



Comune di Albanella

PROVINCIA DI SALERNO

PIANO URBANISTICO COMUNALE 2016

NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco:

dott. Renato Iosca

Responsabile Settore Tecnico Edilizia ed Urbanistica:

ing. Carlo Di Lucia

Gruppo di progettazione:

arch. Gianluca Voci

arch. Simona Siddi

geol. Antonio Carbone

agr. Alessandro Zarone

Aggiornamento Settembre 2017

ADOZIONE: **Delibera di G.C. : N.36 DEL 31/03/2015**

CONTRODEDOTTE: **Delibera di G.C. N. 84 DEL 24 /08 /2015; N. 19 DEL 05/02 /2016**

APPROVATE :

Comune di ALBANELLA - Piano Urbanistico Comunale – PUC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
Capo1_Contenuti.....	10
art. 1 Principi ed Oggetto del PUC	10
art. 2 Disposizioni strutturali e programmatiche.....	11
art. 3 Efficacia delle previsioni del PUC.....	11
art. 4 Elaborati costitutivi del PUC	12
Capo2_Definizioni	15
art 5 Grandezze urbanistiche ed edilizie.....	15
art 6 Superficie Territoriale (st) (MODIFICATO)	16
art.7 Indice di edificabilità virtuale (iev).....	16
art.8 Indice di edificabilità effettivo (iee).....	16
art 9 Indici di edificabilità premiali (iep).....	17
art 10 Superficie fondiaria (sf) (MODIFICATO).....	17
art.11 Superficie utile lorda (sul) = Superficie lorda di pavimento (MODIFICATO)	17

art.11 bis Superficie accessoria (sa) (INSERITO)	17
art.12 Standard urbanistici (residenziali locali)	18
art.13. Standard urbanistici (attività industriali e artigianali)	18
art 14 Standard urbanistici (attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive)	18
art.15 Opere di urbanizzazione primaria (URB1)	18
art.16 Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)	19
art. 17 Allineamento	20
art.18 .Altezza del fabbricato (hf)	20
art. 19 Altezza massima. (Hmax)	20
art.20 Distanza tra fabbricati (Df)	20
art.21 Lotto minimo	21
Capo 3: Usi del territorio	21
art. _22_Destinazioni d'uso	21
art._23_ Usi Abitativi (UA)	21
art. 24__ Usi Terziari (UT)	21
art.25.__ Usi Produttivi (UP)	22
art..26 Usi Turistico-Ricettivi (UTR)	22
art..27 Destinazioni Agricole (DAG)	22
art.. 28 Infrastrutture e servizi (URB)	22

Capo4_Modalità di attuazione	22
art. 29 Modalità di attuazione del PUC	22
art. 30 Gradi di trasformabilità	23
art. 31 Categorie di intervento urbanistico e edilizio	23
art. 32 Aree pianificate in trasformazione	25
art.33 Regime degli interventi edilizi	25
Capo 5 Norme finali	25
art. 34 Norme transitorie	25
art. 35 Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti	25
art. 36 Aggiornamento e consultazione dei vincoli	26
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	27
Capo 1 - Strategie.....	27
art. 37 Quadro strategico di insieme.....	27
art. 38 Azioni strategiche	27
Capo 2 - Ambiti di paesaggio	27
art.39 Descrizione e ruolo.....	28
art. 40 Capoluogo : il borgo medievale collinare.....	29
art. 41 Compagine collinare del capoluogo	30
art. 42 Piana di S. Nicola	30

art.43 Sistema dei terrazzi fluviali	31
art.44 Versante collinare di Bosco	31
art.45 Compagine collinare di Bosco	32
art.46 Valle Centanni	32
art.47 Promontorio collinare Centanni	33
art.48 Oasi Naturalistica di Bosco Camerine	33
art.49 Margine collinare di Matinella/Tempa di Giacomo	33
art.50 Nucleo di Vuccolo/Cappasanta	34
art.51 Piana integrata di Fravita/Sorvella.....	34
art.52 La frazione di piana : Matinella.....	35
art.53 Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro	35
art.54 Versante collinare di difesa Monti.....	36
Capo 3 - Dimensionamento	36
art. 55 Generalità.....	36
art. 56 Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni	36
art. 57 Aggiornamento del dimensionamento	37
Capo 4 - Perequazione, compensazione e premialità urbanistiche	37
art. 58 Obiettivi generali della perequazione urbanistica	37
art. 59 Regioni di Equivalenza	37

art. 60 Diritto edificatorio virtuale ed effettivo.....	38
art. 61 Aree di trasformazione urbana.(MODIFICATO)	39
art. 62 Aree per servizi urbani	39
art. 63 Aree di trasformazione per servizi urbani.(MODIFICATO)	39
art. 64 Progetto urbano	40
art. 65 Compensazione urbanistica ed ecologica.	40
Capo 5 - Norme generali sulle dominanti ambientali e antropiche	41
art.66 descrizioni e ruoli.....	41
art.67 dominante antropica – infrastrutture e mobilità	41
art.68 dominante antropica - sistema insediativo	42
art 69 dominante ambientale.....	42
art 70 REL Nodi ecologici.....	43
art71 REL corridoi ecologici.....	43
TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....	44
CAPO 1_ trasformabilità delle zone omogenee	44
art 72 Suddivisione del territorio in zone omogenee.....	44
art 73 disciplina generale degli interventi.....	45
art.74 i gradi di trasformabilità (MODIFICATO)	45
art.75 usi compatibili.....	45

art.76 parametri edilizi ed urbanistici – regime degli indici edificatori premiali (iep).....	45
art.77 modalità di attuazione	47
CAPO 2_ Zone omogenee,.....	47
art: 78 Tessuto storico. tessuto/edificio storico di pregio; TS;(MODIFICATO)	47
art 79 Tessuto/edificio storico di riforma agraria; TS-RA;(MODIFICATO)	48
art 80 Tessuto consolidato urbano; T-CU;(MODIFICATO)	49
art.81 Tessuto semiconsolidato urbano; T-SC;(MODIFICATO)	50
art.82 Tessuto a prevalente uso produttivo; T-UP;(MODIFICATO).....	51
art.83 Aree pianificate/in trasformazione; AP (EQUIPARATE AL TESSUTO CONSOLIDATO URBANO)	52
art.84 Aree consolidate per servizi urbani; AC-SU MODIFICATO)	53
art.85 Aree consolidate per impianti produttivi; AC-IP MODIFICATO	54
art.86 Aree servizi urbani AS-U MODIFICATO	55
art.87 Aree di trasformazione urbana AT-U MODIFICATO	55
art.88 Aree di trasformazione per servizi urbani AT-SU MODIFICATO	56
art.89 Aree di trasformazione per servizi territoriali AT-ST MODIFICATO	57
art.90 Aree di trasformazione per distretti produttivi AT-DP MODIFICATO	58
art.90BIS Aree di PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INTEGRATO	58
CAPO 3_ Normativa Agricola,	59
art.91 disciplina generale delle aree agricole : premesse MODIFICATO	59

art 92 articolazione delle schede normative per le aree agricole	61
art 93 E01 _ Aree agricole prevalentemente collinari	61
art 94 E02 _ Aree agricole di piana	62
art 95 E03 _ Aree agricole collinari.....	63
art 96 E04 _ Aree agricole limitrofe a corsi d'acqua	63
art 97 E05 _ Aree agricole collinari.....	64
art 98 E06 _ Aree agricole di piana	64
art 99 E07 _ Aree agricole di piana	65
art 100 E08 _ Aree agricole collinari.....	65
art 101 Parco agricolo_ fascia agricola periurbana	66
art 102 Attività produttive in area agricola MODIFICATO	67
Capo 4–Organigramma e metodica degli atti di programmazione degli interventi	67
art.103 Organigramma e metodica	67
Capo 5 Progetti magnete	68
art.104 Articolazione e ruolo	68
art. 105 La rete dei luoghi pubblici (Progetto Magnete Matinella).....	68
art. 106 La rete dei luoghi pubblici (Progetto Magnete Albanella)	69
art. 107 La valorizzazione storico-ambientale dei borghi della riforma agraria e della piana (Progetto Magnete Borgo S.Cesareo)	69
art. 108 La valorizzazione delle risorse archeologiche-storico-artistiche (Progetto Magnete S.Nicola)	70

art.109 Le aree agricole collinari ed il sistema dei filamenti insediativi (Progetto Magnete Filamenti emozionali Bosco)	70
TITOLO 4 NORME CONCLUSIVE.....	71
Capo 1 Disposizioni	71
art. 110 Salvaguardia	71
art.111 Validità di permessi di costruire rilasciati.....	71
art.112 Recepimento elementi pertinenti del Piano di Emergenza Esterna (PEE) D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 – CONTROLLO DELL'URBANIZZAZIONE.....	71
APPENDICE NTA	72

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo1_Contenuti

art. 1 Principi ed Oggetto del PUC

1. Il piano urbanistico comunale - PUC – è lo strumento urbanistico generale del Comune che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio, mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà. Il Puc, individua gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi e le azioni da intraprendere;
 2. Il PUC di Albanella si fonda sui principi di eguaglianza, sostenibilità, semplificazione. Il principio di eguaglianza si espleta attraverso una equa ripartizione dei diritti e degli oneri derivanti dalle trasformazioni. La sostenibilità si espleta attraverso la necessità della tutela e promozione del valore della rete ecologica locale. La semplificazione trova riscontro nelle forme attuative e nella modalità di utilizzazione degli indici urbanistici ed edilizi .
 3. Sono oggetto del PUC:
 - le strategie generali di tutela e di intervento di lungo periodo;
 - il dimensionamento dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
 - la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e la definizione 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;
 - i sistemi di mobilità;
 - la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli; assicurando la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio.
 - 4 *“Sono parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ove esistenti, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici” (1).*
- (1) Comma della legge regionale 16 così sostituito dall'art. 2, comma 1, lettera f) della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1,

art. 2 Disposizioni strutturali e programmatiche

Il PUC si articola in disposizioni strutturali e programmatiche. Le prime , con validità a tempo indeterminato, individuano le linee fondamentali della tutela e della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali, storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali. Le disposizioni strutturali del PUC sono descritte in tav P.1 Progetto di Piano e in tav. P.2 gli Ambiti di Paesaggio. I contenuti riguardano le principali azioni di lungo periodo rispetto alle dominanti ambientali ed antropiche, nel dettaglio la principale disposizione in materia ambientale del PUC ovvero la tutela e promozione della rete ecologica locale (REL) , le principali azioni in termini di mobilità e trasformabilità , attraverso la definizione di tre classi , il recupero, il mantenimento/manutenzione, la trasformazione. Da questa gerarchia di trasformabilità sono declinate le zone territoriali omogenee. Gli ambiti di paesaggio, sono lo strumento che il PUC utilizza per la definizione di indirizzi e azioni volti alla tutela e alla valorizzazione delle tipicità dei paesaggi differenti che coesistono nel territorio, secondo i criteri stabiliti dalla Convenzione Europea del Paesaggio. 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 delle amministrazioni interessate. Le disposizioni programmatiche si attuano attraverso la lettura della trasformabilità del territorio in tavola serie P.4 e normativa agricola tavola serie P.3. Di fondamentale importanza sono i Progetti Magnete, descritti in tavola serie P.7. Questi definiscono la attuazione delle reti di luoghi pubblici che il PUC assume come prioritaria nel perseguimento di una dotazione adeguata di standards e servizi di tipo pubblico.

art. 3 Efficacia delle previsioni del PUC

Le disposizioni del PUC sono articolate in tre livelli di efficacia:

1 le prescrizioni sono immediatamente vincolanti e cogenti, con contenuto conformativo del diritto di proprietà, traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e subordinano l'attuazione delle aree trasformabili all'attuazione o alla cessione di aree per i necessari standards urbanistici, sia compensativi che connaturati alla trasformazione.

2. le direttive sono disposizioni cogenti per l'attuazione degli interventi. Sono disposizioni, quanto contenuto nelle tavole della trasformabilità serie P4, normativa agricola serie P3 , carta dell'equivalenza serie P5, progetti magnete serie P.7. In quest'ultimi è da considerarsi cogente il bilancio generale delle cessioni che confluiscono nella rete dei luoghi pubblici, altri contenuti nelle tavole dei progetti magnete sono da ritenersi indirizzi, dunque modificabili senza che ciò comporti variante al PUC.

3. gli indirizzi programmatici sono disposizioni non cogenti ma finalizzate all'orientamento nella gestione delle trasformazioni e degli usi prevalenti. Diventano disposizioni cui attenersi qualora ci sia corrispondenza con la rete ecologica locale REL.

4. i perimetri e le localizzazioni, contenuti nelle tavole serie P3-P4-P5- hanno valore prescrittivo; i perimetri e le localizzazioni nelle tavole di serie P1-P2-P7 hanno valore di indirizzo programmatico.

art. 4 Elaborati costitutivi del PUC

1 Gli elaborati del PUC sono articolati in:

R: RELAZIONE GENERALE

A: ANALISI INTERPRETATIVE

P: PROGETTO

NTA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2 Le tavole di analisi del PUC serie A sono complessivamente 28 così articolate:

- A1 - STUDI SULLE DOMINANTI AMBIENTALI
- A2 - STUDI SULLE DOMINANTI ANTROPICHE: DINAMICHE INSEDIATIVE DALLA "KORA" ALLE FORME DEL CONTEMPORANEO
- A3 - STUDI SULLE DOMINANTI ANTROPICHE: RETE DELLE INFRASTRUTTURE, RETI, MOBILITA' DEL TERRITORIO
- A4 - STATO DEGLI USI E DEI DIRITTI

A1 - STUDI SULLE DOMINANTI AMBIENTALI

- A1.1 Inquadramento - PTR
- A1.2 Inquadramento - PTCP 2011
- A1.3 Dominanti ambientali, inquadramento e connessioni ecologiche di area vasta – scala 1:25.000
- A1.4 Risorse naturalistiche ambientali – scala 1:10.000
- A1.5 Sistemi del territorio rurale e aperto – scala 1:10.000
- A1.6 Lettura interpretativa delle componenti paesaggistiche – scala 1:10.000

- A1.7 analisi 3d
- A1.8 agenda tematica

A2 - STUDI SULLE DOMINANTI ANTROPICHE: DINAMICHE INSEDIATIVE DALLA "KORA" ALLE FORME DEL CONTEMPORANEO

- A2.1 Schemi delle dinamiche di crescita - paleopaesaggio - emergenze storico - culturali tramandate 1:50.000
- A2.2 La colonizzazione dalla riforma agraria all'assetto contemporaneo – scala 1:10.000
- A2.3.1 Base aerofotogrammetrica CTR 2004 integrata con aggiornamenti catastali al 2011 –
scala 1:10.000
- A2.3.2 Base aerofotogrammetrica CTR 2004 integrata con aggiornamenti catastali al 2011 –
scala 1:5.000
- A2.3.3 Base aerofotogrammetrica CTR 2004 integrata con aggiornamenti catastali al 2011 –
scala 1:5.000
- A2.4. Analisi del patrimonio edilizio esistente e forme d'uso – scala 1:10.000
- A2.4.1 Analisi degli usi - Matinella e S. Cesareo – scala 1:2.000
- A2.4.2 Analisi degli usi - Albanella – scala 1:2.000
- A2.5 Inquadramento nel SSL e dinamiche del lavoro scala 1:50.000
- A2.6 Analisi della densità abitativa - analisi dei fabbisogni scala 1:10.000
- A2.7 Morfologia dei tessuti insediativi - Matinella e San Cesareo scala 1:2.000
- A2.8 Morfologia dei tessuti insediativi – Albanella scala 1:2.000

A3 - STUDI SULLE DOMINANTI ANTROPICHE: RETE DELLE INFRASTRUTTURE, RETI, MOBILITA' DEL TERRITORIO

- A3.1 Reti infrastrutturali e sistema della mobilità in area vasta scala 1:50.000
- A3.2 Reti infrastrutturali e sistema della mobilità a livello comunale scala 1:10.000
- A3.3 Reti tecnologiche scala 1:10.000

A4 - STATO DEGLI USI E DEI DIRTTI

- A4.1.1 Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele - Rivisitazione del Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Sele – Pericolosità da frana scala 1:10000

- A4.1.2 - Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele - Rivisitazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Sele - Rischio frane scala 1:10000
- A4.1.3 - Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele - Rivisitazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Sele - Pericolosità alluvione scala: 1:10000
- A4.2 CARTA DEI VINCOLI scala: 1:10000
- A4.3 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG scala:1:10000

3. Le tavole di progetto serie P di PUC sono complessivamente 28 così articolate:

P1 - PROGETTO DI PIANO.

