



COMUNE DI ALTAVILLA SURRENTINA
Provincia di Salerno

PUC

IL SINDACO
Francesco Cembalo

IL CONSIGLIERE DELEGATO ALL'URBANISTICA
Carmine Rizzo

PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. Campania n. 16/2004 e Regolamento n.5/2011

Tav. 3.2

Norme tecniche di attuazione
del piano operativo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ing. Carlo Di Lucia

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
ing. Carlo Di Lucia

REDAZIONE V.A.S.
arch. Valentina Taliercio

STUDIO GEOLOGICO
dott. geol. Fabio Di Feo

STUDIO AGRONOMICO
Prof. Giovanni Cicia

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
dott. geol. Antonio Pagnotto

Giugno 2022

Sommario

Articolo 1 - Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC	3
Articolo 2 - Contenuti del piano operativo del PUC.....	3
Articolo 3 - Elaborati del primo “piano operativo” del PUC.....	3
Articolo 4 - Localizzazione dei nuovi insediamenti edilizi.....	4
Articolo 5 - Le aree di trasformazione	4
Articolo 7 - Perequazione, compensazione e diritti edificatori.....	5
PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO	7
Articolo 8 - Aree e interventi oggetto del “piano operativo”	7
Articolo 9 - Ambiti di trasformazione urbana integrata (ATi)	7
Articolo 10 – Ambiti di trasformazione per standards urbanistici (ATsu).....	11
Articolo 11 – Ambito di trasformazione per insediamenti produttivi (ATip) ..	12
Articolo 12 – Ambiti di trasformazione per attività commerciale ATac).....	13
Articolo 13 – Ambiti di trasformazione per attività commerciale e produttive (ATac)	14
Articolo 14 – Ambiti di trasformazione per attrezzature private ad uso pubblico (ATap)	15
Articolo 15 – Interventi di costruzione di nuovi tratti stradali carrabili.....	17
Articolo 16 – Altri interventi pubblici.....	18
PARTE TERZA - STRUMENTI E MODALITÀ’ DI ATTUAZIONE	19
Articolo 17 – Piani urbanistici attuativi.....	19
Articolo 18 – Procedimento di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	19
Articolo 19 – I comparti edificatori	19
Articolo 20 – Convenzione per l’attuazione del comparto	20
Articolo 21 – Controllo annuale	20
PARTE QUARTA - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI E DEI PARAMETRI PER L’ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	
21	
Articolo 22 - Perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione	21
Articolo 22 - Ambiti di trasformazione	21

Articolo 23 - Il comparto perequativo.....	21
Articolo 24 - Superficie perequata.....	22
Articolo 25 - Superficie fondiaria.....	22
Articolo 26 - Superficie compensativa.....	22
Articolo 27 - Volume residenziale	22
Articolo 28 - Volume per servizi privati.....	22
Articolo 29 - Numero degli alloggi	22
Articolo 30 - Numero degli abitanti da insediare	23
Articolo 31 - Aree per standards urbanistici.....	23

Articolo 1 - Finalità, validità temporale ed efficacia del “piano operativo” del PUC

1. Il Piano Operativo Comunale (POC), come stabilito dall'art. 3 della legge regionale 16/2004, definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati (quinquennio), correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.
2. In conformità con le disposizioni della componente strutturale e in coerenza con il quadro strategico, il piano operativo comunale individua e disciplina le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante PUA, permesso di costruire convenzionato, e di progetto nel caso di opera pubblica nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.
3. Il piano operativo comunale, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene l'atto di programmazione degli interventi, di cui all'art. 25 della legge regionale n.16/2004, e costituisce riferimento per la definizione del programma triennale delle opere pubbliche e dei relativi aggiornamenti annuali.
4. Il piano operativo, contiene altresì le schede degli ambiti di intervento, ovvero degli ambiti di trasformazione urbana ed edilizia e/o a progetti ed interventi pubblici da includere negli Atti di Programmazione degli Interventi (API).
5. La presente normativa definisce gli strumenti, le modalità e i parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati.

