Comune di Roccapiemonte
Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Il Sindaco
Carmine Pagano

Assessore all'urbanistica
Avv. Anna Bruno

Responsabile unico del procedimento
Arch. Davide Di Mattia

Resposabile Ufficio VAS
Ing. Antonio Menichini

Progettista
Coordinatore Ufficio di Piano
Arch. Carmine Spirito

Ufficio di Piano
Arch. Pian. Terr. Antonia Arena
Arch. Pian. Terr. Luca Servodio

Studio agronomico
Dr. Michelangelo De Dominicis

Studio geologico
Geol. Enrico Bottiglieri

Studio archeologico
Dr. Fabio Cubellotti

Zonizzazione acustica
Dr. Alberto Gentile

Valutazione Ambientale Strategica
Ufficio di Piano

R0
Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2023

Sommario

Capo 1: Norme generali 3
Art. 1: Articolazione della Normativa tecnica di attuazione. 3
Art. 2: Contenuti e valore delle disposizioni strutturali 3
Art. 3: Contenuti e valore delle disposizioni programmatiche 4
Art. 4: Le discipline sovra-ordinate 4
Art. 5: Finalità ed obiettivi 5
Capo 2: Piano strutturale comunale – Psc – Norme di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads 7
Art. 6: Articolazione delle Nads 7
Art. 7: Gli Ambienti omogenei 7
Art. 8: Gli Ambiti territoriali omogenei 8
Art. 9: Ato 1: Parco della Rocca 9
Art. 10: Ato 2: Parco del Poggio 10
Art. 11: Ato 3: Parco del Solofrana 11
Art. 12: Ato 4: Cimitero 12
Art. 13: Ato 5 ed Ato 6: Ambiti agricoli 13
Art. 14: Ato 7, Ato 8, Ato 13 ed Ato 14: Centri storici e nucleo antico 13
Art. 15: Ato9, Ato10, Ato11, Ato12, Ato15, Ato16: Ambiti urbani consolidati 14
Art. 16: Ato 17 ed Ato 18: Ambiti periurbani 14
Art. 17: Il Sistema dei vincoli 15
Art. 18: Il Sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali 15
Art. 19: Il Sistema delle attrezzature urbane 16
Art. 20: Il Sistema delle infrastrutture per la mobilità 18
Art. 21: Individuazione zone omogenee 19
Capo 3: Piano operativo comunale – Poc – Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche –Nadp 21
Art. 22: I contenuti della Nadp 21
Art. 23: Zone territoriali omogenee A. 22
Art. 24: Zone territoriali omogenee B 26
Art. 25: Zone territoriali omogenee C 30
Art. 26: Zona territoriale omogenea D 35
Art. 27: Zone territoriali omogenee E 37
Art. 28: Zone territoriali omogenee F – Zto F 38

Capo 4: Piano operativo comunale – Poc –
Normativa di attuazione del Piano delle attrezzature urbane – Nadp.....46
Art. 29: Definizioni, contenuti ed articolazione 46
Art. 30: La rigenerazione urbana 52
Allegato A: Categorie degli interventi edilizi.....54
Allegato B: Destinazioni d'Uso.....59
Allegato C: Elenco degli acronimi.....61
Allegato D: Elenco degli elaborati del Puc 62

Capo 1: Norme generali

Art. 1: Articolazione della Normativa tecnica di attuazione.

Il Piano urbanistico comunale – Puc – si compone di una parte denominata "Piano strutturale" – Psc –, contenente le disposizioni strutturali[1] e di una parte denominata "Piano operativo" – Poc –, contenente le disposizioni programmatiche[2].

Il presente documento del Puc, denominato Normativa tecnica di attuazione ed individuato con la sigla "Nta" si articola in quattro capitoli e tre allegati:

a. Capo 1 contenente Norme generali e preliminari.
b. Capo 2 contenente la "Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali" – **Nads** – che disciplina le forme di attuazione delle disposizioni strutturali. La Nads è parte del Psc.
c. Capo 3 contenente la "Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche" – **Nadp** – che disciplina le forme di attuazione delle disposizioni programmatiche. La Nadp è parte del Poc.
d. Capo 4 contenente la "Normativa di attuazione del Piano delle attrezzature urbane".
e. Allegato A: contenente la definizione degli interventi edilizi e le relative sigle identificative.
f. Allegato B: contenente l'elenco delle destinazioni d'uso e le relative sigle identifi- cative.
g. Allegato C: contenente l'elenco e l'esplicitazione degli acronimi utilizzati nel testo.
h. Allegato D: contenente l'elenco dei documenti grafici e descrittivi componenti il Puc.

Art. 2: Contenuti e valore delle disposizioni strutturali.

Le disposizioni strutturali individuano gli scopi e le linee fondamentali delle trasformazioni a lungo termine del territorio comunale; esse hanno valore a tempo indeterminato.

Le disposizioni strutturali prefigurano il futuro assetto fisico e funzionale del territorio comunale e delle sue relazioni con il contesto territoriale. Esse indicano le finalità da perseguire, con la pianificazione urbanistica, con la programmazione delle opere pubbliche, con le attività di trasformazione e di utilizzazione del territorio comunale di iniziativa privata e pubblica e, in generale, con le azioni di governo del territorio comunale.

Le disposizioni strutturali non hanno incidenza conformativa sulla proprietà privata. La disciplina conformativa degli interventi di trasformazione, ovvero le azioni urbani- stiche e gli interventi di tutela, di valorizzazione e di innovazione fisica e funzionale del territorio, è demandata alle disposizioni programmatiche, conseguenti dalle

[1] rif. l R.C. 22/12/2004, n 16, art. 2, co. 3.a.
[2] rif. l R.C. 22/12/2004, n 16, art. 2, co. 3.b.

disposizioni strutturali e contenute nei piani operativi, nei piani attuativi[3], nel regolamento urbanistico ed edilizio comunale[4], negli atti di programmazione[5].

Le disposizioni strutturali sono individuate, esplicitate e formalizzate:

a. nella Relazione illustrativa del Puc;
b. negli elaborati grafici individuati con le lettere B e C;
c. nella Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads – al Capo 2 delle Nta.

Tali documenti nel loro insieme costituiscono il Piano strutturale comunale – Psc –, ovvero la componente strutturale del Puc.

Art. 3: Contenuti e valore delle disposizioni programmatiche.

Le disposizioni programmatiche disciplinano, in coerenza con disposizioni strutturali, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, di iniziativa pubblica e privata, nonché le destinazioni funzionali ammissibili nelle varie parti del territorio. Le disposizioni programmatiche hanno valore conformativo della proprietà privata e validità per un determinato periodo temporale.

Le disposizioni programmatiche sono esplicitate e formalizzate:

a. nella Relazione illustrativa del Puc;
b. negli elaborati grafici individuati con la lettera E;
c. nella Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche – Nadp – al Capo 3 delle Nta.

Tali documenti nel loro insieme costituiscono il Piano operativo comunale – Poc –, ovvero la componente operativa del Puc.

Il Poc contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della l.RC 23.12.2004, n. 16[6]

Art. 4: Le discipline sovra-ordinate.

Il Puc si colloca coerentemente nel quadro della pianificazione del territorio regionale e provinciale recependo, sviluppando, integrando e puntualizzando le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale – Ptr – e nel Piano territoriale di coordina- mento provinciale – Ptcp –. Il Puc recepisce il Piano stralcio per l'assetto idrogeolo- gico – Psai – dell'Autorità di Bacino regionale Campania centrale.

Nelle Nta sono recepite, anche se non puntualmente richiamate, le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali, i regimi vincolistici e normativi, le discipline del Ptr, del Ptcp e del Psai, e, in generale, i contenuti prescrittivi e di indi- rizzo dei piani, dei progetti e dei programmi sovra-ordinati, per quanto incidenti sul territorio comunale.

[3] rif. l R.C. 22/12/2004, n 16, art. 26.
[4] rif. l R.C. 22/12/2004, n 16, art. 25.
[5] rif. l R.C. 22/12/2004, n 16, art. 28.
[6] Rif. reg. RC 04.08.2011, n 5, art. 9, co. 7

Il Puc e, in particolare, la Nta sono integrati e modificati al sopraggiungere di nuovi piani, quale il Piano paesaggistico, di innovazioni legislative, programmatiche e normative nazionali e regionali, di aggiornamenti e variazioni del Ptr, del Ptcp e del Psai. Tali integrazioni e modificazioni, essendo adeguamenti dovuti a provvedimenti sovra-ordinati alla potestà comunale, non costituiscono varianti e sono recepite con deliberazione di presa d'atto della Giunta comunale.

Art. 5: Finalità ed obiettivi.

Le finalità e gli obiettivi individuati e perseguiti dalle disposizioni strutturali sono formalizzate nei documenti costituenti il Psc. Essi sono esplicitati nella Relazione illustrativa del Puc – Tav R01 –; tale documento è, pertanto, parte integrante della Nta.

I suddetti obiettivi e finalità sono di seguito sinteticamente richiamati.

1. Tutela e valorizzazione della identità urbana, ovvero:
   - 1.a del "paesaggio", nella sua connotazione geomorfologica, nell'articolazione e diversificazione dei suoi ambienti, nei rapporti delle sue componenti naturali ed antropiche;
   - 1.b della "forma della città", quale composizione, in una specifica morfologia urbana, di nuclei urbani e di tipologie insediative, spazi aperti, tessuti viari e volumi edilizi;
   - 1.c dei "patrimonio urbano", composto dai beni culturali e paesaggistici, dalle risorse ecologiche, dai luoghi della socialità, le attrezzature ed i servizi, i sistemi infrastrutturali;
   - 1.d delle "risorse urbane", quali le attività economiche e professionali, formative e culturali, sanitarie ed assistenziali, recettive e ricreative;
   - 1.e delle "connessioni territoriali", intese come sistemi di relazioni con le altre entità urbane, attrezzature e servizi, infrastrutture per la mobilità disponibili nel contesto territoriale.
2. Incremento delle qualità e delle potenzialità urbane, attraverso:
   - 2.a la "messa in sicurezza del territorio", da attuare con interventi di mitigazione dei rischi e delle pericolosità, di ristrutturazione e manutenzione delle opere di regimentazione delle acque, di contenimento del *consumo del suolo* e dei consumi energetici, delle immissioni in atmosfera e degli inquinamenti ambientali;
   - 2.b il "riordino della forma urbana" da attuare con azioni ed interventi di recupero e di rivitalizzazione dei nuclei storici, delle tipologie insediative a cortile e dei connessi orti e giardini; con interventi puntuali d'integrazione, di rinnovo, di qualificazione, di completamento delle parti della città di antica e recente conformazione; con l'inserimento di nuovi ambienti e di nuove attrezzature urbane quali innovazioni coerenti con le logiche aggregative della forma urbana e con una sua consapevole e condivisa evoluzione. In tale processo di riordino e di evoluzione della forma urbana hanno valore di "matrici conformative" la formazione:
     - 2.b.a della "cornice verde", da attuare destinando a parchi i versanti comunali del Poggio del Tesoro – Monte Caruso (propaggini dei Monti di Salerno), del monte Caruso, del rilievo del Pizzo Acuto e la

fascia dei terreni a valle del canale denominato “torrente Solofrana”, preservando, altresì, le fasce rurali e gli ambienti e gli usi agricoli ai piedi dei rilievi collinari;

2.b.b della “rete ecologica” da attuare con la riqualificazione di alcune strade in viali alberati, con la istituzione di percorsi pedonali e ciclabili di penetrazione ed attraversamento dei tessuti urbani e di raccordo con i parchi della cornice, con la formazione di un ambiente prevalentemente aperto tra i due ambienti urbani, con valorizzazione del verde pubblico e privato;

2.b.c della “rete delle polarità identitarie”, da attuare con la tutela la rivitalizzazione e la piena utilizzazione dei monumenti, degli edifici, dei manufatti e dei siti aventi valore di beni culturali, paesaggistici e di memoria storica, dei luoghi della socialità;

2.b.d dei “sistemi dei servizi e delle attrezzature urbane” da attuare con l’ottimizzazione e l’implementazione, la piena utilizzazione e l’ampliamento delle strutture e delle attività pubbliche e private di interesse generale, la innovazione della offerta di servizi;

2.b.e delle “reti delle infrastrutture”, da attuare con interventi di riorganizzazione della viabilità interna e delle aree di sosta, con la realizzazione di una nuova strada lungo il torrente Solofrana, con la riqualificazione, quali componenti dell’ambiente urbano, delle strade d’interesse sovra-comunale, con il potenziamento dei “nodi di interconnessione” con le autostrade e le linee ferroviarie.

Il Puc tende, perseguendo gli obiettivi sopra indicati, a ridefinire il ruolo del Comune di Roccapiemonte nel sistema dei centri urbani della sub-area regionale dell’agro sarnese, valorizzando le risorse paesaggistiche, culturali ed urbane di cui dispone e conformando una offerta di attività, definibili di interesse generale e di livello sovra- comunale, nei campi del tempo libero, dello sport, della recettività, della socialità, aventi un valore attrattivo sovracomunale.