P1: IL PROGETTO DI PIANO: QUADRO DI RIFERIMENTO PER AZIONI ED OBIETTIVI RELATIVE ALLE DOMINANTI AMBIENTALI ED ANTROPICHE
scala 1:10.000

P2 - AMBITI DI PAESAGGIO.

- P2 :AMBITI DI PAESAGGIO - scala 1:10.000;
- P2.1: quadrante1 Nord-ovest in scala 1:5000
- P2.2: quadrante2 Nord-est in scala 1:5000
- P2.3: quadrante3 sud in scala 1:5000

P3 - NORMATIVA AGRICOLA.

- P3 : NORMATIVA AGRICOLA - scala 1:10.000;
- P3.1: quadrante1 Nord-ovest in scala 1:5000
- P3.2: quadrante2 Nord-est in scala 1:5000
- P3.3: quadrante3 sud in scala 1:5000

P4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ'.

- P4.1 : CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ – San Cesareo-Matinella scala 1:5.000;:
- P4.1.1 carta della trasformabilità - Borgo S.Cesareo - scala 1:2000
- P4.1.2 carta della trasformabilità - Matinella - scala 1:2000
- P4.2: CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ – San Nicola-Albanella scala 1:2000
- P4.2.1 carta della trasformabilità - S.Nicola - scala 1:2000

- P4.2.2 carta della trasformabilità - Albanella - scala 1:2000

P5 - CARTA DELL'EQUIVALENZA

- P5.1 : CARTA DELL'EQUIVALENZA – San Cesareo-Matinella - scala 1:5.000;
- P5.1.1 carta della equivalenza - Borgo S.Cesareo - scala 1:2000
- P5.1.2 carta della equivalenza - Matinella - scala 1:2000
- P5.2: CARTA DELL'EQUIVALENZA – San Nicola-Albanella scala 1:5.000;
- P5.2.1 carta della equivalenza - San Nicola - scala 1:2000
- P5.2.2 carta della equivalenza - Albanella scala 1:2000

P6 - CARTA DELLE AREE STANDARDS

P7 – PROGETTI MAGNETE

- P7.1: Progetto Magnete San Cesareo - scala 1:2000
- P7.2: Progetto Magnete Matinella - scala 1:2000
- P7.3: Progetto Magnete San Nicola - scala 1:2000
- P7.4: Progetto Magnete Albanella - scala 1:2000
- P7.5: Progetto Magnete Bosco scala 1:5000

P8 – RECEPIMENTO ELEMENTI PERTINENTI DEL PEE – ditta DIPOGAS

Capo2_Definizioni

art 5 Grandezze urbanistiche ed edilizie

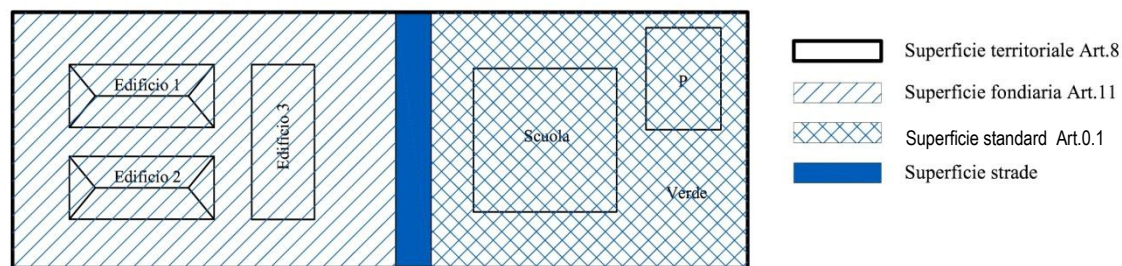
Il PUC utilizza grandezze urbanistiche ed edilizie al fine di permettere l'attuazione delle disposizioni relative alle zone territoriali omogenee. Il presente articolo va letto anche in riferimento agli artt. 58-59-60 del Capo 4 Titolo 2 delle presenti norme.

art 6 Superficie Territoriale (st) (MODIFICATO)

"Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. (da art.8 RUEC PSA)

$$St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$$



Art. 0.1 - Art. 8 - Art. 11

art.7 Indice di edificabilità virtuale (iev)

L'indice di edificabilità virtuale esprime la quantità di edificabilità connaturata ai suoli trasformabili ed è espresso in mq di Superficie Utile Lorda (**sul**) su mq di Superficie Territoriale (**st**); $iev = sul/st$

art.8 Indice di edificabilità effettivo (iee)

L'indice di edificabilità effettivo è la somma tra l'indice di edificabilità virtuale (**iev**) e gli indici di edificabilità premiali applicati per ogni area di trasformazione. E' l'indice cui fare riferimento per lo sviluppo delle proposte di trasformazione; $iee = iev + iep$

art 9 Indici di edificabilità premiali (iep)

Gli indici di edificabilità premiali sono applicati al fine di incentivare le trasformazioni laddove ci siano difficoltà particolari da affrontare o laddove gli interventi proposti promuovano una efficace politica di lavoro. Esprimono la quantità di edificabilità premiale attribuita ai suoli trasformabili ed è espresso in mq di Superficie Utile Lorda (**sul**) su mq di Superficie Territoriale (**st**). Sono specificati nel successivo art 60 capo 4 Titolo 2 e art. 76 capo 2 Titolo 3 delle presenti norme.

art 10 Superficie fondiaria (sf) (MODIFICATO)

"Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. $Sf = St - S_{standard} - S_{strade}$ (da art.11 RUEC PSA)

art.11 Superficie utile lorda (sul) = Superficie lorda di pavimento (MODIFICATO)

"Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale). La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati. (da art.23 RUEC PSA)

art.11 bis Superficie accessoria (sa) (INSERITO)

"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".
(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)(da art.25 RUEC PSA)

art.12 Standard urbanistici (residenziali locali)

La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per verde, parcheggi, scuole, attrezzature di interesse collettivo è di mq 18 mq/ab

art.13. Standard urbanistici (attività industriali e artigianali)

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti

art 14 Standard urbanistici (attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive)

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità, per le aree in tessuti di tipo consolidato, può essere ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

art.15 Opere di urbanizzazione primaria (URB1)

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali; e relativi svincoli;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione;

- verde attrezzato;
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate); • impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento

art.16 Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)

Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;

- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati, parchi , per il gioco e per lo sport;
- gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

art. 17 Allineamento

.Allineamento è la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati;

art.18 .Altezza del fabbricato (hf)

L'Altezza del fabbricato è la media delle altezze, espresse in metri, dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.

18.1 Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.

18.2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'altezza massima, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per i solai di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

art. 19 Altezza massima. (Hmax)

L'altezza massima di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto;

art.20 Distanza tra fabbricati (Df)

La distanza tra i fabbricati è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche. La distanza dai confini (Dc) è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

art.21 Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare una nuova opera edilizia.

Capo 3: Usi del territorio

art. _22_Destinazioni d'uso

Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale sono ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

art._23_. Usi Abitativi (UA)

UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze. Sono ascrivibili a tali usi le categorie:

a/1 abitazione signorile;a/2 abitazione civile ;a/3 abitazione economica ;a/4 abitazione popolare ;a/5 abitazione ultrapopolare ;a/6 abitazione rurale ;a/7 abitazioni in villini;a/8 abitazioni in ville;a/9 castelli e palazzi;a/10 uffici e studi privati ;a/11 abitazioni tipiche dei luoghi ;

art. 24___. Usi Terziari (UT)

UT: terziario commercio. Sono ascrivibili a tali usi le categorie::

UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali; UT/8: Commercio all'ingrosso; UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UT/10: Autorimesse private; UT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante; UT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, centri congressi, fiere ed esposizioni.

art.25. Usi Produttivi (UP)

UP: usi produttivi. Sono ascrivibili a tali usi le categorie catastali::

UP/1: Laboratori di arti e mestieri;UP/2: Laboratori artigianali ed officine; UP/3: Attività industriali;

La compatibilità ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti in materia ambientale.

art..26 Usi Turistico-Ricettivi (UTR)

UTR: usi per attività turistiche e ricettive. Sono ascrivibili a tali usi le categorie catastali::

UTR/1: Alberghi e pensioni;UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali; UTR/4: Campeggi e villaggi turistici;

art..27 Destinazioni Agricole (DAG)

DAG: usi connessi alle attività agricole. Sono ascrivibili a tali usi le categorie catastali::

DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo; DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo; DAG/3: impianti produttivi agro-alimentari, serre; DAG/4: impianti per allevamento e lavorazioni connesse; DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R.41/84 e L.99/04;

DAG/6: Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

art.. 28 Infrastrutture e servizi (URB)

URB/1: urbanizzazioni primarie; URB/2: urbanizzazioni secondarie.

Capo4_Modalità di attuazione

art. 29 Modalità di attuazione del PUC

Al fine del perseguimento degli obiettivi primari del PUC, le modalità attuative sono del tipo diretto o indiretto. Le aree di trasformazione espresse dal PUC, sono attuabili attraverso il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi PUA.

art. 30 Gradi di trasformabilità

Il PUC definisce i gradi di trasformabilità delle aree, in base allo stato di fatto e di diritto. I gradi di trasformabilità sono tre:

R_ Restauro e recupero : attiene a questa classe di trasformabilità una serie di interventi volti al recupero e restauro di immobili di valore storico ed artistico;

M_ Mantenimento e manutenzione : attiene a questa classe di trasformabilità una serie di interventi volti al mantenimento in efficacia ed efficienza del patrimonio edilizio esistente

T_ Trasformazione: attiene a questa classe di trasformabilità una serie di interventi volti alla trasformazione edilizia ed urbana.

art. 31 Categorie di intervento urbanistico e edilizio

Le categorie di intervento urbanistico ed edilizio sono descritte dall'art.3 del DPR 380/2001, e di seguito riportate:

1 "interventi di manutenzione ordinaria", *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*"; Classe di trasformabilità:**M**

2 "interventi di manutenzione straordinaria", *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*; " Classe di trasformabilità:**M**

3 "interventi di restauro e di risanamento conservativo", *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*; " Classe di trasformabilità:**R**

4 "interventi di ristrutturazione edilizia", *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne*

*la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;" Classe di trasformabilità: **M***

5 "interventi di nuova costruzione", *quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

_la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

_gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

_ la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

_l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

_gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

_ la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

6 gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", *quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."* Classe di trasformabilità: **T**

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.).

art. 32 Aree pianificate in trasformazione

Sono parti del territorio comunale che sono interessate da fenomeni trasformativi in itinere. Sono aree che seguono le regole generanti il procedimento, precedenti il PUC, e che in conclusione dello stesso saranno inserite nella trasformabilità del PUC secondo le caratteristiche di appartenenza alle differenti aree normative del PUC. Nello specifico le aree saranno assimilate al tessuto consolidato urbano. Le aree pianificate in trasformazione sono nelle TAVOLE SERIE P4. Nel dettaglio l'area AP P.I.P. è un'area da attuare attraverso redazione di un Piano per Insediamenti Produttivi di cui all'art.90BIS.

art.33 Regime degli interventi edilizi

1. Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie partecipano agli oneri ad esse relativi, definiti secondo i criteri del PUC e delle leggi e regolamenti vigenti in materia di calcolo di oneri;
2. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate ai titoli abilitativi come stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dalle leggi vigenti in materia;
3. Gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PUC sono oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Capo 5 Norme finali

art. 34 Norme transitorie

1. A seguito della adozione del PUC da parte della giunta comunale, sono sospese le determinazioni in contrasto con quanto stabilito nelle presenti norme.
2. **Rimosso** “ ai sensi dell'art.10 c.1 lett.a) L.R.16/2004 tra l'adozione del piano e la sua entrata in vigore, è sospeso il rilascio di tutti gli interventi edilizi in contrasto con la disciplina del PUC in corso di approvazione, a prescindere dalla loro classe di trasformabilità”.

art. 35 Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti

Il PUC recepisce i vincoli generati da provvedimenti legislativi e da piani sovraordinati. Il regime vincolistico vigente sul territorio di Albanella è espresso nelle Tavole serie A 4, che hanno lo scopo di segnalare, nell'ambito delle analisi, parte integrante del PUC, quanto stabilito da strumenti sovraordinati e legislativi cui si rimanda per completezza di contenuti.

I piani urbanistici attuativi vigenti sono inseriti direttamente nella trasformabilità come aree pianificate in itinere cui si è detto nell'art.32.

art. 36 Aggiornamento e consultazione dei vincoli

Ulteriori vincoli con valore conformativo derivanti da provvedimenti legislativi, o da aggiornamento di piani sovraordinati, comportano l'aggiornamento delle Tavole serie A4 del PUC, direttamente recepite con delibera di Consiglio Comunale.

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Capo 1 - Strategie

art. 37 Quadro strategico di insieme

Il PUC delinea un quadro strategico di insieme rispetto alle dominanti indagate nella fase analitica e rispetto alle problematiche emerse dalle consultazioni. Dalla fase analitica sono emerse potenzialità e criticità nelle dominanti ambientali e dominanti antropiche. Nell'ambito delle consultazioni, sono emerse problematiche locali ma di respiro strategico. Questo ha permesso una lettura parallela tra la scala vasta e la scala locale. Il PUC traduce questa esperienza in direttive di tipo strutturale – strategico e progetti magnete. Le prime riguardano direttive cui i singoli interventi devono attenersi nella logica degli indirizzi prioritari assegnati alle dominanti indagate. I secondi sono progetti urbani capaci di strutturare reti di luoghi pubblici, con modalità e procedure semplificate, al fine di rendere immediatamente tangibili le trasformazioni indotte dal PUC. Nell'ambito delle dominanti ambientali, il PUC assume come prioritario lo sviluppo e la protezione della rete ecologica locale (R.E.L), oltre a proporre indirizzi strategici per gli ambiti di paesaggio articolati poi in normativa agricola. Nell'ambito delle dominanti antropiche le direttive del PUC si articolano nei diversi gradi di trasformabilità del territorio. Le disposizioni strutturali sono esplicitate in TAV. P.1 del PUC.

art. 38 Azioni strategiche

Gli obiettivi generali si traducono in azioni strategiche concrete : i progetti magnete. Questi progetti riguardano opere pubbliche tra loro connesse in grado di attrarre azioni indotte dalle trasformazioni. Ogni luogo del territorio ha un progetto magnete dedicato, dunque una serie di azioni strategiche atte a indurre le trasformazioni di scala più ampia dettate dal PUC in coerenza con gli obiettivi generali.