Articolo 2 - Contenuti del piano operativo del PUC

1. Le disposizioni del piano operativo del comune di Altavilla Silentina, conforme al quadro normativo vigente in Campania, indicano:
 - a. la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione;
 - b. le destinazioni d'uso;
 - c. gli indici fondiari e territoriali;
 - d. i parametri urbanistici ed edilizi;
 - e. le attrezzature pubbliche (standard urbanistici) di cui al D.M. 1444/68 da realizzare negli ambiti di trasformazione;
 - f. le quote da destinare all'edilizia residenziale pubblica e privata;
 - g. le quote da destinare ai servizi privati;
 - h. le modalità di attuazione degli interventi.

Articolo 3 - Elaborati del primo “piano operativo” del PUC

1. Il piano operativo è costituito da seguenti elaborati:

- Tav. 3.1a La disciplina del piano operativo;
- Tav. 3.1b La disciplina del piano operativo;
- Tav. 3.1c La disciplina del piano operativo;
- Tav. 3.1d La disciplina del piano operativo;
- Tav. 3.1e La disciplina del piano operativo;
- Tav. 3.2 Norme tecniche di attuazione del piano operativo;
- Tav. 3.3 Atto di programmazione degli interventi;
- Tav. 3.4 Schede di progetto.

2. Le schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del Puc, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei piani attuativi, e, in relazione agli interventi di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:

- a. le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
- b. la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- c. le modalità di attuazione.

Articolo 4 - Localizzazione dei nuovi insediamenti edilizi

1. Il piano operativo comunale, al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, provvede al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, dei servizi, delle attrezzature pubbliche attraverso la collocazione dei nuovi interventi di edificazione e di urbanizzazione nelle aree incolte collocate all'interno e ai margini delle esistenti aree edificate (centri abitati).

Articolo 5 - Le aree di trasformazione

1. Il piano operativo comunale individua nell'ambito delle aree di trasformabilità indicate negli elaborati del piano strutturale le aree oggetto di trasformazione edilizia ed urbanistica.
2. Nelle aree di trasformazione l'attuazione delle previsioni contenute nel piano operativo comunale è soggetta alla redazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, di permesso di costruire convenzionato, e di progetto nel caso di opera pubblica da realizzare su suoli pubblici.
3. Per ogni singola area di trasformazione sono specificate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile, la quantità delle da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di

infrastrutture, standards urbanistici e alloggi di edilizia residenziale pubblica. La localizzazione delle aree da cedere al comune, da individuare nei PUA o negli elaborati grafici del permesso di costruire convenzionato, devono essere collocate adiacenti alle reti viaria esistente o di progetto.

4. Le variazioni del perimetro del PUA, rese necessarie dall'introduzione di nuovi vincoli sovracomunali, da ritrovamenti archeologici, o per effetto di intervenute e/o mutate esigenze se ne ravvisi la necessità, non comportano variante al PUC.
5. Non costituiscono variante al PUC eventuali modifiche dei tracciati, delle tipologie e delle localizzazioni delle opere pubbliche.
6. Nelle aree interessate dai PUA e/o da progetti degli interventi pubblici, fino alla loro all'approvazione, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. realizzazione di impianti inerenti alle infrastrutture a rete.

Articolo 7 - Perequazione, compensazione e diritti edificatori

1. Il piano operativo comunale, individua le aree la cui capacità edificatoria viene distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui all'art. 32 della LR 16/2004 o della compensazione, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste.
2. In alternativa all'esproprio, il piano operativo comunale individua delle quote edificatorie da utilizzare per la cessione gratuita al comune delle aree interessate da opere pubbliche. Alle aree da cedere gratuitamente al comune è riconosciuto un diritto edificatorio da collocare in un'altra area (superficie fondiaria) appartenente al medesimo comparto.
3. Il comparto, costituito da una o più aree di trasformazione, comprende le aree da destinare agli insediamenti residenziali (privati e pubblici) e produttivi, agli standards urbanistici e alla viabilità da assoggettare a PUA al fine di garantire l'attribuzione proporzionale delle quote edificatorie ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto, nonché la concentrazione dei diritti edificatori in una parte della superficie del comparto.
4. Per l'attuazione di iniziativa privata dei singoli comparti dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi della legislazione regionale vigente.
5. Il comune, in caso di mancata attuazione del comparto entro un congruo termine predefinito – ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle superfici necessarie alla

realizzazione delle attrezzature pubbliche e/o opere per la mobilità e con la conseguente perdita delle quote edificatorie attribuite alla superficie compensativa da attribuire ad altre aree.