Capo 2: Piano strutturale comunale – Psc – Norme di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads –.

Art. 6: Articolazione delle Nads.

La Nads, in coerenza con quanto contenuto negli elaborati grafici del Psc, riporta in forma di articoli normativi le disposizioni strutturali.

La Nads si articola in riferimento alle diverse componenti del territorio comunale, a tal fine ripartisce il territorio comunale individuando:

a. gli "Ambienti omogenei", quali "componenti strutturali" del territorio comunale e del paesaggio;
b. gli "Ambiti territoriali omogenei" – Ato –, quali parti dei suddetti Ambienti omogenei;
c. le "Zone territoriali omogenee" – Zto – ripartendo i suddetti Ato nei termini indicati nell'art. 2 del d.i. 02.04.1968, n. 1444;
d. il "Sistema dei vincoli", quale insieme dei vincoli e delle limitazioni alle trasformazioni ed agli usi del territorio comunale imposti da disposizioni sovraordinate e dal Puc;
e. Il "Sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali", quale insieme dei beni culturali e paesaggistici;
f. Il "Sistema delle attrezzature urbane", quale insieme delle strutture ed infrastrutture destinate e da destinare all'offerta di servizi di interesse pubblico e generale;
g. Il "Sistema della mobilità", quale insieme delle infrastrutture stradali e ferroviarie disponibili e da implementare nel territorio comunale e nel contesto subregionale.

Art. 7: Gli Ambienti omogenei.

Il Psc ripartisce il territorio comunale in "Ambienti omogenei", quali parti connotate da prevalenti e specifiche conformazioni ed utilizzazioni; essi sono delimitati nella Tav. C1.3 e sono di seguito elencati:

AN.1 Ambiente naturale 1, comprendente i versanti settentrionali dei rilievi collinari "Monte Solano" e "Pizzo Acuto", delimitato dai passi di Materdomini e di Codola, all'incirca dalla curva di livello a quota 100 ml e dal confine comunale con Nocera Superiore; tale Ambiente ha un'estensione di circa 112,6 ha.

AN.2 Ambiente naturale 2, comprendente il versante occidentale dei rilievi del Poggio del Tesoro – Monte Caruso, delimitato all'incirca dalla curva di livello a quota 130/150 ml e dai confini comunali con Nocera Superiore, Cava de' Tirreni e Mercato San Severino; tale Ambiente ha un'estensione di circa 156,8 ha.

AN.P Ambiente naturale-periurbano, lungo il canale denominato "torrente Solofrana", comprendente i terreni non edificati a sud dell'intero confine comunale con Castel San Giorgio; tale Ambiente ha un'estensione di circa 31 ha.

AR.1 Ambiente rurale 1, comprendente i terreni a valle dell'Ambiente naturale 1 sino ai nuclei urbani Casale e San Potito, alla via Starza, via Gallo, al nucleo industriale in via Rocca SanQuirico, alla via Crocevia; tale Ambiente ha un'estensione di circa 42,4 ha.

AR.2 Ambiente rurale 2, comprendente i terreni a valle dell'Ambiente naturale 2 sino all'Ambiente urbano 1; esso ha un'estensione di circa 25,4 ha.

AU.1 Ambiente urbano 1, comprendente il nucleo urbano Roccapiemonte-Materdomini e le zone, a prevalente destinazione ad attività produttive, ad est della via Della Libertà; esso ha una estensione di circa 85,5 ha.

AU.2 Ambiente urbano 2, comprendente i nuclei urbani di Casali e San Potito; tale Ambiente ha un'estensione di circa 37,7 ha.

AP.1 Ambiente periurbano 1 compreso tra gli Ambienti urbani 1 e 2, l'Ambiente naturale- periurbano del Solofrana e l'Ambiente rurale 1; tale Ambiente ha un'estensione di circa 28,1 ha.

AP.2 Ambiente periurbano 2 compreso nella parte settentrionale dell'Ambiente urbano-1, a valle della via Delle Libertà e sino confine comunale con Mercato San Severino; tale Ambito ha un'estensione di circa 4,3 ha.

Gli Ambienti omogenei sopra individuati sono qualificati come "componenti strutturali" della conformazione del territorio; la loro conservazione, ovvero, il manteni- mento dell'articolazione del territorio comunale in Ambienti omogenei e la valorizza- zione delle loro qualità e relazioni paesaggistiche, ha valore di disposizione struttu- rale del Psc; essa è attuata con la promozione dalle azioni urbanistiche specificate negli articoli che seguono e con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle forme disciplinate dal Poc.

Art. 8: Gli Ambiti territoriali omogenei.

Gli Ambienti omogenei, di cui all'art. 7, sono ripartiti, come riportato nella tabella che segue, in "Ambiti territoriali omogenei" – Ato –; essi sono delimitati nella Tav. C1.4. Negli articoli che seguono per ogni Ato sono individuate le disposizioni strutturali da perseguire con il Puc e, in generale, con le azioni di governo del territorio.

Ambienti omogenei	**Ambiti territoriali omogenei**
AN 1: Ambiente naturale 1	Ato 1: Ambito parto della Rocca Ato 4: Ambito cimitero
AN.2: Ambiente naturale 2	Ato 2: Ambito parco del Poggio
AN.P: Ambiente naturale-periurbano	Ato 3: Ambito parco del Solofrana
AR.1: Ambiente rurale 1	Ato 5: Ambito agricolo meridionale
AR.2: Ambiente rurale 2	Ato 6: Ambito agricolo orientale

AU.1: Ambiente urbano 1	Ato 7: Ambito centro storico di Roccapiemonte Ato 8: Ambito nucleo antico di Materdomini Ato 9: Ambito urbano Roccapiemonte est Ato 10: Ambito urbano Roccapiemonte ovest Ato 12: Ambito urbano est via Libertà
AU.2: Ambiente urbano 2	Ato 13: Ambito centro storico di San Potito Ato 14: Ambito centro storico di Casali Ato 15: Ambito urbano Casali – San Potito ovest Ato 16: Ambito urbano San Potito est
AP.1: Ambiente periurbano 1	Ato 11: Ambito urbano via Piedirocca Ato 17: Ambito periurbano centro
AP.2: Ambiente periurbano 2	Ato 18: Ambito periurbano nord

Art. 9: Ato 1: Parco della Rocca.

Le parti del territorio comunale comprese nell'Ato 1, delimitato nella Tav. C1.4, sono riservate alla protezione ed alla valorizzazione del paesaggio, delle preesistenze naturali ed antropiche, della flora e della fauna, delle diversità biologiche e dei sistemi naturali; a tal fine esse sono destinate alla formazione di un "parco urbano"[7], denominato "Parco della Rocca".

Tale destinazione a parco specifica l'indicazione del Ptcp – riportata nella tav. C1.2 – laddove include il territorio delimitato nell'Ato 1 in un "nodo strategico" della rete ecologica provinciale.

Il "Parco della Rocca" conforma il versante nord del Monte Solano – Pizzo Acuto, compreso nel territorio comunale, come parte integrante del "Parco intercomunale Passo dell'Orca – Castello della Rocca" (denominato in altra sede "Parco dei tre Castelli") la cui istituzione è demandata ad accordi interistituzionali. La sua attua- zione è soggetta alla disciplina, allorquando vigente, del piano del parco intercomu- nale, che è recepita dal Puc con delibera del Consiglio comunale, senza costituire variante del Puc. Nelle more della formazione di tale disciplina sovracomunale, la promozione del "Parco del Poggio" e la sua attuazione è regolamentata dal Puc.

Il Psc dispone l'attivazione delle seguenti azioni urbanistiche, finalizzate alla formazione del Parco della Rocca:

a. mitigazione delle fragilità del territorio individuate nel Psai ed in particolare della esistente ed elevata "pericolosità" da frana da attuare con studi di dettaglio ed interventi puntuali;
b. regimentazione delle acque, manutenzione e riassetto del reticolo idrografico, degli spartiacque superficiali e degli impluvi; risanamento conservativo e ripristino funzionale del canale di bonifica;
c. ricomposizione dei siti delle cave abbandonate e di quelle attive in coerenza con il vigente Piano regionale attività estrattive;

[7] rif. l RC 07.10.2003, n 17, art.1, co. 5 – Linee guida d.GRC 11.11.2005, n. 1532

d. manutenzione, rigenerazione ed implementazione del patrimonio forestale, protezione attiva degli habitat naturali e delle diversità biologiche;
e. restauro della Rocca di San Quirico, dei resti del Castello e degli spazi aperti oggetto del provvedimento di tutela – d.m. 03.12.1913 –, finalizzato al riuso ed alla fruizione del complesso monumentale e del sito;
f. sistemazione dell'area della chiesa di San Pasquale con la conformazione di un sagrato;
g. recupero degli insediamenti rurali, manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento funzionale degli edifici e pertinenze agricole preesistenti;
h. manutenzione, riassetto ed integrazione della rete viaria, realizzazione di percorsi pedonali e di aree per la sosta;
i. tutela delle aree percorse dal fuoco;
j. conservazione e reinsediamento degli usi, delle produzioni e delle attività agricole;
k. integrazione del parco nella vita della città e promozione della fruizione turistica, delle attività agroturistiche, per il tempo libero e lo sport all'aperto.

L'attuazione degli interventi edilizi, disciplinati dal Poc, è subordinata alle procedure autorizzative previste dal Psai e dal Codice dei beni culturali e paesistici nelle forme vigenti al momento dell'attuazione degli stessi interventi. La valutazione di ammissibilità degli interventi è condotta tenendo conto del loro inserimento ambientale, della loro qualità architettonica, dell'uso di materiali e tecniche naturalistiche, del grado d'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 10: Ato 2: Parco del Poggio

Le parti del territorio comunale comprese nell'Ato 2, delimitato nella Tav. C1.4, sono riservate alla protezione ed alla valorizzazione del paesaggio, delle preesistenze naturali ed antropiche, della flora e della fauna, delle diversità biologiche e dei sistemi naturali; a tal fine esse sono destinate nel Puc alla formazione di un "parco urbano"[8], denominato "Parco del Poggio".

Tale destinazione a parco specifica la indicazione del Ptcp – riportata nella tav. C1.2 – laddove include il territorio delimitato nell'Ato 2 in una "core areas" ed in un "nodo strategico" della rete ecologica provinciale.

Il "Parco del Poggio" conforma il versante del rilievo collinare Poggio del Tesoro – Monte Causo, compreso nel territorio comunale, come una parte del "Parco naturale regionale di Diecimare" – in corso di riperimetrazione e di istituzionalizzazione – e della "Oasi di Diecimare"; la sua attuazione è soggetta alla disciplina, allorquando vigente, del piano del parco regionale, che è recepita dal Puc, con delibera del Consiglio comunale, senza costituire variante del Puc. Nelle more della formazione di tale disciplina sovracomunale, la promozione del "Parco del Poggio" e la sua attua- zione è regolamentata dal Puc.

Il Psc dispone l'attivazione delle seguenti azioni urbanistiche finalizzate alla formazione del Parco della Rocca:

a. mitigazione delle fragilità del territorio individuate nel Psai e dagli studi geomorfologici; in particolare con interventi di stabilizzazione del versante nella zona classificata ad elevata "pericolosità" da frana e che investe anche aree edificate ed immobili esistenti;
b. regimentazione delle acque, manutenzione e riassetto del reticolo idrografico, degli spartiacque superficiali e degli impluvi;
c. risanamento conservativo e funzionale dei tre alvei, delle caditoie a monte della via della Libertà e dei canali di sottopasso, eliminazione delle interconnessioni con la rete di smaltimento delle acque provenienti dagli insediamenti e dai piazzali collocati a monte della stessa via della Libertà;
d. manutenzione, rigenerazione e implementazione del patrimonio forestale, protezione degli habitat naturali e delle diversità biologiche;
e. restauro del complesso conventuale di Santa Maria di Loreto e riqualificazione delle sue aree di pertinenza, valorizzazione del bene culturale e del suo sito finalizzato alla loro piena utilizzazione e fruizione;
f. recupero degli insediamenti rurali, manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento funzionale degli edifici e pertinenze agricole preesistenti;
g. manutenzione, riassetto ed integrazione della rete viaria, realizzazione di percorsi pedonali e di aree per la sosta;
h. tutela delle aree percorse dal fuoco;
i. promozione della fruizione turistica e della integrazione del parco nella vita della città, degli usi agricoli, delle attività agroturistiche, delle attività per il tempo libero e lo sport all'aperto.

L'attuazione degli interventi edilizi, disciplinati dal Poc, è subordinata alle procedure autorizzative previste dal Psai e dal Codice dei beni culturali e paesistici nelle forme vigenti al momento dell'attuazione degli stessi interventi. La valutazione di ammissibilità degli interventi è condotta tenendo conto del loro inserimento ambientale, della loro qualità architettonica, dell'uso di materiali e tecniche naturalistiche, del grado d'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 11: Ato 3: Parco del Solofrana.