Capo 2 - Ambiti di paesaggio

Riassumendo quanto espresso nell'art.1 della Convenzione europea del paesaggio, si sottolinea come:

a. "Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;

- b. "Politica del paesaggio" designa la formulazione, da parte delle autorità pubbliche competenti, dei principi generali, delle strategie e degli orientamenti che consentano l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare gestire e pianificare il paesaggio;
 - c. "Obiettivo di qualità paesaggistica" designa la formulazione da parte delle autorità pubbliche competenti, per un determinato paesaggio, delle aspirazioni delle popolazioni per quanto riguarda le caratteristiche paesaggistiche del loro ambiente di vita;
 - d. "Salvaguardia dei paesaggi" indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;
 - e. "Gestione dei paesaggi" indica le azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;
 - f. "Pianificazione dei paesaggi" indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.
- Il PUC recepisce gli obiettivi espressi nella convenzione europea del paesaggio.

art.39 Descrizione e ruolo

1. Gli ambiti di paesaggio sono ambiti del territorio comunale riconoscibili per identità esprimibile attraverso componenti strutturali significative, dinamiche socio economiche, patrimonio storico e di memoria.
2. Gli Ambiti di paesaggio introducono indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi diretti ed indiretti.
3. Il PUC individua nell'elaborato serie P2 i seguenti Ambiti di Paesaggio:
 1. Capoluogo Il borgo medievale collinare - capoluogo
 2. Compagine collinare del capoluogo
 3. Piana di S. Nicola
 4. Sistema dei terrazzi fluviali
 5. Versante collinare di Bosco
 6. Compagine collinare di Bosco
 7. Valle Centanni

8. Promontorio collinare Centanni
9. Oasi Naturalistica di Bosco Camerine
10. Margine collinare di Matinella/Tempa di Giacomo
11. Nucleo di Vuccolo/Cappasanta
12. Piana integrata di Fravita/Sorvella
13. La frazione di piana : Matinella
14. Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro
15. Versante collinare di difesa Monti

4. Il ruolo degli Ambiti di paesaggio è quello di :

- _ segnalare e raccontare caratteri e criticità
- _ verificare la dotazione di standards urbanistici nel quadro generale del bilancio per l'intero territorio comunale
- _ dettare obiettivi generali di ambito e requisiti progettuali degli interventi.

art. 40 Capoluogo : il borgo medievale collinare

1 CARATTERI E CRITICITÀ: l'ambito di paesaggio del Capoluogo presenta il carattere del borgo collinare di origine medievale. Leggibile il sedime storico del borgo ed alcune emergenze architettoniche, soprattutto palaziali. Le principali criticità si riscontrano in una massiva sostituzione edilizia effettuata che ha stravolto le cortine storiche, oltre ad un marcato spopolamento sia di residenti che di attività.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta efficace per scuole e attrezzature per lo sport. Carenti le attrezzature di interesse collettivo e la dotazione di parchi e giardini.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: il PUC propone per l'ambito capoluogo obiettivi di recupero e risanamento della memoria storica persa, attraverso interventi di classe R e M che debbano necessariamente interpretare un indirizzo univoco di lettura dell'intero nucleo storico, ottenibile con materiali e finiture adatte. L'obiettivo generale di ambito è quello di dotare il capoluogo di funzioni importanti e catalizzanti per un coinvolgimento extraterritoriale di utenza. In particolare, segnalando come emergente la realizzazione del Museo Città Cultura Albanella (M.U.C.C.A). come principale opera

pubblica in esecuzione, il PUC prevede l'incentivazione di funzioni e servizi di tipo qualificato e territoriale oltre che comunale, di supporto al Museo. Questo contribuirà in modo determinante alla rivitalizzazione del centro storico, perché sarà catalizzatore di eventi di tipo culturale, studio e ricerca che indurranno un naturale ripopolamento del centro, sia attraverso l'incentivazione di attività di accoglienza compatibili con il tessuto storico, dunque di tipo extra - alberghiero o tipo albergo diffuso, sia attraverso il recupero di attività commerciali diffuse di vicinato. Il Progetto magnetico per Albanella Capoluogo descrive le modalità attuative degli obiettivi di ambito, su richiamati .

art. 41 Compagine collinare del capoluogo

1 CARATTERI E CRITICITÀ: la compagine collinare del Capoluogo presenta il carattere del sistema collinare con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. Importante la presenza di oliveti sia di nuovo che di vecchio impianto, oltre che boschi di latifoglie. Nuclei insediativi di tipo filiforme si strutturano sulle direttrici convergenti verso il nucleo del capoluogo. Le principali criticità si riscontrano in un delicato equilibrio idrogeologico, che necessita di attenzione e monitoraggio.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – requisiti progettuali degli interventi: Il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione. In particolare la produzione olearia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola. Negli ambiti adiacenti a nuclei costruiti consolidati , il PUC prevede aree di parco agricolo .Le aree di parco agricolo sono aree in cui compatibilmente con la prevalente attività agricola è possibile insediare funzioni di servizi e attrezzature con specifici usi descritti dove suddetto.

art. 42 Piana di S. Nicola

1 CARATTERI E CRITICITÀ: la piana di San Nicola presenta il carattere del sistema di pianura. La piana si inserisce nelle compagini collinari, nasce da erosione fluviale, e si inserisce come pianoro in quota tra il sistema dei terrazzamenti fluviali. La piana è nota per la presenza di un antico santuario di Demetra e Kore. Presenti importanti aree coltivate a seminativi. Un nucleo insediato filiforme si sviluppa lungo l'asse di collegamento con il capoluogo. Le principali criticità si riscontrano in una nulla caratterizzazione dell'insediato, oltre ad una mancata valorizzazione del santuario.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: il PUC per questo ambito pone come prioritario il recupero del santuario e la sua conoscenza e divulgazione. Questo polo attrattore può essere uno spunto per una serie di condizioni favorevoli per il recupero del borgo filiforme e per la dotazione di attrezzature e servizi derivanti sia dalle aree di trasformazione presenti, sia attraverso l'istituzione del parco agricolo di cintura intorno l'area archeologica. Le aree di parco agricolo sono aree in cui compatibilmente con la prevalente attività agricola è possibile insediare funzioni di servizi e attrezzature con specifici usi descritti nelle presenti norme al Titolo3. Gli obiettivi descritti sono normati dal Progetto magnetico dedicato.

art.43 Sistema dei terrazzi fluviali

1 CARATTERI E CRITICITÀ: il Sistema dei terrazzi fluviali è un abito di pianura che percorre trasversalmente da est a ovest l'intero territorio comunale. E' un ambito di estremo interesse naturalistico ed ambientale, oltre ad avere un ruolo nella rete ecologica locale (REL) come principale corridoio ecologico. Il sistema dei terrazzi accompagna lo sviluppo delle vie d'acqua "primarie" (Sele-Tanagro), e delle vie d'acqua "secondarie" (Malnome), in cui esiste di fatto una ricchezza in termini di biodiversità.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC in questo ambito pone come prioritario il concetto della non interferenza. Le azioni di piano in questo ambito si limitano alla tutela ambientale ed ecologica. Le aree sono tradotte in normativa agricola in Titolo 3 .

art.44 Versante collinare di Bosco

1 CARATTERI E CRITICITÀ: il versante collinare di Bosco presenta il carattere del sistema collinare con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. Importante la presenza di oliveti sia di nuovo che di vecchio impianto.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione. In particolare la produzione olearia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola. Il PUC propone come obiettivo d'ambito l'approfondimento del progetto LIFE+ ENVIRONMENT POLICY. I dettagli del progetto sono inseriti nel Progetto magnetico dedicato in Tavola serie P7.

art.45 Compagine collinare di Bosco

1 CARATTERI E CRITICITÀ: la compagine collinare di Bosco presenta il carattere del sistema collinare con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. Importante la presenza di oliveti sia di nuovo che di vecchio impianto, oltre che colture a seminativo e boschi di latifoglie e sottobosco di macchia mediterranea. Nuclei insediativi di tipo filiforme si strutturano su tre direttrici principali. Le principali criticità si riscontrano in un delicato equilibrio idrogeologico, che necessita di attenzione e monitoraggio, oltre ad una fitta rete idrografica da tutelare.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione. In particolare la produzione olearia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola. Il PUC propone come obiettivo d'ambito l'approfondimento del progetto LIFE+ ENVIRONMENT POLICY. I dettagli del progetto sono inseriti nel Progetto magnetico dedicato in Tavola serie P7.

art.46 Valle Centanni

1 CARATTERI E CRITICITÀ: la Valle Centanni presenta il carattere del sistema di pianura con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. La Valle è un vallecchia a fondo piatto di antica formazione, ed è un ambito di straordinario interesse paesaggistico. Importante la presenza di seminativi, che lasciano spazio agli oliveti man mano che la piana si apre ai versanti collinari. Il torrente la Cosa con una fitta rete di valloni affluenti segna la valle. La Valle Centanni è parte integrante della rete ecologica locale (REL), nel ruolo di nodo ecologico locale.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione, in coerenza con le esigenze ecologiche di salvaguardia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola, oltre che con le norme di sistema al capo 5 del presente titolo.

art.47 Promontorio collinare Centanni

1 CARATTERI E CRITICITÀ: Il promontorio collinare Centanni presenta il carattere del sistema di collina essendo un versante denudazionale collinare. E' un elemento di appendice della valle si differenzia per morfologia e per differente ruolo tra dominante ambientale ed antropica. La prima è del tutto preminente. Il promontorio è parte integrante della rete ecologica locale (REL), nel ruolo di nodo ecologico locale.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione, in coerenza con le esigenze ecologiche di salvaguardia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola, oltre che con le norme di sistema al capo 5 del presente titolo.

art.48 Oasi Naturalistica di Bosco Camerine

1 CARATTERI E CRITICITÀ: L'Oasi naturalistica di Bosco Camerine presenta il carattere del sistema collinare essendo un versante fluvio – denudazionale con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. L'Oasi è un ambito di straordinario interesse paesaggistico, ecologico ed ambientale; è parte integrante della rete ecologica locale (REL), nel ruolo di importante nodo ecologico locale.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritarie la tutela e la cura dell'equilibrio ecologico. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola, oltre che con le norme di sistema al capo 5 del presente titolo. Il PUC propone come obiettivo d'ambito l'approfondimento del progetto LIFE+ ENVIRONMENT POLICY. I dettagli del progetto sono inseriti nel Progetto magnetico dedicato in Tavola serie P7.

art.49 Margine collinare di Matinella/Tempa di Giacomo

1 CARATTERI E CRITICITÀ: Il margine collinare di Matinella/Tempa di Giacomo presenta il carattere del sistema collinare. Particolare è la distribuzione degli insediamenti presenti che si attestano lungo le direttrici verso il capoluogo direzione nord – est, e sulla direttrice verso Capaccio direzione sud – est. Il carattere degli insediamenti è filiforme bidirezionale con pettini strutturati su assi ortogonali all'asse principale. Importante la presenza di seminativi e oliveti sia di nuovo che di vecchio impianto, oltre che piccoli boschi di latifoglie.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC si propone come obiettivo quello di una capillare dotazione di servizi ed infrastrutture in grado di integrare i nuclei insediati spontaneamente lungo gli assi di connessione. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola e la trasformabilità. Negli ambiti adiacenti a nuclei costruiti consolidati, il PUC prevede aree di parco agricolo descritto in Tavole serie P3 e nelle presenti norme al Titolo 3. Le aree di parco agricolo sono aree in cui compatibilmente con la prevalente attività agricola è possibile insediare funzioni di servizi e attrezzature con specifici usi descritti dove suddetto.

art.50 Nucleo di Vuccolo/Cappasanta

1 CARATTERI E CRITICITÀ: Il Nucleo di Vuccolo/Cappasanta presenta il carattere del sistema collinare. E' un ambito caratterizzato da una prevalenza di insediamenti diffusi, nati come aggregato di singoli interventi edilizi, che nel tempo hanno formato una consistenza di quartiere urbano privo di infrastrutture e servizi.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC si propone come obiettivo quello di una capillare dotazione di servizi ed infrastrutture in grado di integrare i nuclei insediati spontaneamente lungo gli assi di connessione. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la trasformabilità, oltre che attraverso norme di sistema, nel dettaglio su infrastrutture e mobilità.

art.51 Piana integrata di Fravita/Sorvella

1 CARATTERI E CRITICITÀ: La Piana integrata di Fravita/Sorvella presenta il carattere del sistema di pianura. E' una antica piana alluvionale, ed è un ambito caratterizzato da una prevalenza di insediamenti sparsi, inseriti in un mosaico agrario, caratterizzato prevalentemente da seminativi, in buona parte legati alla produzione di alimenti per il comparto bufalino. In questa piana sono presenti insediamenti produttivi di beni e servizi, oltre alla previsione pregressa di un piano per gli insediamenti produttivi, sempre sulla provinciale.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione risulta carente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC si propone come obiettivo quello di una organizzazione della piana in modo sistemico ed integrato. Questo comporta interventi di recupero e rifunionalizzazione di assi infrastrutturali, oltre che una organizzazione delle attività

produttive e di servizio. In questa ottica il PUC ha ridimensionato la perimetrazione del Piano per gli insediamenti produttivi, puntando l'attenzione sulle reti di supporto alla logistica e la dotazione di servizi a supporto delle attività produttive presenti, in modo da rendere competitivo un territorio ad alta vocazione produttiva in accordo con l'equilibrio della piana.

art.52 La frazione di piana : Matinella

1 CARATTERI E CRITICITÀ: la frazione di piana di Matinella presenta il carattere del sistema di pianura. La frazione più grande del territorio comunale, esprime in termini di densità di popolazione e di insediato un polo del peso superiore al capoluogo. La frazione esprime un nucleo più denso, intorno al quale si sviluppa un edificato vario.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione non è sufficiente.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC si propone come obiettivo quello di dare senso urbano alla frazione. Per densità e costruito la frazione può ritenersi autonoma ma è totalmente priva di luoghi di aggregazione sociale oltre che spazi verdi attrezzati. Realizzare una rete dei luoghi pubblici è l'obiettivo prioritario realizzabile attraverso il progetto magnetico per Matinella (Tav serie P7) che indica le modalità attuative di una serie di interventi tra cui i più interessanti sono la realizzazione del parco lineare e del circuito ciclo pedonale che collegherà il nuovo polo scolastico.. Altro obiettivo è la qualificazione dell'offerta di servizi, qualità del commercio, della rete dei percorsi per uso ciclabile o pedonale..

art.53 Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro

1 CARATTERI E CRITICITÀ: La Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro presenta il carattere del sistema di pianura. E' una antica piana alluvionale, ed è un ambito caratterizzato dalla presenza di un borgo nato nell'ambito della riforma agraria del 1950. Il borgo S.Cesareo è elemento polarizzante della piana, e nelle sue caratteristiche morfologiche e di impianto è un esempio di straordinario interesse di architettura moderna nei nostri territori. Nella piana sono presenti insediamenti sparsi , inseriti in un mosaico agrario, caratterizzato prevalentemente da seminativi, in buona parte legati alla produzione di alimenti per il comparto bufalino. In questa piana sono presenti insediamenti produttivi di beni e servizi, insediati sulla provinciale ed in alcune aree a ridosso.