6. I diritti edificatori di ciascun suolo, inerenti ai comparti, possono essere esercitati solo nelle aree individuate dal piano operativo comunale e sono liberamente commerciabili all'interno dello stesso comparto.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PRIMO PIANO OPERATIVO

Articolo 8 - Aree e interventi oggetto del “piano operativo”

1. Le trasformazioni previste e disciplinate dal presente piano operativo interessano in prevalenza porzioni di territorio non edificate ricadenti in ambiti urbani.
2. Le azioni e le aree oggetto del piano operativo sono di seguito elencate:
 - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati (ATi);
 - Ambiti di trasformazione per standard urbanistici (ATsu);
 - Ambiti di trasformazione per attività commerciali (ATac);
 - Ambito di trasformazione per attrezzature private ad uso pubblico (ATap);
 - Interventi di costruzione di nuovi tratti stradali;
 - Altri interventi pubblici.

Articolo 9 - Ambiti di trasformazione urbana integrata (ATi)

1. Sono gli ambiti destinati alla realizzazione delle residenze private (alloggi), dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), dei servizi urbani privati (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), delle urbanizzazioni primarie, dei parcheggi e verde privato, e degli standard urbanistici.
2. Negli ambiti sono individuati le superfici (superficie compensativa, superficie a standards urbanistici) da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione degli standard urbanistici.
3. Tali aree generano un diritto edificatorio che deve essere utilizzato esclusivamente nell'area edificabile (superficie fondiaria) del comparto di appartenenza.
4. La superficie compensativa da cedere gratuitamente al comune è pari al 20% della superficie territoriale, alla quale va aggiunta la superficie per standards urbanistici la cui estensione è data dal rapporto del numero degli abitanti da insediare nel comparto per la dotazione minima di spazi pubblici ad abitante pari a 18mq.
5. La cessione gratuita della superficie compensativa e degli standard urbanistici al comune deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.
6. Alla superficie compensativa e alla superficie a standards urbanistici è attribuito un indice di edificazione per la realizzazione degli alloggi e di servizi urbani privati (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) che è utilizzato per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree destinate a standards urbanistici e alla viabilità pubblica.

7. In alternativa alla cessione gratuita al comune della superficie compensativa e delle aree per standards urbanistici è consentito, qualora la Giunta Comunale ritiene inopportuna l'acquisizione delle aree individuate nei comparti in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la monetizzazione della stessa.
8. La monetizzazione della superficie compensativa consiste nel versare al comune un importo calcolato in relazione al valore di mercato dell'area in cui ricadente la superficie compensativa da cedere al comune.
9. Lo scopo della monetizzazione è quello di realizzare spazi pubblici migliori dal punto di vista della loro collocazione, e non in modo dispersivo e/o frammentato.
10. Le riscossioni derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegate per l'acquisizione di fabbricati o di aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici (standards urbanistici).
11. La quantità complessiva delle aree destinate a standards urbanistici prevista dal PUC deve essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura dei limiti minimi previsti dal D.M. n.1444/68.
12. La realizzazione di spazi destinati alle residenze private e agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), è subordinata alla realizzazione dei parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 2 della legge n.122/1989.
13. La realizzazione di spazi destinati a servizi privati è subordinata alla realizzazione della quota di aree pubbliche di cui al D.M. 1444/68, art. 5, ovvero a 100mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere una quantità minima di 80mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 2 della legge n.122/1989.
14. Nel caso che l'ambito includa edifici esistenti, il PUA o il permesso di costruire convenzionato definiranno anche gli interventi relativi che potranno essere di tipo conservativo o potranno invece determinare sostituzioni edilizie a parità di volume anche con trasferimento di sedime entro l'ambito.
15. Gli interventi inerenti gli standards urbanistici si realizzeranno mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati. Gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica si realizzeranno successivamente all'approvazione dei PUA.