Le parti del territorio comunale comprese nell'Ato 3, delimitato nella Tav. C1.4, sono riservate alla protezione ed alla valorizzazione dei residui terreni non edificati a valle del canale denominato "torrente Solofrana", delle presenze naturali, delle diversità biologiche, delle colture agricole e delle componenti rurali ed antropiche, a tal fine esse sono destinate nel Puc alla formazione di un "parco urbano"[9], denominato "Parco del Solofrana".

Tale destinazione a parco specifica l'indicazione del Ptcp – riportata nella tav. C1.2 – laddove include il territorio delimitato nell'Ato 3 in un corridoio ecologico della rete ecologica provinciale che si estende nel comune di Castel San Giorgio.

Il “Parco del Solofrana” conforma, nei confini del territorio comunale, la fascia meridionale di un corridoio ecologico la cui attuazione è soggetta ad un piano intercomunale da concordare con il Comune di Castel San Giorgio. Tale piano intercomunale, allorquando vigente, è recepito nel Puc con delibera del Consiglio comunale, senza costituire variante del Puc. Nelle more della formazione di tale disciplina sovracomunale, la promozione del “Parco del Solofrana” e la sua attuazione è regolamentata dal Puc.

Il Psc dispone l’attivazione delle seguenti azioni urbanistiche finalizzate alla formazione del Parco del Solofrana:

a. mitigazione del rischio e della pericolosità idraulica con opere di regolamentazione dell’alveo e di ristrutturazione conservativa del canale, risoluzione delle criticità con interventi puntuali di miglioramento delle capa- cità e della funzionalità idrauliche; modellazione del territorio al fine di conformare un bacino di contenimento delle eventuali esondazioni;
b. ricomposizione delle scarpate a contenimento dei muri di sponda del canale e per il raccordo naturalistico con piano di campagna, conservazione degli orti e degli usi agricoli;
c. formazione di un viale, con carreggiata stradale, pista ciclabile, marciapiedi alberati, spazi di verde attrezzato e per il tempo libero, impianto di pubblica illuminazione; il viale si sviluppa con la riqualificazione di tronchi di strade preesistenti e nuovi tronchi sino a realizzare una strada di attraversamento dell’intero territorio;
d. conformazione dei due innesti come spazi urbani aperti, con intervento di ristrutturazione urbanistica, ovvero di conservazione[10] per la conformazione dello spazio ad est di innesto sulla via Galdieri e di riqualificazione dello spazio antistante la chiesa di San Pasquale ad ovest.

L’attuazione degli interventi edilizi è subordinata alle procedure autorizzative previste dal Psai e dal Codice dei beni culturali e paesistici nelle forme vigenti al momento dell’attuazione degli stessi interventi. La valutazione di ammissibilità degli interventi è condotta tenendo conto del loro inserimento ambientale, della loro qualità architet- tonica, dell’uso di materiali e tecniche naturalistiche, del grado d’impermeabilizza- zione del suolo.

Art. 12: Ato 4: Cimitero.

Le parte del territorio comunale compresa nell’Ato 4, delimitato nella Tav. C1.4, è riservata al Cimitero comunale.

Il Cimitero comunale può essere ampliato con delibera del Consiglio comunale, sempreché i nuovi confini del cimitero risultino a distanza non inferiore a 200 ml dei centri abitati; tale ampliamento non costituisce variante del Puc.

[10] rif. Tue, dPR 06.06.2001 n 380, artt. 3 e 3-bis.

È vietata la costruzione di nuovi edifici ad una distanza inferiore a 200 ml dai confini dell'area cimiteriale, ovvero dell'Ato 4; tale divieto determina una "fascia di rispetto cimiteriale" che è riportata nella Tav. B1.1.

Art. 13: Ato 5 ed Ato 6: Ambiti agricoli

Le parti del territorio comunale comprese nell'Ato 5 e nell'Ato 6, delimitati nella Tav. C1.4, sono riservate alle attività agricole ed alla conservazione degli ambienti rurali, esistenti a sud al piede del rilievo monte Solano – Pizzo Acuto e ad est sul primo versante del rilievo Poggio del Tesoro – Monte Causo. La conservazione delle caratterizzazioni agricole di tali aree contribuiscono alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio e dei limitrofi ambienti naturali, destinati, ai sensi degli articoli 8 e 10, a parchi urbani.
La destinazione urbanistica degli Ato 5 e 6 attua le disposizioni del Ptcp relative al Sottosistema del territorio rurale ed aperto "vallo del Solofrana". Tale zonizzazione è stata elaborata sulla base degli studi agronomici riportati nelle tavole A3.1, A3.2, A3.3 e A3.4 e nella relazione R3.1.

Il Psc dispone l'attivazione delle azioni urbanistiche, finalizzate alla conservazione ed al potenziamento delle attività agricole e degli ambienti rurali; esse devono essere invertire il processo di riduzione delle superfici coltivate e di dismissione delle aziende agricole consolidatosi negli ultimi decenni.

Art. 14: Ato 7, Ato 8, Ato 13 ed Ato 14: Centri storici e nucleo antico

Le parti del territorio comunale comprese negli Ato identificati con i numeri 7, 8, 13, 14 e delimitate nella Tav. C1.4, sono riservate alla conservazione, alla valorizza- zione ed alla rivitalizzazione dei "centri storici"[11] e dei "nuclei antichi"[12] in quanto patrimonio identificativo della comunità urbana e della forma della città; in tali ambiti sono compresi i centri storici di Roccapiemonte, di Casali e di San Potito ed il "nucleo antico" di Materdomini.

Il Psc dispone l'attivazione delle seguenti azioni urbanistiche:

a. promozione del recupero edilizio, della riqualificazione degli spazi urbani e della rivitalizzazione sociale, attraverso un programma di manutenzione, e rinnovo con la riqualificazione degli spazi pubblici, del tessuto viario e delle cortine edilizie, l'insediamento di una pluralità di funzioni ed usi, la implementazione delle integrazioni e delle relazioni con i contesti urbani di più recente formazione, la formazione di percorsi pedonali di integrazione dei centri storici nelle limitrofi parti della città;
b. salvaguardia e valorizzazione della tipologia insediativa a cortile, quali peculiarità identificativa e conformativa della morfologia urbana, avente, in tal senso, valore di bene culturale;

[11] rif. l R.C. n 26 del 18.10.2002, art. 2, co. 1, lett. a
[12] rif. l R.C. n 26 del 18.10.2002, art. 2, co. 1, lett. b

c. rivitalizzazione dei complessi edilizi a cortile attraverso la ricomposizione dell'impianto tipologico e delle articolazioni tra le componenti edilizie e gli spazi aperti e di relazione, di riqualificazione dei manufatti edilizi, l'inserimento di innovazioni edilizie coerenti con la tipologia insediativa, l'insediamento di nuove attività ed usi, il recupero edilizio e funzionale delle cantine e dei locali al piano terra, il recupero, restauro, conservazione, manutenzione degli elementi architettonici di valore – segnalate in apposite schede contenute nel Puc – la riqualificazione ambientale e funzionale dei cortili, degli orti e dei giardini;
d. riuso degli edifici storici ed in particolare del complesso conventuale in Materdomini da coordinare con il Comune di Nocera Superiore.

Art. 15: Ato 9, Ato 10, Ato 11, Ato 12, Ato 15, Ato 16: Ambiti urbani con- solidati.

Le parti del territorio comunale comprese negli Ato indicati con i numeri 9, 10, 11, 12, 15, 16 e delimitati nella Tav. C1.4, sono comprese le espansioni urbane di re- cente aggregazione, gli esistenti insediamenti residenziali e produttivi e le aree resi- due non edificate. In tali ambiti sono ammissibili interventi finalizzati al riordino ed al consolidamento della "città costruita", all'implementazione delle funzioni e delle at- trezzature urbane.

Il Psc dispone l'attivazione le azioni urbanistiche, finalizzate:

a. alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi di efficientamento energetico e di adeguamento strutturale, interventi di riassetto di ambiti urbani e provvedimenti puntuali di riordino del tessuto dei percorsi pedonali;
b. all'ottimizzazione ed implementazione dell'offerta di servizi e di attività di uso e di interesse pubblico, anche attraverso valutazioni qualitative e prestazionali delle attrezzature esistenti e loro potenziamento con prov- vedimenti puntuali;
c. all'insediamento di nuove funzioni e destinazioni d'uso.

Art. 16: Ato 17 ed Ato 18: Ambiti periurbani.

Le parti del territorio comunale comprese negli Ato indicati con i numeri 17 e 18 e delimitati nella Tav. C1.4, sono riservate alla conservazione della connotazione di spazi aperti e dei residui usi agricoli, all'ordinato inserimento in tali zone di nuove attività.

Tali ambiti sono definiti "periurbani" in conformità a quanto previsto nella Nta del Ptcp in quanto connotate da aree prevalentemente non edificate, interessate da episodi insediativi sparsi, da strade rilevanti e da altre opere di urbanizzazione, dalla perdita delle conformazioni rurali.
Il Psc dispone la conformazione di spazi a prevalenza aperti, di collegamento tra il parco della Rocca, l'ambiente rurale meridionale ed il parco del Solofrana; a tal fine promuove le seguenti azioni urbanistiche:

a. conservazione delle residue aziende agricole e riutilizzo a fini agricoli, anche in forma di "orto urbano", del territorio; insediamento di nuove attività ed impianti agricoli, di strutture agroturistiche, di ristorazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli;
b. contenimento delle opere di impermeabilizzazione del suolo e destinazione a verde di una superficie non inferiore al 60% dell'estensione complessiva degli Ato;
c. definizione delle trasformazioni ammissibili limitandole a quelle destinate ad attività di interesse generale, culturali, sociali, per lo sport ed il tempo libero, per la recettività turistica;
d. formazione di un distretto per lo sport ed il tempo libero, limitrofo al parco del Solofrana ed integrato con i limitrofi abitati urbani di Roccapiemonte e di San Potito;
e. formazione, nell'Ato18, di un distretto per l'insediamento di attività e strutture sanitarie e di interesse sociale.

Art. 17: Il Sistema dei vincoli.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono assoggettate ai vincoli ed alle limitazioni dettate dalle leggi, norme e piani sovraordinati, nonché dagli studi ed analisi dello stato del territorio.

Nella Tav. B1.1 sono riportati i vincoli e le limitazioni derivanti dall'ordinamento vigente al tempo della formazione del Puc. Eventuali modifiche ed integrazioni del quadro riportato sono recepiti nel Puc, con delibera della Giunta comunale, senza costituire varianti.

Il Psc qualifica come beni culturali i nuclei antichi dell'impianto urbano, delimitati nel Puc come zone omogenee A – Zto A – centri storici – ed il sistema di regimentazione idraulica di origine borbonica, costituita da canale del torrente Solofrana, dagli alvei ed altre opere di regimentazione.

Nella Carta delle potenzialità archeologiche, illustrata nella relativa relazione, oltre alle aree assoggettate a vincolo di interesse archeologico sono stati classificati ulte- riori ambiti in relazione alle potenzialità archeologiche riscontrate. In particolare, sono state delimitate le aree ad alta potenzialità archeologica e gli assi stradali di impianto antico.

Nella Tav B1.1 sono state riportate le suddette aree di interesse archeologico e quelle ad alta potenzialità. Degli interventi edilizi in tali aree, nonché di tutti gli inter- venti relativi alle opere pubbliche, deve essere data notizia, prima dell'inizio dei la- vori, alla competente Soprintendenza archeologica, la quale eserciterà poteri di vi- gilanza nel corso degli stessi lavori.

Art. 18: Il Sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali.

Sono compresi nel sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali tutti i beni culturali e paesaggistici, come qualificati negli articoli 10 e 134 del Codice,

d. lgs n. 42 del 22.12.2004. presenti nel territorio comunale. Il Psc, inoltre, qualifica come beni culturali e paesaggistici:

a. le aree di interesse archeologico evidenziate nella Tav. B1.1 del Psc;
b. la rete idrografica naturale ed artificiale evidenziata nella Tav. B1.1 del Psc, composta dal canale del torrente Solofrana, dagli alvei ed altre opere di regimentazione di origine borbonica;
c. i nuclei urbani antichi, come delimitati nella Tav. B1.1 del Psc.

I suddetti beni culturali e paesistici con esclusione di quelli alla lettera c – nuclei urbani antichi – sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione dettata dal Codice, d. lgs. 42/2004 ed alle discipline integrative specificate nel Psc e nel Poc. Gli interventi compresi nei centri storici e nei nuclei urbani antichi sono assoggettati alle discipline contenute nella presente Nta e nel Ruec.

