 4 \text{ mt} \rightarrow 8 \text{ m}$
 $P = 1 \rightarrow 2$
 $DC = 6 \text{ mt}$
 $DS = 6 \text{ mt}$
 $DE = 10 \text{ mt}$

- b) su superfici utili disponibili (SF) comprese tra 10.001 e 15.000 metri quadrati:

$UF = 0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $SC = \max 10\%SF$;
 $H = 4 \text{ mt} \rightarrow 8 \text{ m}$
 $P = 1 \rightarrow 2$
 $DC = 6 \text{ mt}$
 $DS = 6 \text{ mt}$
 $DE = 10 \text{ mt}$

- c) su superfici utili disponibili comprese tra i 15.001 a 20.000 metri quadrati:

$UF = 0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $SC = \max 10\%SF$;
 $H = 4 \text{ mt} \rightarrow 8 \text{ m}$
 $P = 1 \rightarrow 2$
 $DC = 6 \text{ mt}$
 $DS = 6 \text{ mt}$

3.6. La eventuale maggiore superficie disponibile, eccedente i 10.000 m^2 nei casi di cui ai commi 3.3 e 3.4, e di quella eccedente i 20.000 m^2 nei casi di cui al comma 3.5, non assume rilievo al fine della determinazione della cubatura utile totale, che rimane comunque definita nell'ambito degli indici di cui ai precedenti commi.

3.7. Le pensiline non incidono in alcun caso sulla superficie e sulla volumetria degli impianti, in quanto volumi tecnici.

3.8. Negli impianti esistenti non aventi le caratteristiche minime di cui ai precedenti commi 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5, sprovvisti dei servizi igienici per i gestori, è autorizzata nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, la realizzazione di strutture aventi una **SUL** max di 25 m^2 e **H** max di 3.20 mt .

Parte 3 – Nuove aree pubbliche e ambiti ambientali a parco:

Articolo 141. Aree a Servizi pubblici di previsione

- 1 Il P.U.C. individua le parti del Territorio urbano, che per loro particolare ubicazione, o per la loro vicinanza ad altre aree già destinate a funzioni pubbliche che necessitano di ampliamento, sono considerate di rilevante interesse pubblico, e per le quali il Piano programmatico prevede una utilizzazione pubblica. Esse sono individuate nel Piano programmatico con apposito simbolo grafico e destinate a standard.
- 2 Tali ambiti denominati “zone F di previsione” (F*), costituiscono zone “F” di cui al D.M. 1444/1968 – “spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale”.
- 3 Per ogni singola area il Piano programmatico determina **anche** l'uso pubblico a cui la stessa è destinata, distinguendola come : “P*” - Aree destinate alla realizzazione di aree di parcheggio pubblico - e “V*” - Aree destinate alla realizzazione di aree a verde o attrezzate per lo sport all'aperto- “As*” . – Aree destinate alla realizzazione di attrezzature scolastiche pubbliche.
- 4 Le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità previste nel Puc e regolate dal presente articolo sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.