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: la dotazione sufficiente, concentrata nel borgo S.Cesareo.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC si propone come obiettivo quello di una organizzazione della piana in modo sistemico ed integrato. Questo comporta interventi di recupero e rifunzionalizzazione di assi infrastrutturali, oltre che una organizzazione delle attività

produttive e di servizio. Il PUC punta l'attenzione sulle reti di supporto alla logistica e la dotazione di servizi a supporto delle attività produttive presenti, in modo da rendere competitivo un territorio ad alta vocazione produttiva in accordo con l'equilibrio della piana, altro obiettivo di ambito è la valorizzazione del borgo S.Cesareo, come monumento storico della riforma agraria, attraverso azioni mirate di recupero e la concretizzazione del progetto magnetico dedicato, in Tav serie P7.

art.54 Versante collinare di difesa Monti

1 CARATTERI E CRITICITÀ: Il Versante collinare di difesa Monti presenta il carattere del sistema collinare con una prevalenza della dominante ambientale sull'antropica. Il Versante ha un mosaico agricolo e vegetazionale molto vario. Oltre la presenza di oliveti sia di nuovo che di vecchio impianto, e di boschi di latifoglie, sono presenti cenosi di ricolonizzazione a partire da coltivi abbandonati e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva.. Non sono presenti nuclei insediativi significativi..

2 DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI: nulla.

3 OBIETTIVI GENERALI DI AMBITO – REQUISITI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI: Il PUC per gli ambiti di paesaggio a dominante ambientale pone come prioritario il supporto all'attività agricola e alla produzione, all'offerta di servizi connessi per la conoscenza e l'accoglienza. In particolare la produzione olearia. Il PUC per ambiti di questa natura interviene attraverso la normativa agricola.

Capo 3 - Dimensionamento

art. 55 Generalità

Il dimensionamento del PUC è stato rideterminato a seguito degli esiti della Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito "la Piana del Sele" promossa dall'Organismo di Piano Permanente della Provincia di Salerno. A seguito degli esiti degli incontri il dimensionamento per il territorio di Albanella è stato costruito sulla base dei criteri espressi dall'ente sovraordinato. In Relazione Generale del PUC è esplicitato il criterio di riferimento adottato.

art. 56 Criteri di calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni

A seguito dell'intervento della Conferenza di Piano Permanente, il calcolo dei fabbisogni e delle dotazioni è stato revisionato, rispetto a quanto definito nel preliminare di piano. La quota del fabbisogno per il futuro incremento demografico non è stata più considerata, mentre è rimasta intatta la quota legata al soddisfacimento del fabbisogno pregresso. Analizzando infatti le quote delle dotazioni esistenti di attrezzature e servizi sono emerse carenze rispetto al numero di

abitanti. La quota di standards pubblici espressi dal PUC come contropartita delle trasformazioni proposte nelle aree di trasformazione urbana, sono destinate dunque in maggior quota al soddisfacimento del pregresso e in quota parte al portato dell'intervento proposto. Le quote sono composte a strutturare la rete dei luoghi pubblici normata nel dettaglio in contenuti e modalità nei progetti magneti.

art. 57 Aggiornamento del dimensionamento

Il dimensionamento è in aggiornamento secondo quanto disposto dalla conferenza di piano permanente dell'Ente Provincia.

Capo 4 - Perequazione, compensazione e premialità urbanistiche

art. 58 Obiettivi generali della perequazione urbanistica

Obiettivo generale della perequazione urbanistica è garantire una sostanziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di pianificazione. Questo è possibile attraverso l'attribuzione di uguali diritti edificatori per tutte le aree coinvolte nelle trasformazioni proposte dal PUC. L'attribuzione di uguali diritti è data dall'appartenenza alle tre regioni di equivalenza indicate nelle tavole serie P.5 . Altro aspetto fondante è l'acquisizione dei suoli al patrimonio pubblico, attraverso la regolamentazione delle cessioni, connesse alle modalità trasformatrici delle aree. Quest'ultimo aspetto è fondamentale in quanto attraverso modalità compensative è possibile il superamento dello strumento espropriativo per la realizzazione di aree per servizi. Tutte le aree per servizi, hanno una attribuzione di indice edificatorio che potrà essere utilizzato previa la cessione delle aree destinate alla realizzazione di servizi di tipo pubblico. E' fondamentale sottolineare come la strumentazione urbanistica di tipo perequativo consente una realizzazione semplificata delle attrezzature pubbliche per colmare quanto non realizzato dal precedente PRG e quanto connesso alle necessità dei nuovi insediati.

art. 59 Regioni di Equivalenza

La distribuzione delle potenzialità edificatorie si perfeziona attraverso la definizione delle regioni di equivalenza. Le regioni sono definite tenendo conto di criteri della disciplina urbanistica pre-vigente, dell'edificazione esistente assentita, del perseguimento degli interessi pubblici che il PUC si propone di attuare per il 2021. Le regioni di equivalenza sono costituite dall'insieme di suoli ai quali viene attribuito lo stesso diritto edificatorio virtuale espresso attraverso un indice edificatorio virtuale (**iev**). La perimetrazione delle regioni di equivalenza si basa sullo stato di diritto, che sintetizza sia le previsioni del piano previgente sia le aspettative urbane riconducibili alle dinamiche in atto; lo stato di fatto, che sintetizza le caratteristiche strutturali dei luoghi anch'essi incidenti sulla definizione di quei diritti;

Le regioni espresse sono :

REGIONE CONSOLIDATA riconducibile al centro storicamente consolidato presente sia nel capoluogo, sia nella frazione di piana di Matinella, cui il PUC attribuisce un indice edificatorio virtuale (iev) pari a 0,25 mq/mq;

REGIONE SEMICONSOLIDATA riconducibile alle espansioni degli anni 60 che hanno una armatura urbana riconoscibile cui il PUC attribuisce un indice edificatorio virtuale (iev) pari a 0,20 mq/mq;

REGIONE PERIURBANA coincidente con aree parzialmente edificate, contigue alle aree semiconsolidate cui il PUC attribuisce un indice edificatorio virtuale (iev) pari a 0,10 mq/mq;

FASCIA AGRICOLA PERIURBANA. La fascia agricola periurbana comprende i suoli agricoli in immediata vicinanza con i nuclei costruiti e con le regioni periurbane. In particolare la fascia agricola periurbana riassume le aree che non hanno una diretta aspettativa urbana, ma possono contribuire a fornire funzioni assimilabili a servizi di qualità per la collettività, che possono contribuire a strutturare un parco agricolo diffuso in adiacenza con i nuclei costruiti. Il PUC attribuisce un indice edificatorio virtuale (iev) pari a 0,08 mq/mq.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE NON AGRICOLE FUORI REGIONE. Il Puc esprime zone territoriali omogenee non incluse in aree di equivalenza. In queste aree il PUC attribuisce un indice edificatorio virtuale (iev) pari a 0,09 mq/mq;

art. 60 Diritto edificatorio virtuale ed effettivo

Il diritto edificatorio virtuale si esprime con l'indice edificatorio virtuale (**iev**) è espresso in mq e rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda (**sul**) e la superficie territoriale (**st**) dei suoli. All'interno delle regioni di equivalenza, il diritto edificatorio virtuale si ottiene come prodotto tra indice di edificabilità virtuale e la superficie territoriale del suolo. Il risultato è quantificato in superficie utile lorda edificabile espresso in metri quadrati. Il diritto edificatorio è quello connaturato ai suoli trasformabili tenendo conto dello stato di fatto e di diritto, prescindendo dalla disciplina d'uso del territorio prevista dal PUC. La concreta potenzialità edificatoria dei suoli è data dalla somma dell'indice edificatorio virtuale con eventuali indici premiali presenti per le singole aree di trasformazione. Gli indici premiali, sono pensati come incentivo per la proposizione delle trasformazioni e la loro attribuzione deriva direttamente dalle condizioni in cui versa il contesto ospitante l'area di trasformazione. Nel dettaglio gli indici premiali attribuiti sono di cinque tipologie:

Accessibilità: assenza di adeguata infrastrutturazione di rete a supporto da dover compensare nell'intervento;

Vulnerabilità/costi: presenza di particolarità orografiche che comportino incremento di costi di intervento;

Dotazione urbana: assenza di dotazione di servizi ;

Valore immobiliare: scarsa competitività dell'intervento;

Produzione/lavoro: capacità di incrementare occupazione;

art. 61 Aree di trasformazione urbana.(MODIFICATO)

Le aree di trasformazione urbana (AT-U) sono aree dedicate alla trasformazione per nuovi usi urbani. Il PUC istituisce **n°19 atu (aree di trasformazione urbana).**

L'attuazione di queste aree contribuisce, attraverso formule negoziate di cessione, alla realizzazione di aree da dedicare a standards urbanistici ai sensi del DM1444/1968. Il diritto edificatorio delle aree di trasformazione urbana (AT-U) si calcola applicando l'indice edificatorio virtuale (iev) attribuito sulla base dell'appartenenza alla regione di equivalenza, alle superfici territoriali delle aree. Nelle tabelle allegate sono stabilite per ogni area, le aree di cessione nella misura del **20%** della **ST**. Le AT-U **sono attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo.**

art. 62 Aree per servizi urbani

Le aree per servizi urbani individuano le parti del territorio dedicate alla trasformazione per aree a standards necessarie a colmare il fabbisogno pregresso. Sono introdotte a seguito dello stralcio delle n° 7 aree di trasformazione urbana complessa (AT-UC), a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PUC. Le aree a standards che avrebbero generato le trasformazioni delle aree AT-UC, sono state ridimensionate, isolando solo la quota dello standard pregresso, e sono state posizionate nell'ambito dei progetti Magrete normati nelle tavole del PUC serie P.7., in quanto parte della rete dei luoghi pubblici. Sono aree su cui insiste un vincolo a contenuto espropriativo

art. 63 Aree di trasformazione per servizi urbani.(MODIFICATO)

Le aree di trasformazione per servizi urbani (AT- SU) sono aree di trasformazione dedicate alla realizzazione di servizi di tipo pubblico. Le AT-SU contribuiscono al raggiungimento dell'equilibrio del bilancio di standards necessari per colmare una quota importante non realizzata dal PRG e una quota sul nuovo. Il PUC istituisce **n° 10 AT-SU**. Nelle aree di trasformazione urbana coesistono due regimi tra essi alternativi:

un vincolo a contenuto espropriativo che consente l'ablazione onerosa dei suoli;

un diritto edificatorio virtuale che può essere utilizzato dai proprietari dei suoli al fine di proporre trasformazioni previa la cessione del **50%** dell'area;

Con la coesistenza dei due regimi alternativi non sussiste la decadenza dei vincoli a contenuto espropriativo.

Il diritto edificatorio delle aree di trasformazione per servizi urbani (AT-SU) si calcola applicando l'indice edificatorio virtuale (iev) attribuito sulla base dell'appartenenza alla regione di equivalenza, alle superfici territoriali delle aree. Nelle tabelle allegate sono stabilite per ogni area, le aree di cessione nella misura del 50% della ST. Le AT-SU **sono attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo**.

art. 64 Progetto urbano

Il progetto urbano è un progetto che contiene al suo interno una proposta relativa ad una area di trasformazione, da cui si evincano, attraverso un piano volumetrico e schemi funzionali, le relazioni con il contesto urbano e con le aree di trasformazione se contigue, di fatto strutturanti parti urbane estese attraverso il loro progressivo attuarsi.

art. 65 Compensazione urbanistica ed ecologica.

L'attuazione degli interventi proposti dal PUC nelle aree di trasformazione è vincolata all'offerta di contropartite di interesse pubblico da parte dei soggetti attuatori, finalizzate alla condivisione del valore aggiunto dato dalle trasformazioni: Le compensazioni si suddividono in:

- Compensazioni obbligatorie in termini di offerta di aree per standards e infrastrutture;
- Compensazioni integrative in termini di qualità architettonica e ambientale, offerta ecologica aggiuntiva;

1. l'offerta di servizi e infrastrutture consiste nel potenziamento delle dotazioni ai sensi del DM 1444/1968 e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nel dettaglio avviene attraverso:

- Cessione a titolo gratuito delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

2. l'offerta di qualità riguarda l'ottemperanza degli interventi progettati con particolare attenzione a:

- innalzamento qualità architettonica;
- ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento e ombreggiamento e ventilazione naturale;
- elevata quota di aree per la permeabilità dei suoli;

- elevate prestazioni energetiche degli edifici;

Capo 5 - Norme generali sulle dominanti ambientali e antropiche

art.66 descrizioni e ruoli

1. Il PUC individua come invarianti sistemiche del territorio le tre dominanti indagate in fase di analisi propedeutiche alla redazione. In particolare la dominante ambientale, la dominante antropica suddivisa in infrastrutturale ed insediativa. Il PUC individua per ogni dominante

- gli obiettivi generali che ne hanno orientato le scelte e che costituiscono indirizzi per gli interventi;
- i criteri degli interventi al fine del perseguimento degli obiettivi, con valore di direttive;

2. Il PUC recepisce i vincoli normativi e i piani sovraordinati, pertanto le specifiche disposizioni decadono in caso di contrasto con quei vincoli.

art.67 dominante antropica – infrastrutture e mobilità

Il PUC persegue gli obiettivi di recupero della rete infrastrutturale vigente al fine di migliorare la sicurezza e l'efficacia, e l'integrazione della rete attraverso l'inserimento di rami che integrino la rete esistente.

1. Infrastrutture e mobilità veicolare , nella piana il PUC prevede interventi per la migliore articolazione del traffico veicolare attualmente concentrato esclusivamente sulla provinciale, oltre alla costruzione di un anello strutturante la rete dei luoghi pubblici nella frazione di piana di Matinella. Fondamentale per la piana è l'intervento di messa in sicurezza di incroci pericolosi inserendo rotatorie nei nodi più utilizzati. Gli interventi consentono un migliore funzionamento della rete ed una migliore efficacia della logistica. Il PUC nelle tavole serie P4 sviluppa la viabilità di progetto attraverso rami di connessione indicati in due modi differenti:

_viabilità di progetto (grigio scuro) attuabili direttamente per mano pubblica, tramite esproprio, in aree non comprese nelle aree di trasformazione (AT-U, A-SU, AT-SU), oppure attuabili nell'ambito delle cessioni previste per le aree di trasformazione e possibile oggetto di convenzione tra pubblico e privato;

_miglioramento adeguamento rete stradale (grigio chiaro) attuabili nell'ambito della manutenzione e cura delle strade comunali. Nel capoluogo e nell'area collinare gli interventi mirano al miglioramento delle connessioni con la frazione di piana, evitando l'incrocio di Matinella, oltre che interventi integrativi all'interno di Albanella per migliorare l'accessibilità nei luoghi adiacenti il santuario di S.Sofia e il Museo in fase di realizzazione.