Sono, altresì, compresi nel Sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali:

a. i complessi edilizi a cortile, compresi gli annessi orti, giardini, percorsi e cantine, quale tipologia edilizia tipica, conformativa della morfologia urbana;
b. le cortine edilizie, intese come sequenza di facciate di edifici pubblici e privati che conformano gli ambienti urbani antichi;
c. i “luoghi della socialità”, intesi come spazi aperti e chiusi di incontro e di relazione della comunità urbana;
d. gli Ambienti naturali AN.1 ed AN.2 come delimitati nella Tav. C1.3;
e. gli alberi monumentali individuati nella Tav A3.5 per i quali dovranno essere avviate le procedure di inserimento negli elenchi regionali e nazionali[13].

Il Psc colloca le suddette emergenze storiche, architettoniche ed ambientali in una “Rete delle polarità identitarie” intesa come matrice strutturale del riordino urbanistico. Ha valore di disposizione strutturale la promozione e l’attivazione di iniziative finalizzate alla valorizzazione dei beni culturali e paesistici disponibili, quali aggregatori sociali ed attrattori turistici, alla loro rivitalizzazione, fruizione e piena utilizzazione, alla loro integrazione nella vita della città.

Il Poc attua tale disposizione disciplinando gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione di restauro, e di riqualificazione ambientale, individuando una gamma di destinazioni d’uso il più ampia possibile nel rispetto, comunque, dei principi di tutela del bene, promuovendo l’iniziativa di operatori privati e forme di cooperazione inte- ristituzionale.

Art. 19: Il Sistema delle attrezzature urbane.

Il Psc dispone, in attuazione di quanto disposto al co. 1 dell’art. 3 e dell’art. 5 del d.i. 02.04.1968, n. 1444, che una parte delle superfici territoriali sia riservata a spazi pubblici, alle attività collettive al verde pubblico, ai parcheggi; la quantità di tali aree è stabilita in misura complessiva non inferiore a 18 metri quadrati per ogni abitante insediato o da insediare, al 10% delle superfici destinate ai nuovi insediamenti di attività produttive ed all’80% delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti nei nuovi

insediamenti di carattere commerciale e direzionale. Tali superfici territo- riali sono comunemente denominate “standard urbanistici”.

Negli standard urbanistici oltre agli spazi pubblici, sono compresi i siti delle strutture religiose[14] e le aree di proprietà privata destinate ad attività e servizi d’interesse pubblico e le cui modalità d’uso sono determinate con specifiche convenzioni, aventi durata non inferiore ai dieci anni, stipulate tra il proprietario ed il Comune[15].
Parte degli standard urbanistici, laddove risultino soddisfatte le funzioni di cui al co. 2 dell’art.3 del d.i. 02.04.1968, n. 1444, possono essere destinate alla realizzazione di alloggi sociali[16].

Inoltre, il Psc individua le zone omogenee F, di cui al co. 5 dell’art. 4 del d.i. 02.04.1968, n. 1444, destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale, in misura non inferiore a quanto stabilito dallo stesso co. 5, art. 4 del d.i. 1444/1968.

Al fine di superare una visione solo quantitativa e parcellizzata degli standard urbanistici, il Psc qualifica come “attrezzature urbane” le strutture edili e gli spazi attrezzati destinati ai servizi ed alle attività di interesse comune e di interesse generale e le organizza in un “Sistema delle attrezzature urbane”.

Nel Sistema delle attrezzature urbane sono comprese le strutture edilizie e gli spazi attrezzati, sia di proprietà pubblica che privata, destinati a soddisfare la domanda di servizi e di attività di interesse comune e generale. Tale sistema ha un ruolo strutturale in quanto determina la qualità e la vivibilità della città.

Il Psc demanda ad un piano operativo, denominato “Piano delle attrezzature urbane – Pau –”, la formalizzazione urbanistica del Sistema delle attrezzature; i contenuti e le modalità di attuazione del Pau sono disciplinate nel Capo 4 della Nta.

Il Pau qualifica le attrezzature urbane in “attrezzature standard” ed “attrezzature generali”, valuta le dotazioni disponibili e le integrazioni necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso e quello indotto dai nuovi insediamenti previsti nel Puc, in re- lazione alla loro collocazione e fruibilità, ai loro requisiti prestazionali, funzionali ed edilizi, alla effettiva domanda di servizi ed attività di interesse. Il Pau promuove la ottimizzazione ed integrazione degli usi delle attrezzature urbane, la cooperazione tra il Comune e gli operatori privati finalizzata alla realizzazione ed alla gestione delle attrezzature urbane.

[13] rif. l RC 14.01.2013, n 10, art. 7; d. m. 23.10.2014 “Istituzione elenco alberi monumentali”.
[14] rif. l RC 05.03.1990, n 9.
[15] rif. Nta Ptcp Salerno, art. 126
[16] rif. dm 22.04.2008; l 23.05.2014, n 80, art. 10.

Art. 20: Il Sistema delle infrastrutture per la mobilità.

Nel "Sistema delle infrastrutture per la mobilità" sono comprese le strade interne al territorio comunale e le connessioni con le autostrade e le linee ferroviarie collocate in prossimità dei confini comunali.

Il Psc dispone interventi di riorganizzazione, di riqualificazione e di integrazione della rete stradale disponibile entro i confini comunali.

Il Psc recepisce le disposizioni relative al trasporto di persone e cose contenuti nel Ptr e nel Ptcp – riportati nella Tav C1.1 –, nonché i piani ed i progetti riguardanti l'ambito sub-regionale per quanto di interesse comunale. In particolare, assume va- lore di disposizione strutturale, da perseguire con intese e progetti interistituzionale:

a. il potenziamento del servizio ferroviario Codola – Fisciano da prolungare sino al campus universitario;
b. il potenziamento del servizio ferroviario "circumsalernitano" quale parte del servizio metropolitano regionale;
c. la riattivazione del collegamento ferroviario con la stazione di interscam- bio prevista a Striano e, pertanto, l'accesso ai servizi della "circumvesuviana" e dell'Alta velocità – Alta capacità nella stazione di Afragola;
d. il completamento della variante della strada statale 18 sino al casello dell'autostrada A30.

Nel contesto dei suddetti provvedimenti di area vasta il Psc dispone l'attuazione delle seguenti azioni urbanistiche:

a. formazione di un "anello dei viali", quale elemento strutturale del riordino urbanistico e della mobilità, costituito con:
   a.1 la conformazione, nei termini indicati alla lett. c del precedente art. 11, di un viale, denominato "viale del Solofrana", lungo il confine nord del comune, costituito raccordando le vie San Pasquale, della Pace, Caracciolo e realizzando un nuovo tronco sino all'innesto sulla strada provinciale n 4;
   a.2 la riqualificazione, nelle forme di viale urbano, della strada provinciale n 4, ovvero via della Libertà, con la regolamentazione della larghezza della carreggiata, delle aree per il parcheggio, degli incroci ed in particolare del nodo-strettoia di Materdomini, la formazione di marciapiedi alberati, la installazione di una struttura per la sosta degli autobus e di arredi urbani;
   a.3 la riqualificazione, nelle forme di viale urbano, dell'asse stradale formato dalle vie della Pace, Gallo, San Potito, Piedirocca, Correale, Cupa Materdomini;
   a.4 la formazione di piste ciclabili sul margine interno dei tre viali, in modo da conformare un anello ciclabile;
b. formazione, di intesa con il Comune di Castel San Giorgio, di un polo di interscambio in località Codola, da avviare con la sistemazione dell'area a nord della chiesa di San Pasquale ed il raccordo della via San Pasquale, ovvero del viale del Solofrana previsto nel Puc, con la variante della strada statale 18 e la strada di accesso al casello dell'autostrada

A30;

c. riordino della viabilità interna, implementando la funzionalità ed il ruolo della rete stradale compresa nell'Ato 18, da dotare di nuovi parcheggi, e formazione di un asse stradale tra piazza Amendola e via F. Giordano, al fine di ridurre i flussi di attraversamento dei centri storici e rendere fattibile l'istituzione di zone a traffico limitato e di spazi riservati esclusi- vamente ai perdoni.

Il Poc provvede a specificare le suddette azioni urbanistiche anche con illustrazioni grafiche.

Art. 21: Individuazione zone omogenee.

Il Psc ripartisce gli Ato – e, pertanto, l'intero territorio comunale – in Zone territoriali omogenee – Zto – nei termini indicati nell'art. 2 del d.i. 02.04.1968, n. 1444 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06.08.1967, n. 765.

Le zone omogenee sono delimitate e qualificate nella Tav. C1.5. Nella tabella che segue sono riportate le ripartizioni degli Ato in Zto.

Ambiti territoriali omogenei	**Zone territoriali omogenee**
Ato 1: Ambito parco della Rocca	Zto F1
Ato 2: Ambito parco del Poggio	Zto F2
Ato 3: Ambito parco del Solofrana	Zto F3 – Zto F10 – Zto F11
Ato 4: Ambito cimitero	Zto F4
Ato 5: Ambito agricolo meridionale	Zto E1
Ato 6: Ambito agricolo orientale	Zto E2
Ato 7: Ambito centro storico di Roccapiemonte	Zto A1 – Zto A2 – Zto A3 – Zto A4 – Zto A5
Ato 8: Ambito nucleo antico di Materdomini	Zto A6
Ato 9: Ambito urbano di Roccapiemonte est	Zto B5 – Zto B7 Zto C3
Ato10: Ambito urbano Roccapiemonte ovest	Zto B1 – Zto B2 – Zto B3 – Zto B4 Zto C2 – Zto C4 – Zto C5
Ato 11: Ambito urbano via Piedirocca	Zto B8 – Zto BD3
Ato 12: Ambito urbano est via Libertà	Zto B6 Zto BD1 – Zto BD2 Zto D1- Zto D2
Ato 13: Ambito centro storico di San Potito	Zto A7
Ato 14: Ambito centro storico di Casali	Zto A8
Ato 15: Ambito urbano di Casali – San Potito	Zto B10 – Zto B11 Zto C1
Ato 16: Ambito urbano San Potito est	Zto B9
Ato 17: Ambito periurbano centro	Zto F5 – Zto F6 – Zto F7 – Zto F8
Ato 18: Ambito periurbano nord	Zto F9

La Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche, riportata negli articoli del Capo 3 che seguono, specifica, la disciplina di attuazione delle azioni urbanistiche e degli interventi di trasformazione edilizia nelle Zto determinate nel Psc e sopra elencate.

Capo 3: Piano operativo comunale – Poc –
Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche – Nadp –

Art. 22: I contenuti della Nadp.

La Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche – Nadp –, in coerenza con le disposizioni contenute nella Nads, di cui al precedente Capo 2, disciplina, con valore conformativo, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio contenuti nel Piano operativo comunale – Poc –.

Il Poc individua gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale attuabili nelle Zone territoriali omogenee – Zto – individuate dal Piano strutturale comunale – Psc–. A tal fine la Nadp:

a. qualifica le Zto individuate dal Psc in relazione alla classificazione dell'art 2 del d.i. 02.04.1968, n. 1444;
b. ripartisce alcune Zto in Comparti edilizi omogenei;
c. delimita in alcune Zto Ambiti di trasformazione urbanistica – Atu –;
d. indica le forme di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
e. individua gli interventi edilizi ammissibili;
f. individua le destinazioni funzionali ammissibili;
g. fissa alcuni parametri urbanistici ed edilizi.

È demandata al Regolamento urbanistico ed edilizio comunale – Ruec – la ulteriore definizione:

a. dei parametri edilizi ed urbanistici relativi agli interventi edilizi, degli indici di permeabilità, di densità arborea e arbustiva, dei requisiti prestazionali e qualitativi;
b. delle modalità attuative delle previsioni urbanistiche;
c. dei contenuti e delle procedure di attuazione dei Piani urbanistici di attuazione – Pua – e dei Progetti urbani;
d. delle procedure perequative e compensative;
e. dei contenuti delle convenzioni relative ai Pua ed ai Permessi di costruzione convenzionati.

Nel Poc non sono comprese le parti del territorio che a seguito di verifica del "rischio atteso", ai sensi del p. 2 dell'art. 39 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico – Psai –, risultano gravate da rischio idraulico R4 ed R3. Di conseguenza il Puc non ammette nuove destinazioni d'uso delle parti delle Zto C2, Zto C3, Zto D, Zto F5, anche se ricomprese in tali zone come delimitate nel Psc sino al sopraggiunge di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai[17] comportanti la riduzione del suddetto Rischio atteso.

Nel Poc sono comprese anche parti di territorio ammesse a nuove trasformazioni dal Psc che risultano essere gravate da Rischio atteso R2 ed R1; tali parti sono comprese nel Poc in quanto si è verificato, ai sensi richiamato paragrafo 2 dell'art. 39 del Psai, che i costi che gravano sulla collettività per lo stato di rischio che si

[17] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 40.

andrà a determinare sono minori dei benefici socio-economici conseguiti dalle opere o dalle attività proposte. La Nadp disciplina gli interventi edilizi in tali parti delle Zto al fine ridurre rischi attesi R1 ed R2.

Art. 23: Zone territoriali omogenee A.