- 5 **Credito edilizio compensativo** - espropriazione per pubblica utilità: I proprietari interessati possono, tuttavia, in ossequio ai principi perequativi cui il Puc è ispirato, ed alla disciplina prevista dall'art. 12, comma 3 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, del 4/8/2011, n. 5, fino all'emanazione del decreto di esproprio, richiedere, forme alternative all'espropriazione. Tali forme di “compensazione” seguono i criteri definiti nel piano programmatico, e consisteranno nel riconoscimento di diritti edificatori da utilizzare in aree di trasformazione previste dal Puc o nell'area di proprietà comunale classificata dal Puc come “zona Ade” in località Antessano, secondo le perimetrazioni e le quantificazioni di dettaglio che saranno previste dal Pua, fermo restando il tetto edificatorio ivi previsto dal Puc .
5.1. Alle aree classificate dal Puc come “Servizi pubblici di previsione” (F*), oggetto di compensazione, si applica un indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica pari a $UT=0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 6 Disciplina della compensazione urbanistica
6.1. Su tali aree coesistono, pertanto, due regimi alternativi:
 - a) il vincolo a contenuto espropriativo, che consente all'espropriante, in qualsiasi momento e con le procedure previste dalla legge, l'ablazione onerosa. In tal caso il diritto edificatorio dell'area espropriata di cui al comma 5.1 è acquisito dall'espropriante che potrà esercitarlo direttamente, ovvero cederlo a terzi con procedure ad evidenza pubblica;
 - b) lo sfruttamento da parte del proprietario del diritto edificatorio all'interno di un determinato ambito di trasformazione destinato all'edificazione privata. Tale facoltà determina l'automatica cessione al comune delle relative aree. La cessione dovrà essere regolata da apposita convenzione urbanistica costitutiva del “credito edilizio” da redigere sotto forma di atto pubblico e da trascrivere nei RR.II. ex art. 2413 c.c.. **E' inoltre possibile lo sfruttamento da parte del proprietario del diritto edificatorio all'interno della sua stessa proprietà, qualora a questa, per la sua classificazione come zona omogenea, è già riconosciuta una edificabilità. Il diritto edificatorio generato dalla compensazione urbanistica si somma a quest'ultima.**
- 6.2.** Il doppio regime così istituito non annulla nè comprime il diritto di proprietà del titolare che potrà comunque liberamente utilizzare le possibilità edificatorie connesse all'area. Pertanto il vincolo espropriativo non è soggetto a decadenza.
- 6.3** La convenzione di cui ~~al~~ alla lett. b) del punto 6.1 stabilirà i rapporti fra i proprietari degli immobili classificati “F*” ed il Comune, essa in particolare prevede:
 - l'individuazione precisa e la cessione gratuita al Comune delle aree interessate;
 - l'area in cui il credito edilizio potrà essere utilizzato, individuandolo con precisione all'interno delle aree di cui al comma 5 (preferibilmente in aree già nella disponibilità dell'espropriante, acquisite nei suddetti ambiti);
 - il credito edilizio spettante a fronte della cessione dell'area;
 - le modalità di trasferimento del credito edilizio;
 - l'impegno da parte del soggetto cessionario a recepire le modalità e i termini, stabiliti dal Pua, di realizzazione del comparto, in cui il credito edilizio viene utilizzato.