16. L'edificazione attribuita a ciascun comparto di iniziativa privata si attua mediante permesso di costruire convenzionato progettato nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:

- **It** (indice territoriale) $\leq 0,40$ mc/mq;
- **Df** (distanze tra fabbricati) $\geq 10,00$ m;
- **Dc** (distanze dai confini) $\geq 5,00$ m;
- **Ds** (distanze dalle strade) si rimanda al codice della strada;
- **Hm** (altezza massima) $\leq 10,00$ m;
- **Sp** (superficie permeabile) $\geq 30\%$ della superficie territoriale;
- **Ip** (indice di piantumazione) $\geq n.100$ alberi/ha;
- **Simp** (superficie impermeabilizzata) $\leq 20\%$ della superficie territoriale;
- **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti residenziali)= 18mq/ abitante;
- **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti terziari)= 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti;
- **Superficie compensativa** = 20% della superficie territoriale.

17. L'edificazione inerente all'Edilizia Residenziale Pubblica si attua previa formazione di PUA, di iniziativa dell'Amministrazione Comunale o da soggetti aventi titolo, progettato nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:

- **It** (indice territoriale) $\leq 0,50$ mc/mq;
- **Df** (distanze tra fabbricati) $\geq 10,00$ m;
- **Dc** (distanze dai confini) $\geq 5,00$ m;
- **Ds** (distanze dalle strade) si rimanda al codice della strada;
- **Hm** (altezza massima) $\leq 10,00$ m;
- **Sp** (superficie permeabile) $\geq 30\%$ della superficie territoriale;
- **Ip** (indice di piantumazione) $\geq n.100$ alberi/ha;
- **Simp** (superficie impermeabilizzata) $\leq 20\%$ della superficie territoriale;
- **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti residenziali)= 18mq/ abitante;
- **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti terziari)= 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.
- **Superficie compensativa** = 20% della superficie territoriale.

18. Negli ambiti di trasformazione urbana integrata (ATi) destinati alla realizzazione di alloggi residenziali privati sono ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni Abitative (DA)

DA/1: Civili abitazioni.

Destinazioni Terziarie (DT)

DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;

DT/4: Uffici pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative;

DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max. 150mq);

DT/6: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.).

19. Negli ambiti di trasformazione urbana integrata (ATi) destinati alla realizzazione di alloggi ERP sono ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni Abitative (DA)

DA/1: Civili abitazioni.

Destinazioni Terziarie (DT)

DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max. 150mq);

DT/6: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.).

Articolo 10 – Ambiti di trasformazione per standards urbanistici (ATSu)

1. Gli ambiti di trasformazione per standards urbanistici (ATSu) sono sottoposti a vincolo a contenuto espropriativo, allo scopo di assicurare ad ogni abitante insediato una quantità minima di spazi pubblici per quanto concerne i parcheggi pubblici e le aree per l'istruzione secondo quanto previsto dal D.M. n.1444/1968.
2. Gli interventi previsti si attuano mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati.
3. Nella tabella che segue sono riportati, per ogni singolo ambito di trasformazione per standards urbanistici il codice riportato negli elaborati grafici, la tipologia dello standard urbanistico, la superficie dello standard urbanistico e complessiva e l'ubicazione.

Codice	Standards urbanistici	Superficie standards urbanistici (mq)	Superficie complessiva per tipologia di standard urbanistico (mq)	Ubicazione
ATSU_1	Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	10'158		Borgo Carillia
ATSU_2	Aree per parcheggi	2'877		Borgo Carillia
ATSU_3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	6'652		Borgo Carillia
ATSU_4	Aree per parcheggi	4'175		Borgo Carillia
ATSU_5	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	3'649		Borgo Carillia
ATSU_6	Aree per parcheggi	761		Borgo Carillia
ATSU_7	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	3'889		Borgo Carillia
ATSU_8	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	5'691		Cerrelli
ATSU_9	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	1'500		Cerrelli