Il Psc individua nella tav. C1.5 e nel precedente articolo 21 le zone territoriali omogenee A, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n. 1444, quali parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e le qualifica con le sigle Zto A1 – Zto A2 – Zto A3 – Zto A4 – Zto A5 – Zto A6 – Zto A7 – Zto A8.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente articolo 14; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico.

Il Comune, in una visione integrata e complessiva del recupero e della rivitalizzazione dei centri storici, promuove:

a. interventi edilizi di iniziativa privata, nonché l'insediamento di nuove attività e funzioni. A tal fine è istituita un'apposita sezione dello Sportello unico dell'edilizia – Sue – deputata alla semplificazione delle procedure abilitative ed a fornire servizi di assistenza.
b. accordi con gli Enti proprietari delle reti di distribuzione dell'acqua, dell'elettricità, del gas finalizzati alla rimozione delle componenti delle stesse reti, aeree o collocate sui prospetti dei fabbricati. In mancanza di accordi il Comune può intimare i suddetti Enti a provvedere, sostituendosi laddove possibile con l'esecuzione dei lavori in danno della parte inadempiente;
c. accordi con i proprietari degli immobili interessati per la realizzazione degli interventi relativi alla realizzazione dei percorsi pedonali indicati nel Poc – qualificati come opere di interesse pubblico – nonché dei lavori di si- stemazione, di riqualificazione degli spazi aperti, quali cortili e giardini, di conservazione e valorizzazione di componenti edilizie, quali le cantine ed i relativi arredi. Tali accordi possono stabilire che tali interventi sono realizzati a cura e spesa del Comune a fronte della fruizione pubblica dei cortili e degli spazi verdi, ovvero del rilascio di una servitù, a tempo indeterminato, di uso pubblico delle aree di proprietà privata. Oppure tali accordi possono stabilire che gli interventi sono concordati tra il Comune ed i proprietari degli immobili e sono realizzati dagli stessi proprietari con il sostegno di misure incentivanti da parte del Comune. Esperita la proce- dura di accordo, resta nella facoltà del Comune di provvedere all'attua- zione degli interventi previsti nel Poc o nei piani attuativi dei comparti an- che con ricorso all'esproprio degli immobili compresi nell'intervento;
d. la regolamentazione della cartellonistica e delle insegne collocate negli spazi pubblici, al fine di riordinare il paesaggio urbano.

Il Comune può adottare ulteriori misure per la promozione ed il coordinamento degli interventi edilizi, quali piani di attuazione di singoli comparti, piani per il colore e l'ar-

redo urbano, limitazioni del traffico veicolare e l'istituzione di aree pedonali, misure per la valorizzazione dei cortili, delle cantine, dei locali al piano terra, degli spazi verdi quali giardini ed orti, il restauro degli elementi di pregio architettonico,

È facoltà del Comune disporre l'esecuzione di opere di messa in sicurezza, di riqualificazione edilizia, di adeguamento ai piani del colore e dell'arredo urbano, assumendo provvedimenti sostitutivi in danno dei proprietari inadempienti.

Nelle Zto A1 – Zto A2 – Zto A3 – Zto A4 – Zto A5 – Zto A6 – Zto A7 – Zto A8 sono ammessi interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata elencati nella tabella che segue:

Tab. 23.a: Interventi edilizi ammessi in tutte le Zto A	
1	Interventi, opere e lavori pubblici, di iniziativa pubblica relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'attuazione delle previsioni del Puc e dei piani attuativi e di settore.
2	Interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. dell'allegato A, con esclusione, de- gli interventi inerenti alle parti esterne degli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, in considerazione della loro rilevanza sul recupero degli ambienti urbani.
3	Interventi di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b. dell'allegato A, compresi gli interventi inerenti alle parti esterne degli edifici gli spazi aperti di pertinenza, per i quali è richiesto un parere preventivo del Sue; tale parere è espresso in merito alla compatibilità delle soluzioni progettuali con la conservazione delle componenti edilizie, con la riqualificazione delle cortine edilizie, con l'attuazione delle previsioni urbanistiche, con la valorizzazione dei cortili e dei giardini.
4	Interventi di **restauro e risanamento conservativo** di cui alla lett. c. dell'allegato A.
5	Interventi di **recupero** anche a fini abitativi dei sottotetti o parti di essi, di cui alla lett. h. dell'allegato A legittimamente esistenti, la cui altezza media interna sia superiore a ml 2,20; per il raggiungimento di tale altezza media è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio; è consentita l'apertura di vani luce con infissi a vasistas. Non è ammessa la modifica dell'inclinazione della falda, delle linee di gronda e di colmo del tetto, né la modifica dei prospetti dell'edificio.

Per gli interventi di ricostruzione e di riparazione degli edifici danneggiati dal sisma del 1980, ai sensi della legge 219/1981 e s.m.i., i cui progetti sono stati presentati e per i quali sono in corso le procedure abilitative, restano in vigore per un anno a decorrere dalla data di approvazione del Puc, le norme urbanistiche ed edilizie, previste dai Piani di recupero, anche se in deroga della presente Nta del Puc.

Nelle Zto A è ammessa l'installazione temporanea di manufatti rimovibili di arredo degli spazi aperti privati, compresi quelli a servizio di attività ricreative e di ristorazione. Tali installazioni sono autorizzate con determinazione del termine. Il Comune

può adottare un regolamento che disciplini tali installazioni temporanee, le destinazioni d'uso ammissibili e la loro gestione.

Nelle Zto A non è ammessa l'istallazione di attrezzature e reti tecnologiche, quali caldaie, unità esterne dei condizionatori, reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas sulle superfici esterne dei fabbricati prospettanti su spazi pubblici o sui cortili; le antenne per le tele- comunicazioni ed i pannelli solari e fotovoltaici devono essere installati al di sopra della linea di gronda ed in posizione non visibile dagli spazi pubblici.

Nelle Zto A1 – Zto A2 – Zto A3 – Zto A4 – Zto A5 – Zto A6 – Zto A7 – Zto A8, con esclusione dei Comparti edilizi omogenei A1.f, A2.f ed A8.d – di seguito identificati, sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B: , sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 23.b: Destinazioni d'uso ammesse in tutte le Zto A	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Residenziali	**R.a – R.b – R.c – R.d – R.e – R.f – R.g**
Turistico – recettive	**T.c – T.d**
Produttive e direzionali	**P.b – P.P.f – P.g**
Commerciali	**C.a – C.l – C.n –**

Al fine di dettare ulteriori norme di attuazione degli interventi edilizi nei centri storici, il Poc, nelle tavole E1.1, E1.1a, E1.1b, E1,1c ripartisce le sopraelencate Zto A in Comparti edilizi omogenei; essi sono classificati con gli indici a, b, c, d in relazione al grado di conservazione dei valori storici e delle connotazioni tipologiche e funzio- nali. Nella tabella che segue e riportata la riparti- zione in comparti.

Tab 23.c: Ripartizione in Comparti edilizi omogenei	
Zto A in Tav. E.1.1 – E1.1a – E1.1b – E1.1c	**Comparti edilizi omogenei**
A1	A1.a – A1.b – A1.c – A1.d
A2	A2.a – A2.c – A2.d
A3	A3.a
A4	A4.a – A4.b
A5	A5.b
A6	A6.a
A7	A7.a – A7.d
A8	A8.a – A8.d

Nei comparti omogenei A1.a, A2.a, A3.a, A4.a, A6.a, A7.a, A8.a, oltre aglio interventi edilizi elencati nella Tab. 23.a, sono ammessi anche gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui alla lettera d. dell'allegato A, sempreché siano conservate le sagome planimetriche ed altimetriche dell'edificio preesistente e che le composizioni archi-

tettoniche risultino coerenti ed integrate nel contesto urbano

Nei Comparti edilizi omogenei A1.c ed A2.c oltre agli interventi edilizi elencati nella Tab 23.a, sono ammessi anche gli interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata indicati nella tabella che segue:

Tab. 23.d: Interventi edilizi ammessi in Comparti edilizi omogenei A1.c, A2.c	
6	interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui alle lettere d. dell'allegato A.

Nei Comparti edilizi omogenei A1.c ed A2.c oltre alle destinazioni d'uso elencate nella Tab. 23.b è ammessa anche la destinazione d'uso di seguito indicata con la sigla identificativa riportata nell'allegato B

Tab. 23.e: Destinazioni funzionali ammesse nei Comparti edilizi omogenei A1.c, A2.c	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Commerciali	**C.c**

Nei comparti edilizi omogenei A1.b, A4.b ed A5.b oltre agli interventi edilizi indicati nelle Tab. 23.a e Tab. 23.d sono ammessi anche gli interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata indicati nella tabella che segue:

Tab. 23.f: Interventi edilizi ammessi in Comparti edilizi omogenei A1.b, A4.b, A5.b	
7	interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alle lettere f. dell'a tabella in allegato A,subordinati alla approvazione di un piano di attuazione – Pua – esteso all'intero comparto edilizio omogeneo nel quale è compreso l'intervento.
8	interventi di **conservazione** di cui alla lettera g. dell'allegato A, assentiti con Permesso di costruzione convenzionata.

Gli interventi indicati nella Tab. 23.f possono prevedere un incremento dei volumi edilizi preesistenti non superiore al 20% del volume preesistente, a fronte della ces- sione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria.

Nei Comparti edilizi omogenei A1.b, A4.b ed A5.b sono ammesse tutte le destinazioni d'uso indicate nelle Tab. 23.b e Tab. 23.e.

Nei Comparti edilizi omogenei A1.d, A2.d, A7.d ed A8.d, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata indicati nelle Tab. 23.a, Tab. 23.d e Tab. 23.f. Al fine di conseguire un adeguamento funzionale e tecnologico delle strutture sanitarie gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di conservazione possono comportare anche un incremento, in misura, comunque, non superiore al 30%, dei volumi edilizi preesistenti, a fronte della cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione prima- ria derivanti dagli stessi incrementi volumetrici.

Nei Comparti edilizi omogenei A1.d, A2.d, A7.d, A8.d, sono ammesse anche le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B

Tab. 23.g: Destinazioni funzionali ammesse nelle Zto A1.d, Zto A2.d, Zto A7.d, Zto A8.d	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Residenziale	**R.b, R.e, R.f.**
Produttive e direzionali	**P.f, P.g, P.i.**

Nelle tavole E1.2 sono comprese schede relative a ciascuno dei comparti edilizi omogenei contenenti indirizzi conformativi integrativi; esse sono parte del Poc ed integrano la normativa di attuazione relativa alle Zto A.

Il comparto A1.d è denominato "Distretto sanitario"; in esso sono ammessi interventi di nuova costruzione, di cui all'allegato A, finalizzati all'incremento dei servizi sanitari ed all'ampiamento delle strutture sanitarie esistenti nello stesso comparto. Tali interventi sono assentiti con Permesso di costruzione convenzionato (ex art. 28-bis dPR 380/2001), nelle modalità e nei limiti indicati nel RUEC.

Art. 24: Zone territoriali omogenee B.

Il Psc individua nella tav. C1.5 e nel precedente art. 21 le zone territoriali omogenee B, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n. 1444, quali parti omogenee del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e le qualifica con le sigle Zto B1 – Zto B2 – Zto B3 – Zto B4 – Zto B5 – Zto B6 – Zto B7 – Zto B8 – Zto B9 – Zto B10 – Zto B11 – Zto BD.1 – Zto BD.2 – Zto BD.3.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente articolo 15; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico.

Il Poc, al fine di specificare le Nadp in relazione alla destinazione funzionale delle zone territo- riali omogenee individuate dal Psc, individua:

a. le zone destinate prevalentemente alle funzioni residenziali individuandole con le sigle B1-s,B2-s, B3-s, B4-s, B5-s, B6-s, B7-s, B8-s, B9-s, B10-s, B11-s;
b. le zone destinate a funzioni sanitarie ed assistenziali individuandole con le sigle B2-f e B9-f;
c. le zone destinate a funzioni produttive e commerciali individuandole con le sigle BD.1, BD.2 e BD.3

24.a: Zto B a destinazione residenziale.

Nelle Zto B1-s, Zto B2-s, Zto B3-s, Zto B4-s, Zto B5-s, Zto B6-s, Zto B7-s, Zto B8-s, Zto B9-s, Zto B10-s, Zto B11-s sono ammessi interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata elencati nella tabella che segue:

Tab. 24.a: Interventi edilizi ammessi nelle Zto B1-s, Zto B2-s, Zto B3-s, Zto B4-s, Zto B5-s, Zto B6-s, Zto B7-s, Zto B8-s, Zto B9-s, Zto B10-s, Zto B11-s.