2. Infrastrutture e mobilità ciclopedonale, nella piana il PUC prevede interventi volti a costruire un sistema alternativo di mobilità ciclopedonale in grado di consentire l'incentivazione di questi modi alternativi di mobilità in sicurezza e di strutturare una rete di luoghi pubblici in grado di dare un senso urbano alla frazione di piana Matinella. Nella piana di S.Nicola il PUC prevede un anello ciclopedonale intorno al parco agricolo comprendente l'area archeologica del santuario di Demetra e Kore. Nel borgo storico di Albanella la riqualificazione dei belvedere lungo l'asse dei servizi di livello territoriale adiacenti il Museo.

art.68 dominante antropica - sistema insediativo

Il PUC indirizza gli interventi verso gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione ; nel tessuto storico e nel tessuto di riforma agraria, sviluppando politiche di valorizzazione delle specifiche identità; nel tessuto semi e consolidato urbano con il potenziamento degli spazi pubblici; Nel dettaglio gli obiettivi sono riassumibili in:

- salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla stratificazione delle varie fasi, salvaguardare l'articolazione e i caratteri costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi;
- recuperare e incrementare la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade,piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini);
- incrementare la dotazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e di accoglienza del tipo extralberghiero o albergo diffuso;
- mantenere e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale;
- innalzare la qualità urbana e architettonica principalmente attraverso: la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli stessi; il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati; la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e inadeguati livelli di sicurezza;
- ricerca di unitarietà e coerenza con i processi di trasformazione, attraverso il ricorso al progetto urbano per la costruzione della rete dei luoghi pubblici normata nei progetti magne.

art 69 dominante ambientale

1. Al fine di aumentare la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi, il PUC favorisce la formazione di una Rete ecologica locale (REL) che costituisce la struttura portante del Sistema ambientale del territorio comunale. La Rete ecologica locale, riportata nell'elaborato P1 è individuata in coerenza al progetto di Rete

ecologica provinciale e ne rappresenta un approfondimento ad una scala di maggior dettaglio. Essa si configura come un sistema polivalente di nodi e corridoi: - i nodi sono rappresentati da elementi ecosistemici areali di estensione rilevante o significativa, dotati di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere la funzione di sorgenti di biodiversità, mentre i corridoi sono rappresentati da elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, in adiacenza con la rete idrografica. Per garantire la salvaguardia e il potenziamento della Rete ecologica locale, il PUC orienta le scelte proprie e indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:

- completamento e rafforzamento del sistema degli habitat naturali;
- realizzazione di progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aree aventi particolare interesse ambientale e paesaggistico, anche ai fini della fruizione;
- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- creazione di opportunità e di iniziative per il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive connesse alle risorse agricole e boschive;

art 70 REL Nodi ecologici

1. I Nodi ecologici locali sono unità areali naturali e seminaturali, coincidenti con il sistema delle valli e delle aree boscate di collina individuate in tavole serie A4.. il PUC prevede interventi di gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese, sia interventi specifici di tutela e di controllo, perseguendo una strategia di fruizione che li presenti come “grandi parchi territoriali”, intraprendendo le azioni utili quali il miglioramento dell’accessibilità pedonale e ciclabile.

Sono consentite destinazioni d'uso compatibili quali residenza servizi, turismo e ricettività; agricoltura.

Il PUC definisce l’eventuale esclusione di destinazioni, incluse nelle suddette categorie, ritenute incompatibili con le caratteristiche ambientali, quali aziende legate alla produzione o alla trasformazione di prodotti, di nuovo impianto, mentre per le esistenti il monitoraggio delle emissioni su acqua aria e suolo. Prevista la conservazione di edifici di interesse storico architettonico in essi ricompresi. Il riferimento normativo è in Titolo 3.

art71 REL corridoi ecologici

I Corridoi ecologici locali sono elementi lineari – naturali, seminaturali e parzialmente urbanizzati - che creano una connessione ecologica e paesistica tra i Nodi ecologici semplici, rafforzandone le connessioni. Sono costituiti dai corpi del reticolo idrografico locale con le relative aree contermini costituite da vegetazione ripariale, boschi e aree agricole;

1. Affinché i Corridoi ecologici locali possano svolgere appieno la loro funzione, il PUC fornisce le seguenti direttive:

- a. recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d’acqua,

b. consolidare adeguate fasce di qualificazione ambientale del reticolo idrografico principalmente attraverso interventi di rinaturalizzazione dei tratti fluviali coperti o incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale e la realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati, tutelando la vegetazione ripariale e boschiva esistente e prevedendo ulteriori piantumazioni nelle aree contermini di specie arboree e arbustive autoctone,

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO 1_ trasformabilità delle zone omogenee

art 72 Suddivisione del territorio in zone omogenee

Il territorio del comune di Albanella è, suddiviso nelle zone omogenee seguenti, conformemente alle disposizioni del D.M.1444/68 e delle LL.RR. n° 14/82 e n°16/04:

1.Tessuto storico. tessuto/edificio storico di pregio, Tessuto/edificio storico di riforma agraria;

Equiparato a Zone A (D.M.1444/68): *“parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi .”*

2.Tessuto consolidato urbano, Tessuto semiconsolidato urbano:

Equiparato a Zone B (D.M.1444/68):*“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A”*

3.Aree di trasformazione urbana ATU: Aree di trasformazione per servizi urbani AT-SU

Equiparato a Zone C (D.M.1444/68):*“le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente funzione residenziale”*

4.Tessuto a prevalente uso produttivo TPUP, Aree consolidate per impianti produttivi ACIP, Aree di trasformazione per distretti produttivi ATDP:

Equiparato a Zone D (D.M.1444/68):*“le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva o commerciale “*

5.Aree agricole AE:

Equiparato a Zone E (D.M.1444/68):*“le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività ad essi compatibili (Capo VI);*

6. Aree consolidate per servizi urbani AC-SU, , Aree per servizi urbani (ASU) Aree di trasformazione per servizi territoriali AT-ST:
Equiparato a Zone F (D.M.1444/68):” le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale “

art 73 disciplina generale degli interventi

Il PUC disciplina gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, disegnando zone omogenee a differente grado di trasformabilità. Nel dettaglio seguente, le aree, strutturanti il sistema insediativo, e le aree agricole, sono disciplinate al capo 2 del presente titolo, attraverso i contenuti seguenti:

1. i tre gradi di trasformabilità,
2. usi compatibili;
3. parametri edilizi ed urbanistici,;
4. modalità di attuazione,;

art.74 i gradi di trasformabilità (MODIFICATO)

Il PUC assegna differenti gradi di trasformabilità al territorio a seconda degli obiettivi generali e delle esigenze di tutela e recupero del patrimonio storico e di paesaggio. I tre gradi di trasformabilità sono R (Restauro e recupero), M (mantenimento), T (trasformazione)

Sono possibili in **classe R** le seguenti categorie di intervento: **A – manutenzione ordinaria; B – manutenzione straordinaria, C1- restauro, C2 – risanamento conservativo.**

Sono possibili in **classe M** le seguenti categorie di intervento: **D– ristrutturazione edilizia, E- ristrutturazione urbanistica, E1 demolizione – ricostruzione;**

Sono possibili in **classe T** le seguenti categorie di intervento: **E2 nuova edificazione,;**

art.75 usi compatibili

Gli usi compatibili di cui al capo3 –Titolo1 delle presenti norme, riguardano la regolamentazione degli usi nell’ambito delle singole aree omogenee.

art.76 parametri edilizi ed urbanistici – regime degli indici edificatori premiali (iep)

I parametri definiscono le quantità edificabili per le singole zone omogenee. La tabella seguente indica la distribuzione sul territorio degli indici edificatori incentivanti, da sommare agli indici connaturati ai suoli coinvolti nelle trasformazioni, attribuiti dalle regioni di equivalenza. La tabella ha valore generale per le aree

ricadenti negli ambiti coinvolti, qualora ci siano discordanti attribuzioni, tra la tabella normativa delle aree di trasformazione e la tabella seguente, prevalgono le prescrizioni delle prime. Gli indici premiali di seguito riportati sono attribuiti nelle aree ricadenti negli ambiti di paesaggio descritti. Nello specifico delle aree di trasformazione incluse negli ambiti, vi è una specifica previsione consultabile negli allegati. (tabella normativa per le aree di trasformazione).

		mq/mq	Incentivi					mq/mq
Regione	Ambito	iev	Accessibilità	Vulnerabilità/costi	Dotazione urbana	Valore immobiliare	Produzione-lavoro*	iee
Consolidata	Capoluogo	0,25		0,03				0,28
	Frazione di piana Matinella	0,25			0,03			0,28
	Nucleo di Vuccolo/ Cappasanta	0,25						0,25
	piana di S. Nicola	0,25			0,03			0,28
	piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro	0,25						0,25
Semiconsolidata	Capoluogo	0,2	0,03	0,03				0,26
	Frazione di piana Matinella	0,2			0,03			0,23
	Nucleo di Vuccolo/ Cappasanta	0,2			0,03	0,03		0,26
	piana di S. Nicola	0,2			0,03	0,03		0,26
	piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro	0,2	0,03					0,23
Periurbana	Capoluogo	0,1	0,03	0,03		0,03		0,19
	Frazione di piana Matinella	0,1	0,03		0,03	0,03		0,19
	Nucleo di Vuccolo/ Cappasanta	0,1			0,03	0,03		0,16
	piana di S. Nicola	0,1	0,03		0,03	0,03		0,19
	piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro	0,1			0,03	0,03		0,16
	Piana integrata di Fravita/Sorvella	0,1			0,03			0,13

* la premialità produzione lavoro (0,08 mq/mq) è sempre applicabile ad interventi che prevedano usi di tipo produttivo di beni e servizi e per tutte le aree di tipo:(Aree consolidate per impianti produttivi, Tessuto a prevalente uso produttivo, Aree di trasformazione per distretti produttivi;)

art.77 modalità di attuazione

Le modalità di attuazione definiscono le modalità per l'attuazione degli interventi consentiti nelle varie zone omogenee e sono descritti nel seguente capo 2 per ogni zona,

CAPO 2_ Zone omogenee,

art: 78 Tessuto storico. tessuto/edificio storico di pregio; TS;(MODIFICATO)

1 Ambiti di Paesaggio: Capoluogo

2 Descrizione: Nucleo storico di fondazione del borgo collinare di impianto medioevale, caratterizzato da un sedime stratificato di geometrie varie.

3 Usi compatibili: usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UP: usi produttivi; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; UTR/1: Alberghi e pensioni;UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

R (A manutenzione ordinaria; B - manutenzione straordinaria; C1 - restauro; C2 - risanamento conservativo;) per edifici databili fino al 1960 (per gli immobili dal 1930 -1960 è richiesto parere di interesse espresso da parte della Soprintendenza)

M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione): immobili databili dal 1960 in poi; sono possibili i cambi di destinazione d'uso:

5 Disposizioni relative a tutte le categorie di intervento :

_ L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'art. 20, comma 1, del D. Leg.vo n.42/2004 e ss.mm.ii.

_ L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.

_ La tinteggiatura dei fabbricati dovrà ripristinare, anche per analogia, le cromie verosimilmente originarie.

_ E' consentita la creazione di volumi tecnici che non alterino la sagoma degli edifici, così come visibile dagli spazi pubblici o accessibili al pubblico.

6 Parametri urbanistici ed edilizi: parametri edilizi esistenti: non sono realizzabili ampliamenti

7 Modalità di attuazione: Diretto , diretto convenzionato.

8 Soggetto attuatore: Privato – Pubblico

art 79 Tessuto/edificio storico di riforma agraria; TS-RA;(MODIFICATO)

1 Ambiti di Paesaggio: La frazione di piana- Matinella; Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro;

2 Descrizione: Appartengono a questa classificazione insediamenti la cui origine è databile nell'ambito della riforma agraria (dal 1950). Nel dettaglio il Borgo S. Cesareo nel suo complesso ed alcuni episodi edilizi presenti nella piana.

3 Usi compatibili:

usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UP: usi produttivi; UP: usi produttivi; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; UTR/1: Alberghi e pensioni; UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

R: (A manutenzione ordinaria; B - manutenzione straordinaria; C1 - restauro; C2 - risanamento conservativo;) per gli edifici che ad oggi conservano un linguaggio coerente con l'esperienza della riforma agraria (esperienza dal 1936 al 1954)

M: (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione);

5 Parametri urbanistici ed edilizi parametri edilizi esistenti: non sono realizzabili ampliamenti nell'ambito della categoria di intervento R, che alterino le sagome originarie degli edifici e dunque i sedimi storici.

6 Modalità di attuazione: Diretto , diretto convenzionato.

7 Soggetto attuatore: Privato – Pubblico

art 80 Tessuto consolidato urbano; T-CU;(MODIFICATO)

1 Ambiti di Paesaggio: Capoluogo, piana di S. Nicola, la frazione di piana - Matinella;

2 Descrizione: Questa area identifica i tessuti edificati, consolidati di tipo prevalentemente residenziale, la cui densità è superiore a 1,5 mc/mq.

3 Usi compatibili:

usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UP: usi produttivi; UP: usi produttivi; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; UTR/1: Alberghi e pensioni; UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento :

categorie di intervento: R (A manutenzione ordinaria; B - manutenzione straordinaria; C1 - restauro;

C2 - risanamento conservativo;) per edifici databili fino al 1960 (per gli immobili dal 1930 -1960 è richiesto parere di interesse espresso da parte della Soprintendenza) M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione): immobili databili dal 1960 in poi; sono possibili i cambi di destinazione d'uso

5 Parametri urbanistici ed edilizi :

Esistenti, non sono realizzabili ampliamenti

6 Modalità di attuazione: Diretto , diretto convenzionato.

7 Soggetto attuatore: Privato – Pubblico

art.81 Tessuto semiconsolidato urbano; T-SC;(MODIFICATO)

1 Ambiti di Paesaggio: Capoluogo, piana di S.Nicola; la frazione di piana-Matinella, nucleo di Vuccolo/Cappasanta, piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro;

2 Descrizione: Il tessuto semiconsolidato urbano individua le parti del territorio parzialmente edificate per usi urbani, la cui densità è inferiore a 1,5 mc/mq e in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona;

3 Usi compatibili::

usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UP: usi produttivi; UP: usi produttivi; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; UTR/1: Alberghi e pensioni; UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento :

R (A manutenzione ordinaria; B - manutenzione straordinaria; C1 - restauro; C2 - risanamento conservativo;) per edifici databili fino al 1960 (per gli immobili dal 1930 -1960 è richiesto parere di interesse espresso da parte della Soprintendenza) M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione); immobili databili dal 1960 in poi; sono possibili i cambi di destinazione d'uso: T: - nuova edificazione possibile in presenza di lotti liberi che consentano il rispetto delle distanze minime dai fabbricati esistenti secondo quanto previsto dal DM 1444/68);

5 Parametri urbanistici ed edilizi :

parametri edilizi :esistenti per gli interventi in classe R e M ; attribuiti dalla regione di equivalenza cui l'area di intervento appartiene, o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4, per gli interventi in classe T; Possibili incrementi attraverso attribuzione di indici premiali secondo quanto disposto dall'art.76 delle presenti NTA ed in Appendice.

6 **Modalità di attuazione:** Diretto , diretto convenzionato.

7 **Soggetto attuatore:** Privato – Pubblico

art.82 Tessuto a prevalente uso produttivo; T-UP;(MODIFICATO)

1 Ambiti di Paesaggio: Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro, Piana integrata di Fravita/Sorvella, Nucleo di Vuccolo/Cappasanta, Capoluogo

2 **Descrizione.** Il tessuto a prevalente uso produttivo individua le parti del territorio parzialmente edificate caratterizzate da una alta eterogeneità di usi tra cui è prevalente l'uso produttivo di beni e servizi; I tessuti così evidenziati, sono caratterizzati da una alta disomogeneità di impianto, e dalla carenza di viabilità.

3 Usi compatibili:

usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali; UT/8: Commercio all'ingrosso; UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UT/10: Autorimesse private; UT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante; UT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, centri congressi, fiere ed esposizioni.; UP/1: Laboratori di arti e mestieri;UP/2: Laboratori artigianali ed officine; UP/3: Attività industriali;La compatibilità

ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti in materia ambientale.; UTR UTR/1: Alberghi e pensioni;UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento :

categorie di intervento: R (A manutenzione ordinaria; B - manutenzione straordinaria; C1 - restauro; C2 - risanamento conservativo;) per edifici databili fino al 1960 (per gli immobili dal 1930 -1960 è richiesto parere di interesse espresso da parte della Soprintendenza) M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione): per immobili databili dal 1960 in poi; sono possibili i cambi di destinazione d'uso: gli interventi di ristrutturazione urbanistica usufruiscono di un indice aggiuntivo (0,08 mq/mq incentivo lavoro)T, solo per usi di tipo produttivo di beni e servizi. - nuova edificazione possibile in presenza di lotti liberi che consentano il rispetto delle distanze minime dai fabbricati esistenti secondo quanto previsto dal DM 1444/68);

5 Parametri urbanistici ed edilizi :

parametri urbanistici: esistenti; incentivo dello 0,08mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica. parametri edilizi :esistenti per gli interventi in classe R e M ; attribuiti dalla regione di equivalenza cui l'area di intervento appartiene o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4 per gli interventi in classe T,;interventi di nuova edificazione non possono avere uso abitativo esclusivo ma nei limiti del 10% del totale di SUL prevista.