ATSU_10	Aree per parcheggi	4'719		Cerrelli
ATSU_11	Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	9'983		Cerrelli
ATSU_12	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	8'263		Cerrelli
ATSU_13	Aree per parcheggi	381		Altavilla
ATSU_14	Aree per parcheggi	3'289		Altavilla
ATSU_15	Aree per parcheggi	692		Altavilla
ATSU_16	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	7'926		Altavilla
ATSU_17	Aree per parcheggi	3'439		Altavilla
ATSU_18	Aree per parcheggi	1'403		Altavilla
ATSU_19	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	1'767		Cerrocupo
ATSU_20	Aree per parcheggi	2'001		Cerrocupo

Articolo 11 – Ambito di trasformazione per insediamenti produttivi (ATip)

1. Ambito destinato alla realizzazione di nuove edificazioni comprendenti sedi di attività produttive dell'artigianato. Il PUC individua due aree destinate alle attività artigianali collocate alla località Falagato.
2. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi viarie, secondo quanto stabilito dall'art.5 del D.M. n. 1444/1968 non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi.
3. Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA redatto/ P. di C. convenzionato nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:
 - **Ic** (indice di copertura) \leq 50% della superficie fondiaria (lotto);
 - **Df** (distanze tra fabbricati) \geq 10,00m;
 - **Dc** (distanze dai confini) \geq 5,00m;

- **Ds** (distanze dalle strade) \geq si rimanda al codice della strada;
- **Hm** (altezza massima) \leq 13,00m;
- **Sp** (superficie permeabile) \geq 30% della superficie fondiaria (lotto);
- **Ip** (indice di piantumazione) \geq n.100alberi/ha;
- **Simp** (superficie impermeabilizzata) \leq 20% della superficie fondiaria (lotto);
- **S. lotto** (superficie del lotto) \geq 1000mq;
- **Asu** (aree a standards urbanistici - verde e parcheggi pubblici) 10% della St;
- **N. max piani** (numero massimo piani fuori terra) 3.

Articolo 12 – Ambiti di trasformazione per attività commerciale ATac)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuove edificazioni destinate ad attività commerciale.
2. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi viarie, secondo quanto stabilito dall'art.5 del D.M. n. 1444/1968 non può essere inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765 e s.m.i..
3. Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA redatto nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:
 - **Ic** (indice di copertura) \leq 30% della superficie fondiaria;
 - **Df** (distanze tra fabbricati) \geq 10,00m;
 - **Dc** (distanze dai confini) \geq 5,00m;
 - **Ds** (distanze dalle strade) \geq si rimanda al codice della strada;
 - **Hm** (altezza massima) \leq 13,00m;
 - **Sp** (superficie permeabile) \geq 40% della superficie fondiaria;
 - **Ip** (indice di piantumazione) \geq n.100alberi/ha;
 - **Simp** (superficie impermeabilizzata) \leq 30% della superficie fondiaria;
 - **N. max piani** (numero massimo piani) 3 / DM 1444/1968 e smi.
 - **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti terziari)= 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti;
 - **Superficie compensativa** = 30% della superficie territoriale.

4. Nell' ambito di trasformazione per attività commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- DC/1: Esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita nei limiti dimensionali di 150mq;
- DC/2: Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;
- DC/3: Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e/o non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.
- DC/4: Grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e/o non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

Articolo 13 – Ambiti di trasformazione per attività commerciale e produttive (ATac)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuove edificazioni destinate ad attività commerciale e produttive.
2. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi viarie, secondo quanto stabilito dall'art.5 del D.M. n. 1444/1968 non può essere inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici adibiti ad attività commerciale, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765 e s.m.i..
3. Gli interventi si eseguiranno previa formazione di PUA redatto nel rispetto dei seguenti criteri, indici e parametri:
 - **Ic** (indice di copertura) \leq 50% della superficie fondiaria;
 - **Df** (distanze tra fabbricati) \geq 10,00m;
 - **Dc** (distanze dai confini) \geq 5,00m;
 - **Ds** (distanze dalle strade) \geq si rimanda al codice della strada;
 - **Hm** (altezza massima) \leq 13,00m;
 - **Sp** (superficie permeabile) \geq 20% della superficie territoriale;
 - **Ip** (indice di piantumazione) \geq n.100alberi/ha;
 - **Simp** (superficie impermeabilizzata) \leq 30% della superficie fondiaria;