1	interventi, opere e lavori pubblici, di iniziativa pubblica relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'attuazione delle previsioni del Puc e dei piani attuativi e di settore.
2	interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. dell'allegato A.
3	interventi di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b. dell'allegato A.
4	interventi **di ristrutturazione edilizia,** di cui alla lett. d. dell'allegato A**.** Per gli interventi di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento strutturale degli edifici alla normativa antisismica, all'efficientamento energetico ed all'adeguamento funzionale è riconosciuta la possibilità di un incremento del volume preesistente in misura, comunque, non superiore al 20% del volume preesistente; Il Comune può riconoscere tale incremento volumetrico anche per gli interventi di riqualificazione di edifici il cui degrado è incompatibile con il contesto urbano
5	interventi di **recupero** anche a fini abitativi dei **sottotetti** o parti di essi, di cui alla lett. h. dell'allegato A, legittimamente esistenti, la cui altezza media interna sia superiore a ml 2,20; per il raggiungimento di tale altezza media è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio; è consentita l'apertura di vani luce con infissi a vasistas. Non è ammessa la modifica dell'inclinazione della falda, delle linee di gronda e di colmo del tetto, né la modifica dei prospetti dell'edificio.

6	Interventi di **nuova costruzione**, di cui alla lettera e. dell'allegato A, nei limiti e con le specificazioni di seguito riportati.
7	interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla lett. f. dell'allegato A, con la specificazione di seguito riportata.
8	interventi di **conservazione** di cui alla lettera g. dell'allegato A, con la specificazione di seguito riportata.

Nelle Zto B1 – Zto B2 – Zto B3 – Zto B4 – Zto B5 – Zto B6 – Zto B7 – Zto B8 – Zto B9 – Zto B10 – Zto B11 sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 24.b: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto B1-s, Zto B2-s, Zto B3-s, Zto B4-s,Zto B5-s, Zto B6-s, Zto B7-s, Zto B8-s, Zto B9-s, Zto B10-s, Zto B11-s.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Residenziale	**R.a, R.b, R.c, R.d, R.e, R.f, R.g.**
Turistico - recettiva	**T.a, T.c, T.d,**
Produttive e direzionali	**P.b, P.f, P.g, P.f, P.h, P.i., P.l, P.o.**
Commerciale	**C.a, C.c, C.d, C.l, C.n.**

Per gli interventi di nuova edificazione di cui al punto 6 della precedente Tab. 24.a sono stabiliti i parametri edilizi riportati nella tabella che segue:

Tab. 24.c: Parametri edilizi nelle Zto B.	
Indice massimo di fabbricazione fondiaria	**Iff = 3,00 mc/mq**
Distanza minima dai confini	**5,00 ml**
Distanza minima dai fabbricati	**10,00 ml**
Altezza massima del fabbricato	**12 ml**

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di conservazione, di cui ai punti 7 e 8 della Tab. 24.a, è subordinata alla approvazione di un progetto urbano.

L'insediamento delle medie strutture di vendita, identificate nella tab 24.b con le sigle C.c e C.d, è subordinato alla disponibilità delle dotazioni prescritte dalla l.RC 09.01.2014, n.1 (allegati A e B).

24.b: Zto B a destinazione sanitaria.

Nelle Zto B2-f e Zto B9-f sono ammessi gli interventi edilizi indicati nella Tab. 24.a con la specificazione che gli incrementi volumetrici riconosciuti per gli interventi di ristrut- turazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di conservazione sono fina- lizzati all'ampliamento ed all'adeguamento delle strutture e delle attività socio-sani- tarie.

Nelle zone B2-f e B9-f sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 24.d: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto B2-f, Zto B9-f.

Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Residenziale	**R.b.**
Turistico - recettiva	**T.d**
Produttive e direzionali	**P.f, P.g, P.i, P.l, P.o, P.p.**
Commerciale	**C.a.**

24.c: Zto BD a destinazione produttiva.

Nelle Zto BD.1, Zto BD.2 e Zto BD.3 sono ammessi interventi edilizi di iniziativa pub- blica e pri- vata elencati nella tabella che segue:

Tab. 24.e: Interventi edilizi ammessi nelle Zto BD.1 e Zto BD.2 e Zto BD.3

1	interventi, opere e lavori pubblici, di iniziativa pubblica relativi alle opere di ur- banizzazione primaria e secondaria, all'attuazione delle previsioni del Puc e dei piani attuativi e di settore.
2	interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. dell'allegato A.
3	interventi di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b. dell'allegato A.
4	interventi **di ristrutturazione edilizia,** di cui alla lett. d. dell'allegato A**.**
5	interventi di **nuova costruzione**, di cui alla lett. e. della tabella in allegato A, nei limiti e con la specificazione di seguito riportati.
6	interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla lett. f. della tabella in alle- gato A,
7	interventi di **conservazione** di cui alla lettera g. dell'allegato A, nei limiti e con la specificazione di seguito riportati.

Gli interventi di nuova costruzione, di cui al punto 5 della tab. 24.e sono assentiti, con Permesso di costruzione convenzionato[18]; il nuovo volume massimo edificabile è de- terminato con l'applicazione dell'indice di fabbricazione fondiario pari a metri cubi 2,5

per ogni metro quadro della superficie fondiaria – **iff = 2,5 mc/mq** –; il Ruec fissa ulteriori parametri urbanistici ed edilizi riferiti agli interventi nelle Zto BD.1, BD.2 e BD.3.

L'insediamento di nuovi volumi, connessi agli interventi ai punti 5, 6, 7 della tab. 24.e è subordinato alla cessione gratuita al Comune di aree da destinare a standard ur- banistici in misura pari al 10% delle superfici fondiarie se i nuovi volumi edilizi sono destinati ad attività produttive, ovvero, se i nuovi volumi edilizi sono destinati ad atti- vità commerciali e direzionali, pari all'80% delle superfici lorde di pavimento edificate.

Nelle zone **Zto BD.1, Zto BD.2 e Zto BD.3** sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 24.f: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto BD.1, Zto BD.2 e Zto BD.3.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Produttive e direzionali	**P.a, Pb, P.c, P.d, P.e, P.l, P.m, P.n, P.o, P.p.**
Commerciale	**C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.h, C.i, C.l, C.m, C.n.**

L'ammissibilità di nuove destinazioni d'uso P.a, Pb, P.c, P.d, P.n nei volumi edilizi esistenti e regolarmente assentiti è subordinata alla verifica di avvenuta cessione, ovvero alla cessione, gratuita al Comune di aree destinate o da destinare agli stan- dard urbanistici in misura pari al 10% delle superfici fondiarie. L'ammissibilità delle destinazioni d'uso P.e, P.i, C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.h, C.i, C.n. nei volumi edilizi esistenti e regolarmente assentiti alla data di formazione del Puc è subordinata alla verifica di avvenuta cessione, ovvero alla cessione, gratuita al Comune di aree de- stinate o da destinare agli standard urbanistici in misura pari all'80% delle superfici lorde di pavimento destinate ad attività commerciali e direzionali.

Inoltre l'ammissibilità delle destinazioni d'uso C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.h, C.i. è subordinata alla disponibilità delle dotazioni indicate negli Allegati 1 e 2 alla l.RC 09.01.2014, n. 1.

È ammesso di destinare ad abitazione del custode una superficie edificata non superiore al 5% delle superficie lorda di pavimento di singole strutture produttive, direzionali e commerciali aventi una superficie lorda di pavimento superiore ai mq. 1.000; è ammessa una sola unità abitativa, avente una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 90, per ciascuna delle suddette strutture.

[18] rif. Tue, dPR 06.06.2001, n 380, art. 28-bis

Art. 25: Zone territoriali omogenee C.

Il Psc individua nella tav.C1.5 e nel precedente articolo 21 della Nta le zone territoriali omogenee C, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n. 1444, quali parti del territorio riservate a nuovi complessi insediativi, prevalentemente destinati alle funzioni residenziali e le qualifica con le sigle Zto C1, Zto C2, Zto C3, Zto C4, Zto C5.

Il Poc riserva le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle Zto C1, Zto C2, Zto C3 e Zto C5 all'iniziativa di soggetti privati, quelle nella Zto C4 sono destinate alla edilizia residenziale sociale.

Art. 25.a: Zone territoriali omogenee C1 – C2 – C3 –.

Il Poc, nelle tavole E1.1, E1.1a, E1.1b, individua nelle Zto C1, Zto C2, Zto C3 gli Ambiti di trasformazione urbanistica – **Atu** –, di seguito elencati da prefigurare in forma unitaria con Piani urbanistici attuativi[19] – **Pua**:

a. Atu.1: in località Casali – esteso a tutta la Zto C1 – ;
b. Atu.2: in località Savasta – esteso a parte della Zto C2 – ;
c. Atu.3: in località Ponte – esteso a parte della Zto C3 – .

Nella Zto C2 è compresa una zona che, a seguito della verifica del "rischio atteso", è risultata gravata da rischio idraulico atteso R4 ed R3; pertanto, in tale parte della Zto C2 il Poc non ammette, in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni del Psai[20], nuove destinazioni d'uso del territorio, ovvero interventi di trasformazione ur- banistica ed edilizia. Per questo motivo, l'Atu.2 delimitata nel Poc comprende solo i terreni della Zto C2 non gravati dal suddetto rischio R4 ed R3; in tale Atu.2 sono

attuabili, a seguito della formazione del relativo Pua, gli interventi urbanistici ed edilizi.
A seguito di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai[21] comportanti la riduzione del suddetto Rischio atteso nelle parti della Zto C2, attualmente escluse dall'Atu.2, la stessa Atu 2 ed il relativo Pua sono ampliati sino a comprendere l'intera superficie della Zto C2, con la conseguente ammissibilità degli interventi di trasformazione ur- banistica ed edilizia nelle aree ove sono attualmente esclusi, senza che ciò costitui- sca variante del Puc.

Nell'Atu 1 si è riscontrato un Rischio atteso R1; al fine di ridurre tale rischio nell'Atu 1 non è ammessa la realizzazione di locali ed opere interrate; il Pua dovrà indivi- duare ulteriori provvedimenti e le discipline edilizie rivolte alla mitigazione del rischio.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie negli Atu 1, Atu, 2 ed Atu 3 sono attuate con procedure perequative e mediante comparti edificatori[22].

[19] rif. l RC 22.12.2004 n.16, artt. 26 e 27, reg. RC 04.08.2011 n 5, art. 10.
[20] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 39, paragrafo 2.
[21] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 40.
[22] rif. reg. RC 04.08.2011 n 5, art. 12.

La **procedura perequativa** si esplica con il riconoscimento di "diritti edificatori" – **De** – ai proprietari degli immobili compresi negli Atu, indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli stessi immobili prevista nel Puc. Tali **De** sono espressi in metri cubi di volume edificabile e quantificati moltiplicando la superficie dei terreni compresi nell'Atu, non edificati o edificati, per un "indice di diritto edificatorio" – **Ide** –.

Negli Atu sopra elencati l'Ide è fissato in misura pari ad 1,50 mc per ogni metro quadrato dei terreni: **Ide = 1,50 mc/mq.**

I De sono assegnati a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nei singoli Atu; essi sono quantificati moltiplicando i metri quadrati dei terreni di loro proprietà per l'Ide sopra determinato in misura di 1,50 mc/mq. I De sono commerciabili.

Il volume complessivo – **Vc** – edificabile nei singoli Atu, massimo e totale, è quantificato moltiplicando la superficie territoriale – **St** – compresa nello stesso Atu per un "indice di fabbricazione territoriale" – **Ift** –.

Negli Atu sopra elencati l'Ift è fissato in misura pari ad 1,80 mc per ogni metro quadrato dei terreni: **Ift = 1,80 mc/mq.**

Non sono computati nel Vc edificabile in ciascun Atu i volumi edilizi relativi alle attrezzature standard di cui all'art. 29.a.

A ciascuno dei detentori dei De è assegnata una quantità del Vc edificabile nello stesso Atu, ove sono collocati i terreni dai quali derivano i De, pari alla quantità dei De dallo stesso detenuta. La parte del Vc riservata ai detentori dei De è denominata
- **V-De**.

In ognuno degli Atu sopra elencati gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati alla formazione di Pua comprendenti l'intera superfice compresa negli Atu 1, Atu 2, Atu 3.

Alla formazione del Pua provvedono, entro i cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del Puc, i detentori dei De, ovvero dei detentori di una quota superiore al 50% di tali De; decorso tale termine il Comune provvede alla formazione del Pua, previa diffida e messa in mora di tutti i detentori dei De, addebitandone la spesa agli stessi detentori.

I Pua individuano i lotti fondiari nei quali sono edificabili i V-De. Il volume edificabile in ciascuno dei suddetti lotti fondiari individuati dai Pua è quantificato moltiplicando la superficie dello stesso lotto fondiario per un "indice di fabbricazione fondiario" – **Iff** –.

Negli Atu sopra elencati l'Iff è fissato in misura pari ad 3,00 metri cubi per ogni metro quadrato dei terreni: **Iff = 3,00 mc/mq**.