Articolo 142. Il Parco Urbano Monticello

- 1 Il Puc individua l'area della collina del "monticello" esistente tra la zona centrale di Baronissi e le frazioni di Saragnano, come area da tutelare e salvaguardare come rilevante **risorsa** ambientale e paesaggistica:
- 2 Tali aree sono inedificabili in quanto gli elementi di grande valore paesaggistico-ambientale, **esse** assumono gli indici della sottozona E5;
- 3 In tali aree possono essere realizzati senza apportare modifiche agli elementi naturali e senza rendere impermeabili le aree, interventi di realizzazione di spazi attrezzati per pic-nic, **ovvero** percorsi sportivi o aree attrezzate per "parchi avventura", le attrezzature di supporto a tali attività dovranno comunque essere realizzate con strutture prefabbricate in legno e con dimensioni massime di m² 50.
- 4 In tale area sono possibili convenzionamenti **pubblici o** privati, per l'utilizzo quale parco urbano.

Articolo 143. Viabilità di previsione

- 1 Il Puc individua le necessità **di per la** realizzazione di nuova viabilità o **per** il miglioramento e l'adeguamento della viabilità ordinaria.
- 2 Con appositi simboli grafici il Piano strutturale individua:
 - a) gli assi stradali di nuova previsione o gli interventi migliorativi di assi stradali esistenti di interesse locale e previsti dal Puc;
 - b) gli assi stradali di nuova previsione o interventi migliorativi di assi stradali esistenti di interesse sovra-locale, **e** previsti in interventi programmati dalla Provincia di Salerno o, nel caso del raccordo autostradale (ampliamenti e nuovi svincoli) dell'A.N.A.S..
- 3 Le strade di previsione di cui ai precedenti commi 1 e 2, comportano anche la definizione delle corrispondenti fasce di rispetto, in relazione alla classificazione della medesima, e in relazione ai limiti del "centro urbano".
- 4 Le aree individuate dal Puc come "nuova viabilità" se destinate alla realizzazione di opere pubbliche sono sottoposte, ai sensi di legge, a vincolo pre ordinato all'esproprio. Tale vincolo decorre:
 - dalla data di entrata in vigore del P.U.C. per quelle di cui alla lett. a) del precedente comma 2;
 - dalla data di approvazione dei relativi progetti da parte degli Enti sovra-ordinati competenti alla realizzazione, per quelli di cui alla lett. b) del precedente comma 2.
- 5 Quando le aree destinate alla viabilità di previsione interessano comparti AT, AT*, "AR", "Cc", D2, D3, D4, S1, S2, S3, S4, S5, Tp, Città della medicina, tali interventi sia di nuova viabilità che **quelli** di adeguamento **di alla viabilità** quella esistente devono essere realizzati congiuntamente all'attuazione degli interventi privati ammessi, così come stabilito nei relativi articoli che regolano le attuazioni in tali ambiti. In tali casi le aree destinate a "viabilità di previsione" contribuiscono alla determinazione della ST o della SF.
- 6 Per le aree classificate "viabilità di previsione" può essere applicata la disciplina della "compensazione urbanistica" di cui al comma 6 del precedente articolo 141 "Aree a Servizi pubblici di previsione".

Articolo 144. Opere connesse all'intervento di messa in sicurezza del versante Ovest

- 1 Il Puc evidenzia con apposito simbolo grafico, le aree interessate dalle opere previste nel progetto definitivo generale "Sistemazione idrogeologica del territorio comunale interventi di canalizzazioni e difesa idraulica del versante Ovest" approvato con delibera di G.C. n. 1 del 13/01/2014. Tali opere, necessarie alla messa in sicurezza degli abitati da allagamenti e frane, sono considerate di preminente interesse pubblico.
- 2 Conseguentemente le aree necessarie per la realizzazione delle opere previste dal progetto sono sottoposte ad un vincolo preordinato all'esproprio o, nei casi in cui si prevedono condotte interrato, apposizioni di vincoli di servitù per passaggio di condotte interrato.
- 3 Quando le aree interessate dagli interventi oggetto del presente articolo interessano AT o AT*, queste devono essere previste tra quelle oggetto di cessione anche se non espressamente previsto nelle schede **d'ambito di comparto** come aree a standard. Tali aree contribuiscono comunque alla determinazione della ST dell'ambito relativo.

- 4 Nel caso le opere relative al progetto di messa in sicurezza debbano essere effettuate prima dell'attuazione del comparto in cui le aree ricadono, la cessione delle aree relative dovrà avvenire mediante "cessione anticipata" scevra dei diritti edificatori, che potranno essere sfruttati nella restante parte dell'ambito.
- 5 Per le aree di cui al presente articolo, non ricadenti in ambiti di trasformazione, può essere applicata la disciplina della "compensazione urbanistica" di cui al comma 6 del precedente articolo **119 141** "Aree a Servizi pubblici di previsione".

TERZA TITOLO I NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 145. Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa

- 1 E' fatta salva l'applicazione della legge regionale 28/12/2009, n. 19 e s.m.i. nei termini di validità della stessa.

Articolo 146. Disciplina dei PUA approvati anteriormente al presente Puc

- 1 L'approvazione del presente piano comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (Pua), limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso, salvo che la convenzione urbanistica sia già sottoscritta ed efficace.
- 2 Fermi i casi di decadenza di cui al precedente comma 1, i Pua approvati e convenzionati anteriormente alla data di efficacia del presente Puc, sono **regolati** dalle prescrizioni e norme degli stessi piani urbanistici attuativi, essi:
 - a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate eventualmente **prorogate**, come previsto dall'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013, nei termini di efficacia della norma stessa;
 - b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standards, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nelle Norme che regolano il Pua e/o nella convenzione;
 - c) La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.
 - d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;
 - e) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, sempre che le previsioni di trasformabilità siano confermate dal Puuc vigente a quella data, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata;
 - f) prima della scadenza, il Comune può **prorogare** la validità per un periodo non superiore a cinque anni;
 - g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.
- 3 Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica e popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, ecc.

Articolo 147. Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.