- **N. max piani** (numero massimo piani) 3.
 - **Superficie per standard urbanistici** (insediamenti terziari)= 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti;
 - **Superficie compensativa** = 30% della superficie territoriale.
4. Nell' ambito di trasformazione per attività commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- DC/1: Esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita nei limiti dimensionali di 150mq;
 - DC/2: Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;
 - DC/3: Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e/o non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.
 - DC/4: Grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e/o non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.
 - DP/1: Laboratori artigianali ed officine, artigianato produttivo;
 - DP/3: Attività industriali.

Articolo 14 – Ambiti di trasformazione per attrezzature private ad uso pubblico (ATap)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ad uso pubblico da parte di privati che hanno l'obiettivo di integrare le aree destinate nel PUC a standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68.
2. Il PUC distingue le aree per attrezzature private ad uso pubblico nelle seguenti categorie:
 - Aree per attrezzature di interesse comune;
 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.
3. Nelle aree per attrezzature di interesse comune è consentito la realizzazione di ambulatori, biblioteche, centri sociali, centri culturali, uffici amministrativi, case per anziani, case di cura, servizi socio- sanitari, chiese, ecc..

Il PUC nelle aree per attrezzature di interesse comune si attua mediante l'approvazione di progetti redatti nel rispetto delle normative vigenti per le diverse destinazioni, e degli indici e parametri di seguito elencati:

- **I_c** (indice di copertura) \leq 50% della superficie fondiaria;
 - **D_f** (distanze tra fabbricati) \geq 10,00m;
 - **D_c** (distanze dai confini) \geq 5,00m;
 - **D_s** (distanze dalle strade) \geq si rimanda al codice della strada;
 - **H_m** (altezza massima) \leq 15,00m;
 - **S_p** (superficie permeabile) \geq 20% della superficie territoriale;
 - **I_p** (indice di piantumazione) \geq n.100alberi/ha;
 - **S_{imp}** (superficie impermeabilizzata) \leq 50% della superficie fondiaria;
 - **N. max piani** (numero massimo piani) 4;
 - **Superficie compensativa** = 20% della superficie territoriale.
4. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi.
5. Il PUC nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport si attua mediante l'approvazione di progetti redatti nel rispetto delle normative vigenti, degli indici e parametri di seguito elencati:
- **I_c** (indice di copertura) \leq 50% della superficie fondiaria;
 - **D_f** (distanze tra fabbricati) \geq 10,00m;
 - **D_c** (distanze dai confini) \geq 5,00m;
 - **D_s** (distanze dalle strade) \geq si rimanda al codice della strada;
 - **H_m** (altezza massima) \leq 15,00m;
 - **S_p** (superficie permeabile) \geq 20% della superficie territoriale;
 - **I_p** (indice di piantumazione) \geq n.100alberi/ha;
 - **S_{imp}** (superficie impermeabilizzata) \leq 50% della superficie fondiaria;
 - **Superficie compensativa** = 20% della superficie territoriale.
6. Le attrezzature previste nei commi che precedono possono essere realizzate, previa presentazione di progetti redatti nel rispetto degli indici e parametri innanzi riportati e delle normative vigenti, da cooperative, società o privati che si impegnano a costruire gli edifici o gli impianti sportivi rispettando l'utilizzo pubblico.

7. Nella tabella che segue sono riportati, per ogni singola area di trasformazione per attrezzature private ad uso pubblico (ATap) il codice riportato negli elaborati grafici, la destinazione urbanistica, la superficie territoriale e l'ubicazione.