I lotti fondiari per i V-De sono assegnati in proprietà ad uno o più dei detentori dei De in misura proporzionale ai De dagli stessi detenuta. I rimanenti terreni contenuti nell'Atu sono ceduti dai proprietari degli immobili compresi nello stesso Atu a titolo gratuito al Comune, a fronte del diritto ad edificare i V-De.

Una quota non superiore al 70% dei V-De può essere destinata agli usi residenziali individuati nell'Allegato B delle Nta con le sigle R.a, R.b, R.c, R.d, R.e; una quota non inferiore al 30% deve essere destinata ad usi non abitativi, compatibili con la residenza, quali quelli individuati nell'Allegato B nell'Allegato B delle Nta con le sigle R.b, R.c, R.d, R.e, R.f, T.a, T.c, T.d, P.b, C.a.

I Pua individuano le aree da cedere al Comune e la loro suddivisione in strade, parcheggi, verde attrezzato, in lotti destinati alle attrezzature alle attrezzature standard ed in lotti destinati alla edilizia residenziale sociale e/o destinabili agli interventi derivanti dalle procedure compensative di cui al comma che segue.

Soddisfatto il fabbisogno di dotazioni urbanistiche, nella misura prevista dal Poc, il Comune, può assegnare in proprietà parti delle aree pervenute nella sua disponibilità ai proprietari di terreni, esterni all'Atu, destinati dal Puc ad attrezzature standard, quale compensazione, alternativa all'esproprio, della cessione gratuita degli stessi terreni. Tale procedura compensativa è disciplinata nel successivo art. 25.b delle Nadp. I volumi edilizi derivanti da tali procedure compensative sono destinati ad usi non abitativi, quali quelli indicati nell'Allegato B delle Nta con le sigle R.b, R.c, R.d, R.e, R.f, T.a, T.c, T.d, P.b, C.a.

Nei singoli Atu la sommatoria dei V-De e dei volumi edilizi destinabili alla edilizia residenziale sociale e/o agli interventi derivanti dalle suddette procedure compensa- tive non può essere superiore al Vc edificabile dello stesso Atu.

La formazione e l'attuazione dei Pua è regolata da convenzione, stipulata tra i detentori dei De ed il Comune; in essa sono disciplinati gli obblighi assunti dai detentori dei De e dal Comune, i tempi e le modalità di cessione dei terreni al Comune, le forme ed i tempi di realizzazione degli interventi edilizi privati, delle opere di urbaniz- zazione primaria e delle attrezzature standard. Nelle convenzioni possono essere previste la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei detentori dei De a scomputo degli oneri concessori, nonché la realizzazione

e gestione delle attrezzature standard da parte degli stessi detentori dei De, con concessione in diritto di superficie dei relativi terreni da parte del Comune.

I detentori della maggioranza assoluta dei De possono procedere all'attuazione del Pua anche in caso di rifiuto dei rimanenti detentori, previo accertamento nei termini di legge di tale rifiuto ed acquisizione dei rimanenti De al controvalore determinato dall'Ufficio tecnico comunale[23].

I Pua possono essere attuati anche con stralci funzionali previo assenso del Comune.

Laddove i Pua connotano dettagliatamente tutti gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione e sono provvisti delle autorizzazioni, pareri e nulla-osta necessari alla realizzazione delle opere edilizie, la Giunta comunale può conferire alla delibera di approvazione dello stesso Pua valore di permesso di costruire abilitante alla realizzazione degli interventi edilizi previsti. Le eventuali varianti seguono le procedure ordinarie previste per i permessi di costruire[24].

Il Poc indica, quale indirizzo conformativo dei Pua:

a. nell'Atu 1, la collocazione di un nucleo di attrezzature standard e di strut- ture destinate ad attività di interesse pubblico ed alcuni percorsi pedo- nali, quali componenti di connessione ed integrazione del nuovo inse- diamento urbano nel centro storico di Casali;
b. nell'Atu 2 la formazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Solofrana con il centro storico di Roccapiemonte;
c. nell'Atu 3 la formazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Poggio e la piazza Zanardelli.

Il Ruec può stabilire ulteriori parametri e discipline relative alla formazione, ai contenuti ed all'attuazione dei Pua, alla procedura perequativa, all'attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, alla conformazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, agli oneri concessori ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nelle schede E1.2.16, E1.2.17a, E1.2.17b, E1.2.18, comprese nell'elaborato tav E1.2 sono dimensionati in forma provvisoria gli Atu 1, Atu 2 ed Atu 3. È demandata ai Pua la definitiva quantificazione delle superfici territoriali, risultante da rilievo to- pografico delle aree comprese nel Pua, dei diritti edificatori, delle superfici fondiarie, dei volumi edificabili e delle loro destinazioni d'uso, nonché la conformazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 25.b: Zona territoriale omogenea C4.

Il Psc delimita nella Tav. C1.5 due aree che formano la Zto C4.
Nella Zto C4 è compresa una zona che, a seguito della verifica del "rischio atteso", è risultata gravata da rischio idraulico atteso R4 ed R3; pertanto, in tale parte della Zto C4 il Poc non ammette, in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni del

Psai, nuove destinazioni d'uso del territorio, ovvero interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le parti della Zto C4 non gravate dal suddetto rischio atteso R4 ed R3, sono delimitate nelle tav. E1.1 e E1.1b del Poc come Ambito di trasformazione urbanistica – Atu.4 –Peep, da prefigurare in forma unitaria con un Piano urbanistico attuativo avente valore e portata di Piano per l'edilizia economica e popolare ex lege 18.04.1962, n. 167 – Peep –.
A seguito di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai[25] comportanti la riduzione del suddetto rischio atteso nelle parti della Zto C4, attualmente escluse dall'Atu.4, la stessa Atu 4 ed il relativo Peep sono ampliati sino a comprendere l'intera superficie della Zto C4 (con la conseguente ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle aree ove sono attualmente esclusi) senza che ciò costituisca variante del Puc.

[23] rif. Reg. RC 05.08.2011, n 5, art. 12, punti 13 e 14.
[24] rif. l RC 22.12.2006, n. 16, art. 26, co. 5.

Il Comune provvede alla formazione ed all'attuazione del Peep. I terreni compresi nel Peep sono soggetti ad espropriazione durante i diciotto anni di efficacia dello stesso piano. In alternativa all'esproprio il Comune può adottare le procedure com- pensative definite nel successivo art. 29.a.

Il volume complessivo – **Vc** – edificabile nell'Atu.4-Peep, massimo e totale, è quantificato moltiplicando la superficie territoriale – St – compresa nello stesso Atu per un "indice di fabbricazione territoriale" – **Ift** –.

Nell'Atu.4-Peep l'Ift è fissato in misura pari ad 2.00 mc per ogni metro quadrato dei terreni compresi nello stesso Atu: **Ift = 2,00 mc/mq**.

Non sono computati nel Vc edificabile nell'Atu i volumi edilizi relativi alle attrezzature standard di cui all'art. 29.a.

Il Peep individua i lotti fondiari nei quali è ripartito il Vc edificabile nell'Atu.4-Peep.

Il volume edificabile in ciascuno dei suddetti lotti fondiari individuati dai Peep è quantificato moltiplicando la superficie dello stesso lotto fondiario per un "indice di fabbricazione fondiario" – **Iff** –.

Nell'Atu.4-Peep l'Iff è fissato in misura pari ad 4,00 metri cubi per ogni metro quadrato dei terreni: **Iff = 4,00 mc/mq**.

I volumi edificabili nell'Atu4-Peep sono destinati in misura dell'80% agli usi abitativi; i rimanenti volumi edificabili (20%) sono destinati agli usi non abitativi, compatibili con la residenza, quali quelli individuati con le sigle R.b, R.c, R.d, R.e, R.f, T.a, T.c, T.d, P.b, C.a nell'Allegato B alle presenti Nta.

Nelle tavole E1.1 ed E1.1b del Poc è retinata un'area dell'Atu4-Peep (di circa 8.000 mq), limitrofa alla scuola secondaria Mons. Mario Vassalluzzo da riservare all'istruzione (quale a standard urbanistico ex lett. a, art. 3 del d.i. 1444/1968), e destinata alla formazione un polo scolastico nel quale in aggiunta alla esistente scuola secondaria di 1° grado sono compresi i servizi e le scuole per l'infanzia e una scuola primaria primaria.

Il Ruec può stabilire ulteriori parametri e discipline relative alla formazione ed ai contenuti del Peep. Sono demandate alla Normativa di attuazione del Peep le discipline relative alla conformazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, alle procedure di attuazione del Peep.

Nella scheda E1.2.19 comprese nell'elaborato tav E1.2 è dimensionato in forma provvisoria l'Atu 4 – Peep –; resta di competenza del Peep la definitiva conforma- zione e quantificazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'Atu.4-Peep.

[25] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 40.

Art. 25.c: Zona territoriale omogenea C5.

Il Psc individua nella Tav. C1.5 una Zto C5, destinata alla realizzazione di volumi edilizi demoliti e non ricostruiti nel sito originario, come previsto nelle delibere del Consiglio comunale n. 4 e n. 5 del 25.01.1995 e nei successivi atti deliberativi ed amministrativi. Sono in corso le procedure autorizzative relative a tali interventi di ricostruzione fuori sito.

Confermando quanto stabilito nelle richiamate del. Cc 4/1995 e 5/1995 per la Zto C5 sono fissati gli indici edilizi riportati nella seguente tabella.

Tab. 25.c: parametri edilizi in Zto C5	
Indice massimo di edificazione fondiaria	Iff = *3,5* mc/mq
Indice massimo di copertura fondiaria	Ic = 0,40 mq/mq
Altezza massima	H max = 10,10 ml

Nella Zto C5 non sono previste aree destinate agli standard urbanistici di cui all'art. 3 del d.i. 1444/1968 in quanto in volumi in essa insediabili sono sostitutivi di volumi preesistenti e demoliti.

Art. 26: Zone territoriali omogenee D.

Il Psc individua nella tav. C1.5 e nel precedente articolo 21 della Nta due zone territoriali omogenee D, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n. 1444, quali parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti produttivi, direzionali e commerciali e la qualifica con la sigla Zto D1 e Zto D2.
Nella Zto D1 è compresa una piccola area che, a seguito della verifica del "rischio atteso", è risultata gravata da rischio idraulico atteso R4 ed R3; pertanto, in tale parte della Zto D1 il Poc non ammette, in conformità a quanto previsto dalle prescrizioni del Psai, nuove destinazioni d'uso del territorio, ovvero interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
Il Poc nella Tav. E1.1 e nella Tav. E1.1c individua con una retinatura la parte della D1 ove sono ammessi gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella parte della **Zto D1** non gravata da Rischio atteso R4 e R3 e nella **Zto D2**, oltre agli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono ammessi gli interventi di **nuova costruzione**, di cui alla lett. e. della tabella in Allegato A, nelle forme e limiti previsti nel Pua.

Per gli interventi di nuova edificazione sono stabiliti i parametri edilizi ed urbanistici riportati nella tab. 26.a che segue.

Tab. 26.a: Parametri urbanistici nelle Zto D1 e D2	
Indice di fabbricazione territoriale	**Ift = 1,50 mc/mq**
Indice di fabbricazione fondiario	**Iff = 3,00 mc/mq**
Indice di copertura fondiario	**Icf = 0,50 mq/mq**
Distanza minima dai confini	**ml 5,00**
Distanza minima tra i fabbricati	**ml 10,00**

Nelle Zto D1 e D2 sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 26.b: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto D1 e D2.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Produttive e direzionali	**P.a, Pb, P.c, P.d, P.e, P.l, P.m, P.n, P.o, P.p.**
Commerciale	**C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.h, C.i, C.l, C.m, C.n.**

È ammesso di destinare ad abitazione del custode una superficie edificata non superiore al 5% delle superficie lorda di pavimento di singole strutture produttive, direzionali e commerciali aventi una superficie lorda di pavimento superiore ai mq. 1.000; per ciascuna delle suddette strutture è ammessa una sola unità abitativa, avente una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 90.

Il Ruec integra la disciplina edilizia degli interventi ammessi nelle Zto D1 e D2.

Nella Zto D1 gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla formazione ed approvazione di Piano urbanistico di attuazione. Il Pua comprendente la parte della D1 non gravata da Rischio atteso R4 e R3 nonché la limitrofa area, sul margine nord della via della Libertà individuata nella Tav E1.1c con la sigla S2.

Alla formazione del Pua provvedono, entro i cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del Puc, i proprietari dei terreni compresi nella Zto D1, ovvero dei proprietari di una quota superiore al 50% di tali terreni; decorso tale termine il Comune provvede alla formazione del Pua, previa diffida e messa in mora di tutti i proprietari dei terreni compresi nella Zto D1, dando ad esso valore e portata di Piano per gli insediamenti produttivi – Pip – ai sensi della legge 22.10.1971, n. 865.

Il Pua delimita le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature standard di cui all'art. 29.a in misura del 10% delle superfici destinate dallo stesso Pua ai nuovi insediamenti di attività produttive e dell'80% delle superfici lorde di pavimento edifi- cabili destinate dal Pua alle attività commerciali e direzionali.

