



# 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)

Università degli Studi di Salerno

Dipartimento di Ingegneria Civile



Data: dicembre 2023

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:  
**dott. Gianfranco Valiante**

Nel presente elaborato si riportano, per semplicità di lettura le parti modificate/integrate delle N.T.A., ovvero:

- l'articolo 89 "Aree di proprietà pubblica suscettibili di alienazione" a cui è stata aggiunta la regolamentazione dell'Area di Via Moro (inserita nel piano di alienazione e valorizzazione immobiliare con delibera di C.C. n. 26 del 27/06/2023);
- l'Art. 152 che riporta la normativa per l'esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana.

RESTANO FERMI E VALIDI TUTTI GLI ALTRI ARTICOLI DELLE N.T.A. VIGENTI.

COMUNE DI BARONISSI

N.0003210 - 01.02.2024 - Ora: 11:53  
CAT. I CLASSE 1 INTERNO



- 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 MORO<sup>1</sup> - 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:

<sup>1</sup> Parte aggiunta con la proposta di variante 2024

## 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 piano 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup>, 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;

9. 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

10. 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.

11. 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)

12. 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.

13. al fine di conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, non sono derogati i limiti le densità e di altezza di cui a 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.