6 Modalità di attuazione: Diretto , diretto convenzionato.

7 Soggetto attuatore: Privato

art.83 Aree pianificate/in trasformazione; AP (EQUIPARATE AL TESSUTO CONSOLIDATO URBANO)

1 Ambiti di Paesaggio: Capoluogo, Frazione di piana-Matinella, Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro

2 Descrizione:.. Le aree pianificate/in trasformazione descrivono le parti del territorio comunale che sono interessate da fenomeni trasformativi in itinere. Sono aree che seguono le regole generanti il procedimento, precedenti il PUC, e che in conclusione dello stesso saranno inserite nella trasformabilità del PUC COME APPARTENENTI AL TESSUTO CONSOLIDATO URBANO DI CUI ALL'ART.80..

Gli usi, le categorie di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le tipologie di intervento saranno esplicitati in fase di aggiornamento e monitoraggio delle norme tecniche. Questa integrazione non costituisce variante al PUC

3 Usi compatibili:

AP (P.I.P.); UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali; UT/8: Commercio all'ingrosso; UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UT/10: Autorimesse private; UT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante; UT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, centri congressi, fiere ed esposizioni.; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UP/2: Laboratori artigianali ed officine; UP/3: Attività industriali; La compatibilità ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti in materia ambientale.; UTR UTR/1: Alberghi e pensioni; UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento :

AP (P.I.P.); categorie di intervento: T, solo per usi di tipo produttivo di beni e servizi. -

5 Parametri urbanistici ed edilizi :

parametri urbanistici: esistenti; incentivo dello 0,08mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica. parametri edilizi :esistenti per gli interventi in classe R e M ; attribuiti dalla regione di equivalenza cui l'area di intervento appartiene o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4 per gli interventi in classe T,;interventi di nuova edificazione non possono avere uso abitativo esclusivo ma nei limiti del 10% del totale di SUL prevista.

6 Modalità di attuazione: Diretto , diretto convenzionato.

7 Soggetto attuatore: Privato

art.84 Aree consolidate per servizi urbani; AC-SU MODIFICATO)

1 **Ambiti di Paesaggio:** Piana integrata di S.Cesareo/Tampone Giampietro, Frazione di piana-Matinella, Nucleo di Vuccolo/Cappasanta, Capoluogo

2 **Descrizione.** Il tessuto consolidato per servizi urbani individua le AREE DISPONIBILI PER STANDARDS URBANISTICI ESISTENTI come da DM 1444/1968;;Il dettaglio delle aree con relativa destinazione e specifiche sono in tavola P.6

3 Usi compatibili:

URB/1: urbanizzazioni primarie; URB/2: urbanizzazioni secondarie.

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione)T: - nuova edificazione possibile in presenza di lotti liberi che consentano il rispetto delle distanze minime dai fabbricati esistenti secondo quanto previsto dal DM 1444/68);

5 Parametri urbanistici ed edilizi

parametri edilizi : esistenti dove realizzati o da equivalenza, per gli interventi di nuova costruzione cui è possibile sempre applicare la totalità degli incrementi di indice edificatorio previsti dal PUC in art.76 ed in Appendice.

6 Modalità di attuazione: Procedure Opere Pubbliche, Diretto , diretto convenzionato,

7 Soggetto attuatore: Pubblico - Privato

art.85 Aree consolidate per impianti produttivi; AC-IP MODIFICATO

1 Ambiti di Paesaggio: : Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro, Piana integrata di Fravita/Sorvella, Nucleo di Vuccolo/Cappasanta,

2 Descrizione Le aree consolidate di tipo produttivo individuano le parti del territorio edificate per usi produttivi attivi; caratterizzate dalla presenza di impianti produttivi e da carenze di carattere logistico- infrastrutturale.

3 Usi compatibili:

usi: UT: terziario commercio; UP: usi produttivi; UTR: usi per attività turistiche e ricettive;;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

categorie di intervento: M (D ristrutturazione edilizia; E ristrutturazione urbanistica; E1 demolizione / ricostruzione): gli interventi di ristrutturazione urbanistica usufruiscono di un indice aggiuntivo (0,08 mq/mq incentivo lavoro, oltre l'utilizzo dell'esistente SUL) che consentano il rispetto delle distanze minime dai fabbricati esistenti secondo quanto previsto dal DM 1444/68);
nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

parametri urbanistici: esistenti; incentivo dello 0,08mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica. (non per usi residenziali) oltre la consistenza volumetrica esistente, da convertire in indice di superficie. (ai fini dell'indice esistente è calcolabile la superficie utile lorda esistente).;

6 Modalità di attuazione: **diretto convenzionato .Il rilascio di titoli autorizzativi è subordinato alla** produzione di documentazione utile attestante la qualità delle emissioni in atmosfera e del trattamento dei reflui e l'abbattimento dei fumi e alla osservanza delle norme in vigore per la mitigazione degli impatti sull'ambiente.

7 **Soggetto attuatore**_Privato

art.86 Aree servizi urbani AS-U **MODIFICATO**

1 Ambiti di Paesaggio: **La** frazione di piana- Matinella;

2 **Descrizione:** Le aree per servizi urbani individuano le parti del territorio dedicate alla trasformazione per attrezzature e servizi come da DM1444/68. Esse derivano dallo stralcio delle aree di trasformazione urbana complessa , in seguito ad accoglimento delle osservazioni e permettono il soddisfacimento di quota parte del fabbisogno di standard pregresso , che le aree di trasformazione urbana complessa permettevano di colmare.

3 Usi compatibili URB/1: urbanizzazioni primarie; URB/2: urbanizzazioni secondarie.

4 **Grado di trasformabilità – categorie di intervento**

T:;Nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri edilizi : assimilabili ad indici espressi per le aree a appartenenti a parco agricolo periurbano..

6 Modalità di attuazione: Procedure Opere Pubbliche, previo vincolo preordinato ad esproprio.

7 **Soggetto attuatore:** Pubblico

art.87 Aree di trasformazione urbana AT-U **MODIFICATO**

1 Ambiti di Paesaggio: Capoluogo, La piana di S.Nicola, La frazione di piana- Matinella; Nucleo di Vuccolo/Cappasanta;

2 Descrizione: Le aree di trasformazione urbana individuano le parti del territorio dedicate alla trasformazione per nuovi usi urbani. L'attuazione di queste aree contribuisce, attraverso formule negoziate di cessione, alla realizzazione di aree da dedicare a standards urbanistici ai sensi del DM1444/68, oltre alla rete dei luoghi pubblici del Capoluogo. La rete dei luoghi pubblici del Capoluogo è normata nei progetti magneti.

3 Usi compatibili: usi: UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; UT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private; UT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione; UT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata; UT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca; UT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SUL); UT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500 mq di SUL); UT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.) UP: usi produttivi; UP: usi produttivi; UP/1: Laboratori di arti e mestieri; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; UTR/1: Alberghi e pensioni; UTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge; UTR/3: Centri congressuali;

.4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

T:;Nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

Come da appartenenza alla regione di equivalenza. In tabella normativa dedicata sono approfonditi gli indici edificatori per le singole aree. Sono applicabili gli indici premiali come descritti in art.76 delle presenti NTA e in Tabelle 04 in Appendice.

6 Modalità di attuazione Mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo

7 Soggetto attuatore: Privato - Pubblico

art.88 Aree di trasformazione per servizi urbani AT-SU MODIFICATO

1 Ambiti di Paesaggio Capoluogo, La frazione di piana- Matinella; Nucleo di Vuccolo/Cappasanta; Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro

2 Descrizione: Le aree di trasformazione per servizi urbani individuano le parti del territorio dedicate in quota parte alla trasformazione per attrezzature e servizi come da DM1444/68..

3 Usi compatibili: usi: URB/1: urbanizzazioni primarie; URB/2: urbanizzazioni secondarie.

UA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze; UT: terziario commercio; ad esclusione di UT/6: medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500); UT/7: grandi strutture di vendita, centri commerciali; UT/8 commercio all'ingrosso; UT/10: autorimesse private; UT/11: stazioni di servizio e di distribuzione carburante;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

T:;Nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

Come da appartenenza alla regione di equivalenza. In tabella normativa dedicata sono approfonditi gli indici edificatori per le singole aree. Sono applicabili gli indici premiali come descritti in art.76 delle presenti NTA e in Tabelle 05 in Appendice.

6 Modalità di attuazione

Mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo

7 Soggetto attuatore:_Privato - Pubblico

art.89 Aree di trasformazione per servizi territoriali AT-ST MODIFICATO

1 Ambiti di Paesaggio Capoluogo, La frazione di piana- Matinella; Nucleo di Vuccolo/Cappasanta; Compagine collinare del Capoluogo, Compagine collinare di Bosco.

2 Descrizione: Le aree di trasformazione per servizi territoriali individuano le parti del territorio dedicate alla trasformazione per servizi territoriali di qualità. L'attuazione di queste aree contribuisce, anche attraverso formule negoziate di cessione, la realizzazione di un sistema diffuso di funzioni di eccellenza di tipo extraterritoriale;

3 Usi compatibili

usi: UA (nei limiti del 10% del totale di SUL prevista), UT: terziario commercio; UP: usi produttivi; UTR: usi per attività turistiche e ricettive; URB/1: urbanizzazioni primarie; URB/2: urbanizzazioni secondarie.

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

T:;Nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi: come da appartenenza alla regione di equivalenza o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4 ed in Appendice.

6 Modalità di attuazione

Mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo

7 Soggetto attuatore: Privato - Pubblico

art.90 Aree di trasformazione per distretti produttivi AT-DP MODIFICATO

1 Ambiti di Paesaggio Capoluogo, La frazione di piana- Matinella; Nucleo di Vuccolo/Cappasanta; Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro, Margine collinare di matinella/Tempa di Giacomo,

2 Descrizione: Le aree individuano le parti del territorio dedicate alla trasformazione per distretti produttivi. L'attuazione di queste aree contribuisce alla realizzazione di un sistema qualificato di produzione e servizi per la produzione, quale indotto e supporto per le attività produttive.;

3 Usi compatibili: : UT: terziario commercio; UP: usi produttivi; UTR: usi per attività turistiche e ricettive;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

T nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi: come da appartenenza alla regione di equivalenza, o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4. E' sempre applicabile l'incentivo lavoro 0,08 mq/mq.

6 Modalità di attuazione

Mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo

7 Soggetto attuatore: Privato –

art.90BIS Aree di PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INTEGRATO

1 Ambiti di Paesaggio Piana integrata di Fravita Sorvella,

2 Descrizione: L'area individua la parte del territorio dedicate alla trasformazione per distretti produttivi., da attuare mediante Piano per gli Insediamenti Produttivi. L'attuazione di queste aree contribuisce alla realizzazione di un sistema qualificato di produzione e servizi per la produzione, quale indotto e supporto per le attività produttive.;

3 Usi compatibili: : UT: terziario commercio; UP: usi produttivi; UTR: usi per attività turistiche e ricettive;

4 Grado di trasformabilità – categorie di intervento

T nuova edificazione

5 Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi: come da appartenenza alla regione di equivalenza, o nel caso ricadenti fuori regione, secondo quanto disposto dall'art.59 Capo4.

E' sempre applicabile l'incentivo lavoro 0,08 mq/mq.

6 Modalità di attuazione

Mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo

7 Soggetto attuatore: Pubblico –

CAPO 3_ Normativa Agricola,

art.91 disciplina generale delle aree agricole : premesse MODIFICATO

Le aree agricole del territorio si articolano in funzione dell'appartenenza ai sistemi dedotti dagli studi sulla morfologia del territorio, oltre che dall'appartenenza agli ambiti di paesaggio. Ogni area agricola è definita da un insieme di norme che regolano gli usi in coerenza con la propria appartenenza ai sistemi di piana o di collina, ed all'appartenenza agli ambiti di paesaggio, in coerenza con quanto disposto da L.R.14 del 1982 Titolo II .Riassumendo le aree agricole si articolano in:

COD	IEE Abitazioni agricole	IEE Annessi agricoli	D_SISTEMA	D_UNITA	D_MORFOTIPOLOGIA	AMBITI DI PAESAGGIO
E01	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SC_Sistema collinare	SC_VRS_Versante	SC_VRS_VDC_Versante denudazionale collinare	Margine Collinare di Matinella/Tempa di Giacomo; Versante collinare Difesa Monti; Promontorio collinare Centanni
E02	0,016 mq/mq	0,033 mq/mq	SP_Sistema di pianura	SP_ANT_Antica	SP_ANT_PAL_Piana alluvionale	Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro; Piana integrata di Fravita/Sorvella
E03	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SC_Sistema collinare	SC_VRS_Versante	SC_VRS_VCL_Vallecola colluviale	Compagine Collinare del Capoluogo
E04	0,001 mq/mq	0,01 mq/mq	SP_Sistema di pianura	SP_RCN_Recente	SP_RCN_TFR_Terrazzo fluviale recente	Sistema terrazzi fluviali
E05	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SC_Sistema collinare	SC_VRS_Versante	SC_VRS_VFDC_Versan te fluvio-denudazionale di bacino imbrifero collinare	Compagine Collinare di Bosco
E05	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SC_Sistema collinare	SC_VRS_Versante	SC_VRS_VFDC_Versan te fluvio-denudazionale di bacino imbrifero collinare	Versante Collinare di Bosco
E06	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SP_Sistema di pianura	SP_ANT_Antica	SP_ANT_FFL_Faccetta di erosione fluviale	Piana di S.Nicola
E07	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SP_Sistema di pianura	SP_ANT_Antica	SP_ANT_VLP_Vallecola a fondo piatto	Valle La Cosa
E08	0,01 mq/mq;	0,023 mq/mq	SC_Sistema collinare	SC_VRS_Versante	SC_VRS_VFDC_Versan te fluvio-denudazionale di bacino imbrifero collinare	Oasi naturalistica di Bosco Camerine

Le aree E1-E3-E5-E8 individuano sistemi del territorio rurale e aperto: aree di collina.

Il PUC propone gli obiettivi di tutela, valorizzazione, promuovendo la salvaguardia delle aree forestali, la tutela di tradizionali e tipiche coltivazioni, in particolare dell'olivo riconoscendone l'elevato valore paesaggistico, di tutela idrogeologica, economico.

Le aree E2-E4-E7 individuano sistemi del territorio rurale e aperto: aree di pianura.

Il PUC propone gli obiettivi di tutela, valorizzazione, promuovendo la salvaguardia e la tutela di tradizionali e tipiche opere idrauliche – agrarie, dei valori e delle

funzioni agronomiche e produttive.