- 1 Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento.
- 2 In particolare è integralmente recepita nel presente P.O. la variante al previgente PRG relativa alla viabilità "APQ Infrastrutture per la viabilità nella Regione Campania" approvata con delibera di C.C. n. 61 del 09/12/2009, e resa esecutiva con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 275 del 31/12/2009, pubblicata sul B.U.R.C. n. 8 del 25/01/2010 ed i relativi vincoli preordinati all'esproprio.
- 3 Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse e/o utilità, approvate dal C.C. con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".
- 4 Qualora le opere o gli impianti di cui al comma 3, sono state avviate esse possono essere portate a termine nel rispetto degli atti progettuali approvati con la speciale disciplina derogatoria. Nel caso, invece, di mancato inizio, qualora sussista l'interesse del soggetto proponente alla realizzazione dell'attività, la loro realizzazione è sottoposta alla verifica da parte della Giunta Comunale della persistenza delle condizioni che hanno portato all'approvazione in deroga e alla validità dei pareri resi sul progetto. Nel caso di conferma del riconoscimento di pubblica utilità i lavori previsti nel progetto, approvato con la normativa derogatoria di cui al comma 3, possono essere avviati. In ogni caso il mancato avvio delle opere in oggetto, nel termine di trecento sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano, comporterà la decadenza della variante approvata con le procedure derogatorie di cui al comma 3, e saranno quindi applicabili gli indici della zona urbanistica previste dal presente Puc.
- 5 Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal Puc, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza legale, ancorché non rappresentati negli elaborati del Puc, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del presente Puc.

Articolo 148. Disciplina della successione normativa

- 1 I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente con rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcuna integrazione .

Articolo 149. Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone

- 1 Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità.
- 2 Il diritto di edificare è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalla legge, e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione impegna la superficie, che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la potenzialità edificatoria sviluppata.
- 3 Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.
- 4 Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area.
- 5 L'asservimento di un fondo, in caso di edificazione, costituisce una qualità oggettiva dello stesso, in modo tale che detta qualità continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti, imponendosi a chiunque e rimanendo irrilevante, a tal fine, la titolarità del fondo e del titolo edilizio e l'eventuale successivo frazionamento del compendio immobiliare.

- 6 Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, gli indici di edificabilità applicabili sono dati dalla media degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità.
- 7 Per le costruzioni su lotti finiti~~mi~~ aventi diversa tipologia di zona, debbono essere osservate, dai confini, le distanze pertinenti al rispettivo tipo di zona.

Articolo 150. Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

- 1 Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.O. non si applica:
 - a) alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente Puc, purché le stesse non prevedano aumento di V o di SUL rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
 - b) ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente P.O., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare, o sia compreso nel programma triennale delle OO.PP.;
 - c) alle proposte di Project financing, per le quali, alla data di approvazione del presente P.O., sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/2006, o che risultino già inserite nel bilancio comunale.

Articolo 151. Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi

- 1 Per le aree oggetto di atto di cessione unilaterale a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del Puc da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal presente Puc sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.
- 2 L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del Comune di cui al comma 1 si esplicano anche nel caso il Puc abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione unilaterale da parte del soggetto privato.

LA RIGENERAZIONE URBANA (adeguamento alla Legge Regionale 13/2022 e s.m.i.)

Articolo. 152 - Interventi edilizi di rigenerazione urbana

- 1 Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono consentiti interventi di:
 - a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione o da rilocalizzare;
 - b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione;
 - c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
 - d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione.I processi di rigenerazione urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità e incentivano la partecipazione della cittadinanza.
- 2 Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati attraverso meccanismi di incentivazione urbanistica con l'obiettivo del miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione di aree degradate, la scelta di tecniche costruttive innovative, mediante soluzioni architettoniche e

- spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.
- 3 L'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con applicazione delle previsioni dell'articolo 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001.
 - 4 La volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito.
 - 5 Gli ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo nei limiti massimi delle percentuali indicate al precedente comma 3.
 - 6 Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere in ogni caso realizzati:
 - a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
 - b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
 - c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967. Gli interventi in "zona A" che, prevedono ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati previa redazione ed approvazione di un piano attuativo (piano di recupero) esteso all'ambito urbano immediatamente prossimo all'area di intervento, che definisca e valuti l'impatto dell'intervento rispetto all'ambiente circostante. Il Piano attuativo fisserà nel dettaglio la eventuale nuova sagoma plano altimetrica dell'edificio che sostituirà l'edificato esistente, gli spazi che saranno liberati con l'esecuzione dell'intervento, gli eventuali allargamenti stradali, la destinazione di eventuale aree da destinare a standard o spazi di uso pubblico, etc.. Le operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, possono essere autorizzate con titolo edilizio diretto, ove le stesse non prevedano altezze superiori agli edifici immediatamente prossime all'edificio oggetto di intervento e la parte di ampliamento che fuoriesca dalla sagoma plano-volumetrica dell'originario immobile, regolarmente assentito, sia posta a distanza dai confini e fabbricati esistenti.
 - d) nelle zone omogenee E (sottozone E1; E2; E3; E4 e E5) nonché nelle zone classificate "verde di tutela", dello strumento urbanistico vigente;
 - e) nelle zone classificate nel vigente PUC come "D1", "aree P.I.P.", "D2", "D3"; e "D4";
 - f) nelle aree dichiarate Siti di interesse comunitario e/o Zone a protezione Speciale (SIC/ZPS), nelle aree rientranti nella rete ecologica comunale (core areas e Stepping Stones, corridoi ecologici, ambiti ad elevata naturalità);
 - g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
 - h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
 - i) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.
 - 7 Per gli interventi di cui al presente articolo resta ferma l'inderogabilità alla pianificazione paesaggistica e ai Piani territoriali paesistici in genere. È in ogni caso necessario che gli interventi ricadenti in aree sottoposte a tutela siano subordinati al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela dello stesso. Non sono ammessi interventi in aree di inedificabilità assoluta previste negli strumenti di pianificazione territoriali paesaggistica.
 - 8 Gli interventi di cui al comma 1 sono attuati attraverso permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28 bis, del D.P.R. 380/2001 e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di

spazi adeguati. Essi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento ove necessario.

- 9 Gli interventi previsti dal presente articolo, che tendono inderogabilmente al miglioramento della qualità urbana ed edilizia, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili, all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, devono rispettare le seguenti condizioni:
- b. attuare indipendentemente dalla dimensione dell'intervento soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per:
 - 1) conseguire un significativo miglioramento sismico;
 - 2) il contenimento dei consumi energetici fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
 - c. attuare per interventi con consistenza edilizia superiore a 300 m³, oltre a quello previsto di cui alla lettera a), soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto;
 - d. prevedere per interventi con consistenza edilizia superiore a 1000 m³, oltre a quello previsto alle lettere a) e b), spazi destinati a verde per il rimboschimento cittadino e la applicazione delle buone pratiche per la valorizzazione del verde urbano e, in generale, degli spazi urbani aperti, pubblici e privati per aumentare la resilienza al cambiamento climatico e ai suoi effetti;
- 10 Fatte salve le limitazioni previste dal terzo periodo del comma 1-ter dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito nei limiti di quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 31 della legge regionale 16/2004 e delle distanze, piano volumetriche, legittimamente preesistenti e per le zone "A" nei limiti di quanto previsto nei P.U.A. di cui al precedente comma
- 11 Per gli interventi finalizzati al recupero ed al riutilizzo di complessi industriali e produttivi ubicati fuori dalle zone classificate "D1" "D2", "D3" e "D4", da realizzarsi con ristrutturazioni edilizie effettuate anche mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie preesistenti, ad eccezione dei complessi produttivi dismessi già classificati nel P.U.C. come "AR" per cui continuano a da applicarsi gli indici e le indicazioni previste, è consentito realizzare l'intervento con una volumetria aggiuntiva, non superiore al venti per cento, rispetto a quella preesistente, nei limiti del rapporto di copertura del sessanta per cento, come previsto dal comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), per destinazioni compatibili o complementari con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono, anche mediante il riposizionamento delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione.
- 12 Gli interventi previsti dal presente articolo non costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale sempre che le aree di sedime dei nuovi fabbricati siano pari o inferiori a quelle occupate dall'edificio da demolire o comunque siano realizzati nel limite massimo del rapporto di copertura previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente e che, nel caso di delocalizzazione, le nuove aree abbiano destinazione conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente. Per gli interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione e recupero di cui al presente articolo 4 resta fermo il rispetto degli standard urbanistici di cui agli articoli 3, 4 e 5 del

decreto ministeriale 1444/1968, fatta salva la facoltà delle amministrazioni comunali di escludere il ricorso alla monetizzazione degli standard. (5)