Codice	Destinazione urbanistica	Superficie	Ubicazione
ATap_1	Attrezzature di interesse comune	4'386	Borgo Carillia
ATap_2	Attrezzature di interesse comune	2'330,54	Borgo Carillia
ATap_3	Attrezzature di interesse comune	1'933,70	Borgo Carillia
ATap_4	Attrezzature di interesse comune	1'668,70	Cerrelli
ATap_5	Attrezzature di interesse comune	27'812	Altavilla
ATap_6	Attrezzature sportive	6'883,01	Altavilla
ATap_7	Aree per attrezzature di interesse comune private di uso pubblico	100'000	Cerrelli

Articolo 15 – Interventi di costruzione di nuovi tratti stradali carrabili

1. Il piano operativo comunale, per garantire livelli funzionali più idonei di mobilità sul territorio, prevede la realizzazione di nuovi tratti stradali alla località Borgo Carillia e alla località Cerrelli, e il miglioramento delle intersezioni stradali (incroci) attraverso la realizzazione di rotatorie.
2. I nuovi tratti stradali previsti nel POC sono:
 - tratto stradale che collega via Vigna delle Canne con via G. Marra (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via del Dopolavoro con via Falagato (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via G. Marra con via Vigna delle Canne (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via del Dopolavoro con via Falagato (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via G. Marra con via Vigna delle Canne (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via del Dopolavoro con via Vigna delle Canne (località Cerrelli);
 - tratto stradale che collega via Scanno con via G. Leopardi (località Borgo Carillia);
 - tratto stradale che collega via Scanno con via G. Leopardi (località Borgo Carillia).

Gli interventi innanzi riportati sono rappresentati negli elaborati del piano operativo.

3. Gli interventi di costruzione dei tratti stradali e di miglioramento delle intersezioni stradali verranno realizzati mediante progetti di opera pubblica regolarmente approvati e finanziati.

Articolo 16 – Altri interventi pubblici

Il piano operativo del PUC prevede infine anche altri interventi pubblici inclusi nel programma triennale delle opere pubbliche (al quale si rinvia), alcuni previsti anche esecutivamente, altri in fase di progettazione. Essi riguardano la realizzazione dell'ampliamento del cimitero e del depuratore alla località Falagato.

PARTE TERZA - STRUMENTI E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Articolo 17 – Piani urbanistici attuativi

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .
2. La formazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata.
3. I PUA sono redatti dai privati per quanto concerne gli ambiti di trasformazione interessati dall'edilizia privata e dai comuni o da soggetti aventi titolo per quanto concerne le aree di trasformazione interessate dall'edilizia residenziale pubblica e da spazi pubblici.
4. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata può sostituirsi il comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina del PUC.
5. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

Articolo 18 – Procedimento di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Il PUA, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Comunale con le modalità fissate dalla Legge Regionale n. 16/04 e dal Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 – Regolamento di attuazione per il governo del territorio.

Articolo 19 – I comparti edificatori

1. L'attuazione del PUC, ove espressamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33 della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da soggetti aventi titolo.
2. L'attuazione del comparto presuppone, laddove previsto, l'approvazione del PUA esteso alle aree costituenti il comparto, e la cessione gratuita in favore del comune delle aree destinate alla rete delle infrastrutture, agli spazi pubblici (standards

urbanistici) e quanto altro stabilito dal P U C.

Articolo 20 – Convenzione per l’attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l’Amministrazione Comunale.
2. La convenzione prevede:
 - a. l’individuazione e la cessione gratuita al comune delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie (standards urbanistici) se individuate nel comparto;
 - b. l’individuazione e la cessione gratuita delle superfici compensative;
 - c. l’obbligo di eseguire tutte le opere previste nell’arco temporale concordato in relazione all’entità dell’intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
 - d. le garanzie finanziarie per l’adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

Articolo 21 – Controllo annuale

1. L’attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del piano strutturale sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal piano operativo.
2. Il comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto per programmare eventuali adeguamenti, aggiornamenti o varianti del piano operativo comunale (POC).