A queste aree va letta in sovrapposizione una fascia agricola periurbana, definita come parco agricolo. In questa area, oltre la normativa dell'area agricola di appartenenza, vigono le disposizioni dedicate al parco agricolo.

art 92 articolazione delle schede normative per le aree agricole

La normativa agricola si articolerà in una descrizione delle caratteristiche delle aree normate, degli obiettivi di tutela e salvaguardia, degli usi consentiti, degli indici edificatori applicabili e della possibilità di conservare gli usi esistenti che siano difforni dalla destinazione agricola delle aree.

art 93 E01 _ Aree agricole prevalentemente collinari

- 1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Aree di collina_ colline costiere.
- 2 Ambito di Paesaggio : Margine Collinare di Matinella/Tempa di Giacomo; Versante collinare Difesa Monti; Promontorio collinare Centanni
- 3 Descrizione: Fascia collinare ristretta tra le piane di S.Cesareo e la Valle Centanni. L'agromosaico è caratterizzato dagli oliveti e in modo minore dai vigneti. I boschi sono generalmente ridotti a lembi ristretti all'interno del mosaico agricolo e sono in massima parte dominati da latifoglie sempreverdi e caducifoglie tipiche della fascia basale (leccio e roverella) e della prima fascia collinare (cerro, carpino nero, carpinella, acero). Presenza di insediamenti radi, si segnala l'insediamento filiforme lungo la strada provinciale 420, in vicinanza con il nucleo di Vuccolo. Non sono presenti rilevanti insediamenti per usi produttivi.
- 4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: L'obiettivo è il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali,
- 5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.
- 6 Parametri urbanistici ed edilizi:
Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;
- 7 Usi: compatibili: DAG

Gli usi produttivi insediati legati alle attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, logistica e trasporti dimostrano la compatibilità ecologica degli insediamenti attraverso periodici controlli previsti dalle norme in materia ambientale. Sono possibili interventi di grado M e T relativamente alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, al fine del miglioramento delle infrastrutture e della logistica. Per tali interventi è possibile usufruire degli indici edificatori incentivanti pari a

0,08 mq/mq oltre la consistenza attuale. E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 94 E02 _ Aree agricole di piana

- 1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Pianure alluvionali_ piana del Sele.
- 2 Ambito di Paesaggio : Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro, Piana integrata di Fravita-Sorvella.
- 3 Descrizione: nella zona occidentale del territorio, fascia basale pianeggiante, prevalgono le colture erbacee intensive legate alla produzione di cereali per l'alimentazione degli animali, con una discreta presenza di arboricoltura da frutto specializzata e vigneti; In questa zona abbiamo infatti la maggiore concentrazione di ambiente urbanizzato continuo a carattere mediamente denso e urbano discontinuo (Borgo San Cesareo, Matinella) e una notevole presenza di tessuto urbano rado e nucleiforme, che nasce soprattutto all'interno degli ampi seminativi intensivi.
- 4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: L'obiettivo è il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali, della razionalizzazione delle infrastrutture, dell'integrazione equilibrata tra i diversi usi presenti nella piana.
- 5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.
- 6 Parametri urbanistici ed edilizi:
Indice edificatorio effettivo 0,016 mq/mq per usi residenziali, 0,033 mq/mq per annessi agricoli;.
- 7 Usi compatibili: DAG

Gli usi produttivi insediati legati alle attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, logistica e trasporti dimostrano la compatibilità ecologica degli insediamenti attraverso periodici controlli previsti dalle norme in materia ambientale. Sono possibili interventi di grado M e T relativamente alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, al fine del miglioramento delle infrastrutture e della logistica. Per tali interventi è possibile usufruire degli indici edificatori incentivanti pari a 0,08 mq/mq oltre la consistenza attuale. E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 95 E03 _ Aree agricole collinari

- 1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Aree di collina_ colline costiere.
- 2 Ambito di Paesaggio : Compagine Collinare del Capoluogo
- 3 Descrizione:; La parte orientale del territorio comunale di Albanella è collinare con il capoluogo al centro della collina immerso in un tessuto agroforestale dominato dagli oliveti e da piccoli lembi di bosco di tipo illirico- submediterraneo
- 4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: L'obiettivo è il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali, in particolare dell'olivo.
- 5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.
- 6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;.

- 7 Usi compatibili: DAG

E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 96 E04 _ Aree agricole limitrofe a corsi d'acqua

- 1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Pianure alluvionali_ piana del Sele..
- 2 Ambito di Paesaggio : Sistema terrazzi fluviali
- 3 Descrizione:; Lungo i corsi d'acqua assumono grande importanza le fasce di bosco ripariale, residuo delle antiche foreste planiziali e riparie con la presenza di salici, pioppi, ontani e un sottobosco con specie igrofile appartenenti ai generi *Carex*, *Ranunculus*, *Phragmites*.
- 4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: obiettivo prioritario per questa area è la tutela del ruolo di corridoio ecologico nella REL
- 5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.
- 6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,001 mq/mq per usi residenziali, 0,01 mq/mq per annessi agricoli;.

7 Usi compatibili: DAG

art 97 E05 _ Aree agricole collinari

1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Aree di collina_ colline costiere.

2 Ambito di Paesaggio : Compagine collinare di Bosco

3 Descrizione:. La parte orientale del territorio oltre il capoluogo è caratterizzato da un tessuto agroforestale dominato dagli oliveti e da piccoli lembi di bosco di tipo illirico- sub mediterraneo, sono presenti insediamenti filiformi lungo le tre principali direttrici.

4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: L'obiettivo è il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali, in particolare dell'olivo.

5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.

6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;.

7 Usi compatibili: DAG

E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 98 E06 _ Aree agricole di piana

1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Pianure alluvionali.

2 Ambito di Paesaggio : Piana di S.Nicola

3 Descrizione: fascia pianeggiante,in cui prevalgono le colture erbacee intensive legate alla produzione di cereali per l'alimentazione degli animali,

4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: L'obiettivo è il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali, della razionalizzazione delle infrastrutture, dell'integrazione equilibrata tra i diversi usi presenti nella piana.

5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.

6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;

7 Usi compatibili: DAG

E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 99 E07 _ Aree agricole di piana

1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Pianure alluvionali_ piana del Sele.

2 Ambito di Paesaggio : Valle Centanni

3 Descrizione: nella zona orientale, fascia basale pianeggiante, con una discreta presenza di arboricoltura da frutto specializzata e vigneti;

4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: Il primario obiettivo è la tutela e salvaguardia del ruolo in REL: come Core Area_(*aree estese ad elevato interesse naturalistico, con funzione di serbatoi di biodiversità*)

5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.

6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;

7 Usi compatibili: DAG

Gli usi produttivi insediati legati alle attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, dimostrano la compatibilità ecologica degli insediamenti attraverso periodici controlli previsti dalle norme in materia ambientale..

E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 100 E08 _ Aree agricole collinari

1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Aree di collina_ colline costiere.

2 Ambito di Paesaggio : Oasi di Bosco Camerine

3 Descrizione:;bosco di tipo illirico-submediterraneo a prevalenza di querce caducifoglie con roverella *Quercus pubescens* e/o *Quercus cerris*. In questa zona è presente anche un oasi WWF "Oasi naturale Bosco Camerine" dominata da querce sempreverdi e caducifoglie con ampie zone arbustive a macchia mediterranea.

4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: Il primario obiettivo è la tutela e salvaguardia del ruolo in REL: come Core Area_(*aree estese ad elevato interesse naturalistico, con funzione di serbatoi di biodiversità*)

5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.

6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;.

7 Usi compatibili: DAG

E' possibile usufruire di un indice di copertura al massimo pari al 50% del lotto interessato da allevamenti, al fine di consentire ricoveri per animali.

art 101 Parco agricolo_ fascia agricola periurbana

1 Appartenenza ai sistemi del territorio rurale aperto: Pianure alluvionali_ piana del Sele. Aree di collina_ colline costiere.

2 Ambito di Paesaggio : Compagine Collinare del Capoluogo, la Piana di San Nicola, la frazione di piana di Matinella

3 Descrizione:; aree in adiacenza con i nuclei frazionali e il capoluogo, caratterizzati da vegetazione varia, presenti colture di seminativi.

4 Obiettivi di tutela e salvaguardia: In coerenza con gli obiettivi di ambito, fondamentale il mantenimento e incentivazione delle colture tradizionali, dell'integrazione equilibrata tra i diversi usi e del supporto agli stessi, data l'adiacenza con i nuclei urbanizzati.

5 Gradi di trasformabilità:/categorie di intervento: R,M,T; Recupero e ristrutturazione, nuova edificazione limitatamente agli usi funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali e degli usi consentiti.

6 Parametri urbanistici ed edilizi:.

Indice edificatorio effettivo 0,01 mq/mq per usi residenziali, 0,023 mq/mq per annessi agricoli;.

oltre 0,08 mq/mq attribuito dalla regione di equivalenza (fascia agricola periurbana)

7 Usi compatibili: DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo; DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo; DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R.41/84 e L.99/04;, UT/1: UT/2,UT/5 , UTR;;

art 102 Attività produttive in area agricola MODIFICATO

1 Le attività produttive attive in aree agricole, possono per motivate esigenze aziendali, usufruire di un indice edificatorio , oltre l'esistente, pari a 0,08mq/mq. Tale quota è utilizzabile per interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione.

Capo 4–Organigramma e metodica degli atti di programmazione degli interventi

art.103 Organigramma e metodica

1 Il PUC definisce i contenuti degli atti di programmazione degli interventi, desumendoli dagli obiettivi generali, dalle disposizioni strutturali e da quelle programmatiche. Sono contenuti degli atti di programmazione degli interventi:

- i progetti magneti definiti in TAV serie P7;
- schede normative per le aree di trasformazione.

Oltre i contenuti già espliciti, sono inseriti negli atti:

- 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.
- le priorità di attuazione delle opere previste nei progetti magneti,
- le modalità attuative scelte, le risorse per l'attuazione.

Come da art.25 comma7 della L.R.16/2004 e s.m.i. gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del Puc

2. Gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della L. R. 16/2004 sono formati in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alle previsioni del PUC stesso, del quale non possono modificare i contenuti. 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 imposti nelle fasi attuative degli interventi.

3 Compete agli atti di programmazione la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968,

4. la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità degli Atti di programmazione, in particolare, per quel che riguarda le priorità d'intervento l'Amministrazione Comunale indirizzerà gli Atti di programmazione all'attuazione dei progetti magneti .

Capo 5 Progetti magneti

art.104 Articolazione e ruolo

I progetti magneti si articolano in cinque luoghi del territorio comunale che corrispondono a cinque aree emblematiche delle tematiche offerte dal territorio di Albanella. Le frazioni più popolate, Capoluogo e di Piana Matinella, considerata in uno con il nucleo di Vuccolo Cappasanta, Il borgo testimonianza della riforma agraria, il borgo di S.Nicola e le preesistenze archeologiche, il paesaggio collinare di Bosco e dell'Oasi di Camerine. Il ruolo dei progetti è quello di inquadrare le trasformazioni previste dal PUC e le azioni strategiche di lungo periodo in un insieme concreto e programmato di azioni specifiche, in grado di essere attuate in tempi brevi coerentemente con quanto disposto negli atti di programmazione di cui i progetti magneti sono parte integrante. Ogni progetto magnete è strutturato come un programma costruito su misure a tema, chiamate unità di progetto, cui si riferiscono la tipologia di intervento, le modalità di attuazione, fonti di finanziamento attivabili e l'incidenza sul dimensionamento generale del PUC delle attuazioni proposte dal progetto magnete. E' presente inoltre il contributo in aree cedute di ogni area di trasformazione del tipo AT-U-ASU –AT-SU, costituenti la base dei suoli coinvolti nel progetto.

art. 105 La rete dei luoghi pubblici (Progetto Magnete Matinella)

Il progetto magnete proposto per la frazione di Piana, Matinella, in uno con il nucleo di Vuccolo, Cappasanta, si basa sulla costruzione della " rete dei luoghi pubblici". La rete dei luoghi pubblici si sostanzia con il parco lineare della piana, la rete delle funzioni collettive, in cui si inseriscono il nuovo polo scolastico – il recupero della piazza di Matinella e area giochi, aree parcheggio al fine di liberare la piazza ed il recupero degli immobili di proprietà comunale ad altre funzioni di interesse pubblico. La rete è comprensiva del progetto di mobilità si attraverso la connessione di rami esistenti in modo da costituire un circuito veicolare alternativo, sia prevedendo un circuito di mobilità pedonale e ciclabile per il tempo libero e lo sport.

Le unità di progetto riguardano:

- il sistema della mobilità, con interventi di nuova viabilità di connessione con l'impianto viario esistente, la pista ciclopedonale;
- i luoghi pubblici, con interventi che interessano il parco lineare della piana e la rete delle funzioni collettive.

Il progetto Magnete è in Tav.P 7.2

art. 106 La rete dei luoghi pubblici (Progetto Magnete Albanella)

Il progetto magnete proposto per il Capoluogo, si basa su due temi fondamentali. Il primo è Il recupero del borgo antico del capoluogo, inserito nella "rete dei luoghi pubblici". Il recupero del borgo attraverso la valorizzazione degli edifici di pregio, il recupero di sedimi storici e un insieme sistematico di opere che possano restituire unitarietà al borgo storico, ormai compromesso da una serie di interventi non coerenti. La rete dei luoghi pubblici, per Albanella si struttura sull'asse delle esistenti attrezzature sportive, e il costruendo Museo, coinvolgendo la dorsale collinare rivolta verso ovest. La rete è comprensiva del progetto di mobilità attraverso la connessione con i rami esistenti oggetto di adeguamento.

Le unità di progetto riguardano:

- il sistema della mobilità, con interventi che interessano viabilità esistente e viabilità di progetto;
- i luoghi pubblici, con interventi che interessano le nuove attrezzature collettive, la rete dei luoghi pubblici del borgo storico, il recupero dei contenitori pubblici e degli edifici di pregio.

Il progetto Magnete è in Tav.P 7.4

art. 107 La valorizzazione storico-ambientale dei borghi della riforma agraria e della piana (Progetto Magnete Borgo S.Cesareo)

Il progetto magnete proposto per il Borgo S.Cesareo, si basa sul recupero del borgo di riforma agraria, attraverso le sue caratteristiche tipologiche prevalenti, sia di impianto urbano che di edificato. Il recupero del borgo attraverso la valorizzazione degli edifici pubblici, e un insieme sistematico di opere che possano restituire unitarietà al borgo, compromesso da una serie di interventi non coerenti.

Le unità di progetto riguardano:

- il sistema della mobilità, con interventi che interessano viabilità esistente e viabilità di progetto; la pista ciclopedonale per il tempo libero e lo sport;
- i luoghi pubblici, con interventi che interessano il recupero dei contenitori collettivi, il recupero del borgo, il nucleo integrato del parco.

Il progetto Magnete è in Tav.P 7.1

art. 108 La valorizzazione delle risorse archeologiche-storico-artistiche (Progetto Magnete S.Nicola)

Il progetto magnete proposto per il Borgo S.Nicola, si basa sul recupero dell'area archeologica del santuario di Demetra e Kore. E' proposto un parco agricolo anulare su cui si inserisce un circuito ciclo-pedonale. Le unità di progetto riguardano:

- il sistema della mobilità, con interventi sui nodi di interscambio modale, parcheggi; la pista ciclopeditonale per il tempo libero e lo sport;
- i luoghi pubblici, con interventi che interessano il recupero dell'area archeologica, forme di incentivazione e sostegno per attività proposte nel parco agricolo anulare.

Il progetto Magnete è in Tav.P 7.3

art.109 Le aree agricole collinari ed il sistema dei filamenti insediativi (Progetto Magnete Filamenti emozionali Bosco)

Il progetto magnete Filamenti emozionali proposto per Bosco, si basa sulla lettura di un sistema di circuiti (percorsi adeguati con reti tecnologiche avanzate – connessioni wireless – tappe di studio e di osservazione), che partono dall'area collinare di Bosco per connettersi con l'area archeologica di S.Nicola e il borgo storico di Albanella.