- 13 Gli edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, possono essere delocalizzati in aree di pari categoria urbanistica di cui alle zone territoriali omogenee del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. L'incentivazione prevede un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento. L'incentivo volumetrico è consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi. Per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, la destinazione d'uso a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico. Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
- 14 al fine di conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, non sono derogati i limiti di densità e di altezza di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001 per le relative zone omogenee.

Nelle zone A e B le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.

Articolo. 153 – Programma Operativo di Rigenerazione Urbana – AT- POR

- 1 Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione, il piano strutturale ha individuato degli ambiti urbani in tutto o in parte degradati, per cui è richiesto l'inquadramento in un programma unitario ai fini del riassetto del tessuto urbanistico-edilizio preesistente, di dotazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive.
- 2 Il Programma operativo di rigenerazione urbana viene individuato dalla Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e ss. mm., art. 33 quater, comma 10, come uno strumento di natura urbanistica, finanziaria e gestionale che attua le finalità di rigenerazione urbana. Esso può comprendere anche più aree non contigue ma connesse funzionalmente per le azioni di riqualificazione di un contesto urbanizzato caratterizzato dal degrado sia urbanistico che edilizio, attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche.
- 3 Il Piano strutturale individua le parti del Territorio urbano idonee alla formazione di un Programma Operativo di rigenerazione Urbana. I contenuti e le previsioni di tale programma operativo hanno rilevanza di interventi di interesse pubblico.
- 4 Il Puc denomina tale ambito "AT-POR".
- 5 L'ambito individuato riguarda, nel dettaglio, due aree non contigue, la prima denominata "AT-POR a" che riguarda delle aree di proprietà del Comune di Baronissi, attualmente non utilizzate, la seconda denominata "AT-POR b" che invece individua un'area di proprietà privata, su cui insisteva un edificio a destinazione residenziale, demolito a seguito dei danni subiti dal sisma del 1980, e oggi degradato. L'area è perfettamente individuata nell'elaborato grafico del Quadro operativo del Puc, 4.2 Schede di progetto dei comparti – Scheda dell'Ambito AT-POR.
- 6 Nell'elaborato 4.2 Schede di progetto dei comparti – Scheda dell'Ambito AT-POR, è inserita la "scheda di comparto" nel quale sono determinati:
 - ✓ la quantità delle aree, destinate ad usi pubblici (standard urbanistici) ex Dm 1444/68 distinti per categorie (parcheggi, verde);
 - ✓ la quantità delle aree fondiari di proprietà pubblica, destinate alla costruzione di edifici privati;
 - ✓ la quantità dei volumi edificabili, che nel caso in esame sono pari a quello del volume del fabbricato preesistente dell'ambito AT-POR/b, già demolito e da ricostruire nell'ambito AT-POR/a, **senza incrementi**.Nelle stesse schede sono, altresì, fissati i parametri edilizi ed urbanistici dell'assetto plano-volumetrico dell'AT.
- 7 Funzioni ammesse:
 - USI RESIDENZIALI:** - USI ABITATIVI: U1/1; U1/2;
 - USI NON RESIDENZIALI:**
 - USI COMMERCIALI: U2/1; U2/2 (nei limiti previsti dallo S.I.A.D. per le varie zone).
 - USI TERZIARI: U3/1; U3/2; U3/3.1; U3/4; U3/6;