PARTE QUARTA - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI E DEI PARAMETRI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Articolo 22 - Perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) delimita gli ambiti di trasformazione da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori, sottoposti a normativa e gestione unitaria da attuare con PUA, permesso di costruire convenzionato, e di progetto nel caso di opera pubblica da realizzare da parte del comune.
2. Il PUC attua la perequazione secondo le seguenti modalità:
 - con la formazione di comparti gestiti dai proprietari che attuano un programma unitario di trasformazione che include edilizia privata ed opere pubbliche;
 - con la realizzazione di standards urbanistici, strade e di edilizia residenziale pubblica su suoli privati ceduti in cambio dell'edificabilità nel medesimo comparto.
3. Le quantità edilizie da allocare negli ambiti di trasformazione, che il piano operativo definisce, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi nelle aree di trasformazione.

Articolo 22 - Ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione costituiscono parti del territorio comunale per le quali il PUC propone l'insediamento di nuove funzioni, attrezzature e servizi

Articolo 23 - Il comparto perequativo

1. Il comparto è costituito da un'area (superficie fondiaria) destinata all'edificazione residenziale e/o commerciale, da un'area destinata a standards urbanistici, da un'area destinata alla viabilità, da un'area compensativa destinata ad ulteriori standard urbanistici.
2. La localizzazione delle aree di cui al precedente comma, all'interno del comparto è rimandata alla definizione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto o al premesso di costruire convenzionato.
3. Con il comparto perequato si intende perseguire l'equilibrio tra i diritti edificatori prodotti da tutti i suoli in esso compresi e la cessione gratuita al comune delle aree destinate a standards urbanistici, alla viabilità pubblica che ricadono all'interno della

superficie perequata in cambio del diritto a edificare.

Articolo 24 - Superficie perequata

Per superficie perequata si intende la porzione di suolo coincidente con l'intera superficie del comparto.

Articolo 25 - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la porzione di suolo costituita dalla superficie territoriale esclusa la superficie per standards urbanistici, per la viabilità e la superficie compensativa.

Articolo 26 - Superficie compensativa

Per superficie compensativa si intende la porzione della superficie territoriale del comparto al netto della superficie fondiaria e delle superfici destinate a standards urbanistici e alla viabilità. Alla superficie compensativa è attribuito un diritto edificatorio da utilizzare sulla superficie fondiaria del medesimo comparto, e deve essere ceduta gratuitamente al comune per la realizzazione di standards urbanistici.

Articolo 27 - Volume residenziale

Volume destinato alla residenza, assegnato a ciascuna comparto, e ottenuto dal prodotto tra numero degli abitanti da insediare all'interno del comparto e l'indice volumetrico abitativo sancito dal D.M. n.1444/1968, pari a circa a 80mc/abitante. Nel volume residenziale non rientrano il corpo scala quanto serve due o più alloggi, il portico aperto su tre lati, il vano copertura, e i volumi tecnici.

Articolo 28 - Volume per servizi privati

Volume destinato per servizi privati alla residenza (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), dato dal prodotto tra il numero degli abitanti da insediare all'interno del comparto e l'indice volumetrico abitativo sancito dal D.M. n.1444/1968, pari a circa a 20mc/abitante.

Articolo 29 - Numero degli alloggi

Si intende la quantità massima di alloggi realizzabili all'interno di ciascun comparto determinata sulla base del rapporto degli abitanti da insediare e il numero medio di componenti per famiglia pari 2,72 abitanti.

Articolo 30 – Numero degli abitanti da insediare

Si intende il numero massimo degli abitanti che possono essere insediati in relazione alla superficie territoriale del comparto.

Articolo 31 – Aree per standards urbanistici

1. Il piano operativo comunale per ciascun comparto stabilisce la quota di standards urbanistici di cui al D.M 1444/68.
2. Le aree destinate a standards urbanistici nei singoli comparti generano un diritto edificatorio che deve essere utilizzato esclusivamente nelle aree del comparto di appartenenza.
3. Le aree destinate a standards urbanistici nei singoli comparti devono essere cedute gratuitamente al comune.
4. Le destinazioni e la localizzazione delle aree per standards urbanistici, laddove individuate dal piano, possono essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.
5. Le aree di trasformazione per standards urbanistici (**ATsu**) sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo che consente al comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'acquisizione dei suoli.