Il progetto Magnete si struttura in due azioni :

- azioni di progetto in cui sono inseriti la rete sinergica di filamenti emozionali, il parco sonoro;
- azioni di monitoraggio degli impatti delle azioni di progetto, con interventi per la realizzazione di un centro permanente di ricerca e studi..

Il progetto Magnete è in Tav.P 7.5

TITOLO 4 NORME CONCLUSIVE

Capo 1 Disposizioni

art. 110 Salvaguardia

- 1 In coerenza con quanto espresso in art. 10 L.R.16/2004 e s.m.i., tra l'adozione del PUC e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:
- a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel PUC in corso di approvazione;
 - b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili il PUC.
2. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorso inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della L.R.16/2004 e s.m.i..

art.111 Validità di permessi di costruire rilasciati

I permessi a costruire rilasciati in data antecedente l'adozione del presente PUC e con esso in contrasto, sono efficaci se rientranti in quanto espresso in art. 15 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i.

art.112 Recepimento elementi pertinenti del Piano di Emergenza Esterna (PEE) D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 – CONTROLLO DELL'URBANIZZAZIONE

Il PUC prescrive che nell'area compresa nel raggio di 200 metri dal contorno della proiezione in pianta dei serbatoi della ditta DIPOGAS s.r.l. area indicata come ZDS (Zona Distanze di Sicurezza esterne) in elaborato cartografico P.8, il rilascio di permesso a costruire per nuove costruzioni sia subordinato al preventivo calcolo delle densità edilizie, che non deve superare i 1,5 m³/m². Qualora si verifichi il superamento della soglia di densità prescritta, i diritti edificatori delle aree possono essere trasferiti in altra area nell'ambito del territorio comunale previa convenzione stipulata tra il richiedente avente titolo e l'ente emittente il permesso a costruire. Nelle aree indicate dal predetto elaborato di PUC come ZII (Zone di Intervento Immediato – Zone di Danno) e ZA (Zone di Attenzione) si recepisce integralmente quanto disposto dal Piano di Emergenza Esterno (PEE).

APPENDICE NTA

La presente appendice alle Norme Tecniche di Attuazione riassume i dati complessivi del dimensionamento del piano, in termini di possibilità edificatorie attribuite alle aree di trasformazione previste dal PUC, della quota di standards pregressi che ciascuna contribuisce a colmare, oltre che della quota di standards necessari per il portato della trasformazione consentite. Nella prima tabella i dati generali della dotazione di standards esistenti e di previsione; nella seconda il portato delle aree di trasformazione in termini di alloggi, standards, cessioni e la quota delle stesse utili a compensare gli standards pregressi. Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle complessive per ogni tipologia di area di trasformazione con le possibilità edificatorie attribuite e la tipologia di standards pregressi che vanno a colmare con le percentuali di cessione:

Standard (D.M 1444/1968)	Disponibili al 2011/2016		Dotazione da D.M.	Da attuare al 2011/2016	Da previsione al 2026
	Totale	ad abitante	ad abitante	Totale	Totale
Istruzione (S)	25.546,26	3,90	4,50	3.928,80	3.928,80
Attrezzature di interesse collettivo (AIC)	13.458,97	2,06	2,00	-392,88	-392,88
Parcheggi (P)	4.519,52	0,69	2,50	11.851,88	11.851,88
Verde/Sport (V/S)	28.140,07	4,30	9,00	30.791,93	30.791,93
Totale	71.664,82	10,95	18,00	46.179,73	46.179,73

Tab.01

Contributo delle aree di trasformazione al bilancio delle aree standard					
Tipologia aree	Fabbisogno pregresso				
	Istruzione (S)	Attrezzature di interesse collettivo (AIC)	Parcheggi (P)	Verde/Sport (V/S)	TOTALE
A-SU	0,00	0,00	5.273,77	5.982,55	
AT-SU	6.830,99	0,00	659,01	10.899,54	
AT-U		0,00	1.924,04	14.629,86	
TOTALE	6830,985	0,00	7856,823	31511,954	46.199,76

Tab.02; Tab 03

2021	ALLOGGI	FAMIGLIE	INSEDIATI	STANDARD DA CESSIONI
AT-U	62	62		16.553,91
AT-SU	21	21		18.389,53
A-SU				
AS-U(EX atuc4-5-6-7)				3.654,35
A-SU STRADA				2.328,20
A-SU EX ERP ALBANELLA				5.273,77
ED-SOCIALE	33	33		
TSC-U	49	49		
TOTALE	165	165		46.199,76

AT-U	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
ST (mq)	3.367,71	3.327,93	3.817,95	4.654,07	5.694,63	2.789,66	3.075,42	8.496,74	2.092,25	2.046,51	7.296,85	2.501,92	6.918,96	8.778,65	6.934,77	5.779,06	4.398,38	15.208,11	3579,17
IEV (mq/mq)	0,1	0,20	0,20	0,20	0,20	0,1	0,10	0,20	0,20	0,20	0,10	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
IEP - A (mq/mq)	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03	0,00	0,03
IEP - V (mq/mq)	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03		0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - D (mq/mq)	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - I (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - P (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IEE (mq/mq)	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22	0,19	0,20	0,20	0,20	0,22	0,20	0,10	0,13	0,13	0,13	0,13	0,10	0,13
SUL (mq)	639,86	665,59	763,59	930,81	1.138,93	613,73	584,33	1.699,35	418,45	409,30	1.605,31	500,38	691,90	1.141,22	901,52	751,28	571,79	1.520,81	465,29
SUL alloggi (mq)	383,92	399,35	458,15	558,49	683,36	368,24	350,60	1.019,61	251,07	245,58	963,18	300,23	415,14	684,73	540,91	450,77	343,07	912,49	279,18
ALLOGGI	3,00	3,00	4,00	5,00	6,00	2,00	2,00	9,00	2,00	2,00	7,00	2,00	3,00	6,00	5,00	4,00	2,00	7,00	2
ABITANTI INSEDIABILI	7,89	7,89	10,52	13,15	15,78	5,26	5,26	23,67	5,26	5,26	18,41	5,26	7,89	15,78	13,15	10,52	5,26	18,41	5,26
SUL Altri usi (mq)	255,95	266,23	305,44	372,33	455,57	245,49	233,73	679,74	167,38	163,72	642,12	200,15	276,76	456,49	360,61	300,51	228,72	608,32	186,12
CESSIONI TOTALI di cui	673,54	665,59	763,59	930,81	1.138,93	557,93	615,08	1.699,35	418,45	409,30	1.459,37	500,38	1.383,79	1.755,73	1.386,95	1.155,81	879,68	3.041,62	715,83
STANDARD NUOVO	142,02	142,02	189,36	236,70	284,04	94,68	94,68	426,06	94,68	94,68	331,38	94,68	142,02	284,04	236,7	189,36	94,68	331,38	94,68
STANDARD PREGRESSO	531,52	523,57	574,23	694,11	854,89	463,25	520,40	1.273,29	323,77	314,622	1.127,99	405,70	1.241,77	1.471,69	1.150,25	966,45	785,00	2.710,24	621,15
DESTINAZIONE PER STANDARD PREGRESSO	P	P	V/S	V/S	V/S	P	V/S/P	V/S	V/S	P/V/S	P/V/S	P	V/S	P/V/S	V/S	P/V/S	V/S	V/S	P/V/S

Tab.04

AT-SU	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ST (mq)	7.736,36	1.640,73	5.302,03	5.076,62	4.459,67	15.460,89	1.086,82	3.780,00	1.919,09	2.046,51
IEV (mq/mq)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,1	0,10	0,10	0,10	0,20
IEP - A (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - V (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - D (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - I (mq/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IEP - P (mq/mq)	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,00
IEE (mq/mq)	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,20
SUL (mq)	1.392,54	295,33	954,37	913,79	802,74	2.782,96	195,63	680,40	345,44	409,30
SUL alloggi (mq)	417,76	88,60	286,31	274,14	240,82	834,89	58,69	204,12	103,63	122,79
ALLOGGI	3,00	1,00	2,00	2,00	2,00	7,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ABITANTI INSEDIABILI	7,89	2,63	5,26	5,26	5,26	18,41	2,63	2,63	2,63	2,63
SUL Altri usi (mq)	974,78	206,73	668,06	639,65	561,92	1.948,07	136,94	476,28	241,81	286,51
CESSIONI TOTALI di cui	3.868,18	820,37	2.651,02	2.538,31	2.229,84	7.730,45	217,36	1.890,00	959,55	1.023,26
STANDARD INSEDIATI	142,02	47,34	94,68	94,68	94,68	331,38	47,34	47,34	47,34	47,34
STANDARD PREGRESSO	3.726,16	773,03	2.556,34	2.443,63	2.135,16	7.399,07	170,02	1.842,66	912,205	975,915
CESSIONI PER SOCIAL HOUSING										
SOCIAL HOUSING (ALLOGGI)	4,00	2,00	4,00	4,00	3,00	4,00		4,00	3	4
INSEDIABILI	10,52	5,26	10,52	10,52	7,89	10,52		10,52	7,89	10,52
STANDARD PER SOCIAL HOUSING	189,36	94,68	189,36	189,36	142,02	189,36		189,36	142,02	189,36
TOTALE CESSIONE PER SOCIAL HOUSING	568,08	284,04	568,08	568,08	426,06	568,08		568,08	426,06	568,08
CESSIONI PER STANDARD PREGRESSO	3.158,08	488,99	1.988,26	1.875,55	1.709,10	6.830,99	170,02	1.274,58	486,15	407,84
DESTINAZIONE PER STANDARD PREGRESSO	V/S/P	P	V/S	V/S	V/S	S/P	P	V/S	V/S	P/V/S

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
1.Capoluogo Il borgo medievale collinare	Tessuto storico di particolare pregio TS	VARIE	art.78 NTA		
	Tessuto consolidato urbano T-CU	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo,solo per usi non residenziali)	Regione consolidata	0,25	0,11	0,36
		Regione semiconsolidata	0,2	0,14	0,34
		Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Aree pianificate in trasformazione AP (vigenti gli indici espressi da titoli abilitativi o piani attuativi, una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Aree consolidate per servizi urbani AC-SU (in queste aree vigono gli indici come da progetto OO.PP , una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Aree per servizi urbani A-SU	VARIE	art.86 NTA		
	Area di trasformazione urbana ATU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi urbani AT-SU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi territoriali(iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
2.Compagine collinare capoluogo	Tessuto storico di particolare pregio TS	VARIE	art.78 NTA		
	Tessuto consolidato urbano T-CU	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione periurbana	0,1	0,03	0,13
	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo,solo per usi non residenziali)	Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Area di trasfromazione urbana AT-U	Regione periurbana	Tabelle normative		
	Aree consolidate per servizi urbani AC-SU (in queste aree vigono gli indici come da progetto OO.PP , una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Area di trasfromazione per servizi urbani AT-SU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi territoriali(iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
	Area di trasformazione per distretti produttivi AT-DP	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23

Tab.07

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
3.Piana di San Nicola	Area archeologica	Fuori Regione	area sottoposta a vincolo archeologico ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n.42		
	Tessuto consolidato urbano T-CU	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo,solo per usi non residenziali)	Regione semiconsolidata	0,2	0,14	0,34
	Area di trasformazione urbana ATU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi territoriali(iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Area di trasformazione per distretti produttivi AT-DP	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23

Tab.08; Tab.09 a pag 78; Tab.10 a pag 79

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
6.Compagine collinare di Bosco	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,14	0,24
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Area di trasformazione per servizi territoriali(iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,14	0,24
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
10.Margine collinare di Matinella/Tempa di Giacomo	Tessuto consolidato urbano T-CU	Regione periurbana	0,1	0,06	0,16
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
	Tessuto a prevalente uso produttivo (T-UP)	Regione periurbana	0,1	0,14	0,24
	Aree consolidate per impianti produttivi (AC-IP)	Regione periurbana	0,1	0,11	0,21
	Area di trasformazione urbana ATU	VARIE	Tabelle normative		
11.Nucleo di Vuccolo/Cappasanta	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
	Tessuto a prevalente uso produttivo (T-UP)	Regione semiconsolidata	0,2	0,14	0,34
	Aree pianificate in trasformazione AP (vigenti gli indici espressi da titoli abilitativi o piani attuativi, una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
	Aree consolidate per servizi urbani AC-SU (in queste aree vigono gli indici come da progetto OO.PP , una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione semiconsolidata	0,2	0,06	0,26
	Aree consolidate per impianti produttivi (AC-IP)	Fuori Regione	0,09	0,11	0,2
12.Piana integrata di Fravita/Sorvella	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione periurbana	0,1	0,06	0,16
	Tessuto a prevalente uso produttivo (T-UP)	Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Aree pianificate in trasformazione AP (vigenti gli indici espressi da titoli abilitativi o piani attuativi, una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Fuori Regione	0,09	0,03	0,12
	Aree consolidate per impianti produttivi (AC-IP)	Fuori Regione	0,09	0,11	0,2
	Area di trasfromazione per servizi urbani AT-SU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per distretti produttivi AT-DP	Fuori regione	0,09	0,11	0,2

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
13.La frazione di piana_Matinella	Tessuto/edificio storico di riforma agraria TS-RA	VARIE	art.79 NTA		
	Tessuto consolidato urbano T-CU	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo,solo per usi non residenziali)	Regione consolidata	0,25	0,11	0,36
		Regione semiconsolidata	0,2	0,14	0,34
		Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
	Aree pianificate in trasformazione AP (vigenti gli indici espressi da titoli abilitativi o piani attuativi, una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Aree consolidate per servizi urbani AC-SU (in queste aree vigono gli indici come da progetto OO.PP , una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione consolidata	0,25	0,03	0,28
		Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Aree per servizi urbani A-SU	VARIE	art.86 NTA		
	Area di trasformazione urbana ATU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi urbani AT-SU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi territoriali(iep 0,08 , compresa nel calcolo ,solo per usi non residenziali)	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23
	Area di trasformazione per distretti produttivi AT-DP	Regione periurbana	0,1	0,17	0,27
		Fuori Regione	0,09	0,14	0,23

AMBITO DI PAESAGGIO	ZONE OMOGENEE	REGIONE DI EQUIVALENZA	IEV	IEP	IEE
14.Piana integrata di S.Cesareo/Tempone Giampietro	Tessuto/edificio storico di riforma agraria TS-RA	VARIE	art.79 NTA		
	Tessuto semiconsolidato urbano T-SC	Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,03	0,12
	Tessuto a prevalente uso produttivo T-UP (iep 0,08 , compresa nel calcolo,solo per usi non residenziali)	Regione semiconsolidata	0,2	0,11	0,31
		Regione periurbana	0,1	0,14	0,24
		Fuori Regione	0,09	0,06	0,15
	Aree consolidate per servizi urbani AC-SU (in queste aree vigono gli indici come da progetto OO.PP , una volta realizzati , sono vigenti gli indici del PUC)	Regione consolidata	0,25		0,25
		Regione semiconsolidata	0,2	0,03	0,23
		Regione periurbana	0,1	0,09	0,19
		Fuori Regione	0,09	0,03	0,12
	Aree consolidate per impianti produttivi (AC-IP)	Fuori Regione	0,09	0,03	0,12
	Area di trasformazione urbana ATU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per servizi urbani AT-SU	VARIE	Tabelle normative		
	Area di trasformazione per distretti produttivi AT-DP	Regione periurbana	0,1	0,14	0,24
		Fuori Regione	0,09	0,11	0,2

Tab.11