- USI PRODUTTIVI e MANIFATTURIERI; U5/1 (limitatamente ad attività artigianali compatibili con la residenza, senza impatti emissioni di tipo odorigeno e con emissioni sonore compatibili con quelle previste dal piano di zonizzazione acustica); U5/5.
- 8 Tipo di Intervento: Programma operativo di rigenerazione urbana (P.O.);
- 9 Il programma operativo di rigenerazione urbana può essere proposto da:
- a) soggetti privati, titolari di almeno il 51% dei volumi con destinazione residenziale ricadenti nel perimetro del comparto (AT-POR/b);
 - b) dall'Amministrazione comunale, titolari di beni ricadenti nel perimetro del programma (AT-POR/a);
 - c) da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato.
- 10 Alla proposta di Programma operativo devono essere allegati:
- a) il progetto urbanistico ed architettonico;
 - b) le norme tecniche di attuazione;
 - c) il piano di fattibilità finanziario;
 - d) la documentazione attestante la proprietà della volumetria dei beni ricadenti nel Programma operativo;
 - e) la dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi del programma, o in mancanza il piano particellare di esproprio di aree e di immobili;
 - f) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma, i tempi e i modi di realizzazione e di verifica in fase attuativa dei singoli interventi;
 - g) lo studio di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica.
- 11 Entro trenta giorni dal ricevimento della proposta di PO, la Giunta Comunale ne valuta l'interesse pubblico adottando apposita delibera che non impegna l'Amministrazione all'approvazione finale, ma rende procedibili gli atti del procedimento;
- 12 Il RUP indice una conferenza di servizi alla quale partecipano tutte le amministrazioni e gli enti interessati, svolta nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 241/90.
- 13 L'adozione del PO avviene con delibera di Giunta comunale che recepisce il provvedimento conclusivo della Conferenza dei servizi. *In presenza di amministrazioni dissenzienti, ferma restando la condivisione del Comune, si applicano i rimedi di cui all'articolo 14-quinquies della legge 241/1990.*
- 14 *La proposta di programma è pubblicata per trenta giorni sull'albo pretorio del Comune per eventuali osservazioni. Nei successivi trenta giorni il PO adottato, ove conforme allo strumento urbanistico, è sottoposto all'approvazione definitiva della Giunta comunale, che, in tale sede, contro-deduce alle eventuali osservazioni pervenute.*
- 15 *L'approvazione definitiva del PO comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti, con contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio dei beni indicati nel piano particellare, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 327/2001.*
- 16 *Il Programma operativo dell'ambito AT-POR, (AT-POR/a e AT-POR/b) non può prevedere gli incentivi previsti dall'art. 33 quater, commi 6 e 7 della L.R. 16/2004 e ss. mm., è necessario che il soggetto attuatore si faccia carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita al Comune dell'intera area individuata dal sub comparto AT-POR/b, in cui si dovrà realizzare un'area di parcheggio pubblico, inoltre dovrà garantire per il rispetto delle aree a standard di cui al decreto ministeriale 1444/68, le aree previste nella scheda di comparto, nel sub comparto AT-POR/a.*
- 17 *L'edificio di cui si prevede la costruzione nel sub comparto AT-POR/a, avrà un volume massimo pari a quello dell'edificio preesistente sul sub comparto AT-POR/b, senza possibilità di ulteriori incrementi, altezza pari agli edifici esistenti nei lotti limitrofi al comparto, ovvero cinque piani fuori terra, H max 16,00 mt, distanze dai fabbricati pari ad almeno mt. 10,00 o all'altezza dell'edificio da realizzare, e distanze dai confini di proprietà ex comparto pari a mt. 5,00, ovvero a H/2 edificio da realizzare;*

- 18 *La convenzione urbanistica dovrà prevedere a carico dei soggetti privati, le modalità di corresponsione dell'eventuale corrispettivo, fissato dall'Agenzia delle entrate, per eventuali plusvalenze tra l'ambito di proprietà privata (AT-POR/b) e l'ambito di proprietà pubblica (AT-POR/a).*
- 19 *Il Programma operativo dovrà essere progettato nel rispetto delle previsioni della scheda di comparto, di cui al precedente comma 5.*
- 20 *L'approvazione ed attuazione del P.O. dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle previsioni dell'art. 118 "Attuazione di interventi urbanistici rilevanti".*