Il Pua individua le aree per i parcheggi, di uso pubblico e per la movimentazione delle merci nel- la misura delle dotazioni stabilite per gli insediamenti commerciali negli Allegati 1 e 2 alla l.RC 09.01.2014, n. 1.

Gli interventi di nuova edificazione nella Zto D2 sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del dPR 380/01, regolante in particolare la cessione dell'area che il Poc destina a parcheggio pubblico lungo il viale della Libertà individuata nella Tav E1.1c con la sigla S2.

Art. 27: Zone territoriali omogenee E.

Il Psc individua nella tav. C1.5 e nel precedente articolo 21 della Nta le zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n. 1444, quali parti del territorio riservate agli usi agricoli e le qualifica come zto E1 e Zto E2.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente articolo 13 delle Nta; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico.

Nelle Zto E1 e Zto E2 sono ammessi interventi edilizi di iniziativa pubblica e privata elencati nel- la tabella che segue:

Tab. 27.a: Interventi edilizi ammessi nelle Zto E1 e Zto E2.	
1	Interventi, opere e lavori pubblici, di iniziativa pubblica relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'attuazione delle previsioni del Puc e dei piani attuativi e di settore.
2	Interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. dell'allegato A.
3	Interventi di **manutenzione straordinaria** di cui alla lett. b. dell'allegato A; in tali interventi sono ammessi gli adeguamenti funzionali degli edifici esistenti comportanti un incremento del volume edilizio nel limite massimo del 20 per cento di quello preesistente alla data di approvazione del Puc e regolarmente assentito.
4	interventi **di ristrutturazione edilizia,** di cui alla lett. d. dell'allegato A**.** Per gli interventi di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento strutturale degli edifici alla normativa antisismica, all'efficientamento energetico ed all'adeguamento funzionale è riconosciuta la possibilità di un incremento del volume preesistente in misura, comunque, non superiore al 20% del volume preesistente.
5	Interventi di **recupero** anche a fini abitativi dei **sottotetti** o parti di essi, legittimamente esistenti, la cui altezza media interna sia superiore a ml 2,20; per il raggiungimento di tale altezza media è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio; è consentita l'apertura di vani luce con infissi a vasistas. Non è ammessa la modifica dell'inclinazione della falda, delle linee di gronda e di colmo del tetto, né la modifica dei prospetti dell'edificio

6	Interventi di **nuova edificazione** di cui alla lett. e. dell'allegato A; tali interventi sono col- legati alla funzionalità ed alla conduzione della azienda agricola e pertanto il progetto edi- lizio deve essere integrato da un "piano di sviluppo aziendale" contenente una relazione tecnico-agronomica sulle colture e le attività agricole. Tali interventi possono essere rea- lizzati in apprezzamenti aventi una estensione non inferiore ad ha. 1,00; il volume edilizio massimo destinabile ad abitazioni è stabilito in mc. 500 ed è da riservare esclusivamente ai conduttori delle aziende agricole; il volume edilizio massimo destinabile alle strutture funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, quali stalle, depositi, locali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, è commisurato in mi- sura dello 0,07 metri cubi per ogni metro quadrato dei terreni coltivati; in tali strutture funzionali alla conduzione dell'azienda agricola sono comprese quelle destinate alle attività agroturistiche[26] e di ristorazione. Il Ruec specifica i contenuti del piano di sviluppo aziendale, disciplina ulteriormente gli interventi nelle Zto E1 e Zto E2 e fissa gli indici edilizi.
7	Interventi finalizzati alla **formazione degli "orti urbani"**; essi possono comprendere la suddivisione dei terreni agricoli in apprezzamenti di dimensioni non superiore a mq 1.000, e l'installazione, per un tempo determinato, di manufatti per il ricovero degli attrezzi ed i prodotti agricoli aventi un volume non superiore a mc 80. La formazione degli orti urbani è disciplinata con convenzione da stipulare con il Comune.

Nelle **Zto E1 e Zto E2** sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 27.b: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto E.1 e Zto E.2.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Rurale	**R.a, R.b, R.c, R.d, R.e, R.f.**

Nelle Zto E1 ed E2 è ammessa la conservazione delle utilizzazioni funzionali e delle attività produttive esistenti alla data di approvazione del Puc, anche se non com- prese nella precedente Tab. 27.b. Per gli immobili esistenti sono ammessi gli inter- venti edilizi indicati ai punti 2, 3, 4 e 5 della precedente Tab 27.a.

Art. 28: Zone territoriali omogenee F – Zto F –.

Il Psc individua nella tav. C1.5 e nel precedente articolo 21 della Nta le zone territoriali omogenee F, di cui all'art. 2, d.i. 02.04.1968, n 1444, quali parti del territorio riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e le qualifica con le sigle Zto F1, Zto F2, Zto F3, Zto F4, Zto F5, Zto F6, Zto F7, Zto F8, Zto F9, Zto F10, Zto F11.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente articolo 16 delle Nta; esse sono assunte nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico. In relazione alle richiama- te disposizioni strutturali il Poc disciplina le trasformazioni

[26] rif. l RC 06.11.2008, n 15

urbanistiche ed edilizie nelle zone destinate a parco, nella zona cimiteriale, e nelle zone periurbane.

28.a: Zto F1-, Zto F2-, Zto F3 – i Parchi –.

Le disposizioni strutturali delle Nads, agli articoli 9, 10 ed 11, hanno valore di disciplina urbanistica per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammesse nel Poc; Il Psc delimita le seguenti Zto destinate a parco:

a. Zto F1 – Parco della Rocca –;
b. Zto F2 – Parco del Poggio –;
c. Zto F3 – Parco del Solofrana –.

Nelle Zto F1, Zto F2, Zto F3 sono ammessi gli interventi di trasformazione elencati nella tabella che segue.

Tab. 28.a: Interventi ammessi nelle Zto F1, Zto F2, Zto F3	
1	interventi, opere e lavori attuativi delle azioni urbanistiche disposte negli articoli 9, 10 ed 11, delle Nads, nonché concordati con altri Enti territoriali in sede di formazione dei par- chi regionali ed intercomunale. Sono compresi gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature standard di cui all'art. 29.a delle Nta.
2	interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. di cui all'allegato A.
3	interventi di **manutenzione straordinaria** di cui alla lett. b. di cui all'allegato A.
4	interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** di cui alla lett. c. di cui all'allegato A.
5	interventi di **sistemazione del suolo a fini agricoli**, con limitazione degli interventi di disboscamento e di alterazione del regime idrografico. In tali interventi sono compresi la realizzazione di strutture di ricovero delle attrezzature, delle derrate del bestiame i cui parametri edilizi sono stabiliti dal Ruec. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata all'approvazione di un piano aziendale di cui al precedente art. 27 ed alla compatibilità con la conservazione del patrimonio forestale ed in genere degli habitat naturali.
6	Interventi di **recupero** anche a fini abitativi dei **sottotetti**, di cui alla lett. h dell'allegato A, legittimamente esistenti, o di parti di essi la cui altezza media interna sia superiore a ml 2,20; per il raggiungimento di tale altezza media è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio; è consentita l'apertura di vani luce con infissi a vasistas. Non è ammessa la modifica dell'inclinazione della falda, delle linee di gronda e di colmo del tetto, né la modifica dei prospetti dell'edificio
7	interventi di **sistemazione** e di **arredo** degli spazi aperti finalizzati alle attività sportive, turistiche e del tempo libero, alla realizzazione di aree di sosta, alla realizzazione di spazi ricettivi all'aperto, sempreché non comportino la riduzione maggiore del 10% della permeabilità dei suoli impegnati ed una alterazione del patrimonio forestale ed in genere degli habitat naturali.

8	**installazioni temporanee** di manufatti rimovibili di arredo degli spazi aperti privati, compresi quelli a servizio di attività sportive, ricreative, di ristorazione e per gli spazi ricettivi all'aperto. Tali installazioni sono autorizzate con determinazione del termine. Il Comune può adottare un regolamento che disciplini tali installazioni temporanee, le destinazioni d'uso ammissibili e la loro gestione

Nelle **Zto F1, Zto F2, Zto F3** è ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso e dei manufatti edilizi preesistenti alla data di approvazione del Puc e regolarmente assentiti; per tali immobili sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia nei termini previsti ai punti b., c., d. dell'Allegato A alle Nta.

Sono, altresì, ammessi gli interventi finalizzati all'adeguamento alle vigenti norme e discipline dei preesistenti edifici destinati alle attività agricole e zootecniche (quali stalle, depositi, locali per la conservazione e trasformazione dei prodotti). Per conseguire tali adeguamenti tecnologici e funzionali è ammesso un incremento sino al 20% dei volumi preesistenti dei suddetti edifici destinati alle attività agricole e zootecniche.

Nella Zto F3 – Parco del Solofrana – oltre agli interventi sopra elencati, sono ammessi gli interventi di conservazione di cui alla lett. g. dell'allegato A. Tali interventi sono compresi e disciplinati nel "progetto urbano" di cui al comma successivo.

Il Comune provvede alla redazione di un progetto urbano, esteso a tutta l'area compresa nella Zto F3, relativo alla conformazione del Parco del Solofrana e del "viale" delineato nella Tav. E2.1 del Poc. In tale progetto è compresa la rimodellazione planoaltimetrica dei terreni a valle del canale Solofrana finalizzata alla mitigazione dei rischi di esondazione nelle aree a valle del nuovo viale. A seguito della realizzazione di tali interventi sarà avviata una verifica del Rischi atteso ed una eventuale proce- dura di aggiornamento e variante del Psai.

Il Comune, al fine di valorizzare il complesso conventuale di Materdomini e la parte meridionale del Parco della Rocca – Zto F1, confinante con il Comune di Nocera Superiore, promuove la formazione di un "piano programmatico" sovracomunale ai sensi dell'art. 33-bis della legge R.C. 16/2004, introdotto con la legge R.C. 13/2022.

Il Comune promuove anche attraverso accordi con i proprietari e con la Soprintendenza la valorizzazione:

a. della Rocca di San Quirico, dei resti del Castello e degli spazi aperti oggetto del provvedimento di tutela – d.m. 03.12.1913 – quale polo iden- tificativo del Parco della Rocca – Zto F1 -. Ne- gli interventi di manuten- zione e di restauro del suddetto bene culturale e paesistico sono com- presi il ripristino di parti crollate del complesso originario, gli interventi di sistemazione e di arredo degli spazi esterni e di installazione tempora- nea di manufatti rimovibili di cui alla Tab 28.a punti 7 e 8. Le destinazioni funzionali e modalità di gestione del complesso monumentale e del sito paesistico sono concordate al fine di assicurare il riuso e la fruizione del complesso monumentale e del suo sito paesistico;
b. del complesso conventuale di Santa Maria di Loreto e delle sue aree di

pertinenza quale polo identificativo del Parco del Poggio – Zto F2 –. Al fine di qualificare il sito come bene paesisti- co ed implementarne la attrattività e la fruizione sono ammessi interventi di sistemazione dei suoli e del verde, l'istallazione di elementi di arredo e di manufatti di cui alla Tab 28.a punti 7 e 8.

Nelle **Zto F1 e Zto F2** sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nella tabella che segue con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 28.b: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto F1 e Zto F2.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Turistico - recettiva	**T.b, T.c, T.d.**
Produttive e direzionali	**P.f, P.g, P.h., P.p.**
Commerciale	**C.n.**
Rurale	**R.a, R.b, R.c, R.d, R.e, R.f.**

Nella **Zto F3** sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nella tabella che segue con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 28.c: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto F3.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Produttive e direzionali	**P.h**
Commerciale	**C.a, C.n.**
Rurale	**R.a, R.b, R.c, R.f.**

Gli operatori economici possono proporre al Comune iniziative di valorizzazione dei parchi; esse sono selezionate con valutazione della loro sostenibilità ambientale e della loro incidenza sulla fruizione dei parchi. Per la realizzazione di tali iniziative sono ammessi anche interventi di nuova costruzione, nei limiti determinati dal Ruec.

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alle procedure autorizzative previ- ste dal Psai e dal Codice dei beni culturali e paesistici nelle forme vigenti al momento dell'attuazione degli stessi interventi. La valutazione di ammissibilità degli interventi è condotta tenendo conto del loro inserimento ambientale, della loro qualità architet- tonica, dell'uso di materiali e tecniche naturalistiche, del grado d'impermeabilizza- zione del suolo e di modifica degli habitat preesistenti.

28.b: Zto F4 – il Cimitero e la fascia di rispetto cimiteriale –.

Il Psc, nella Tav. C1.5, individua la zona riservata al Cimitero comunale e la qualifica come Zto F4; nella Tav. B1.1 individua la fascia di rispetto cimiteriale.

La disciplina degli interventi edilizi nel Cimitero comunale è demandata al Regola- mento cimiteriale vigente al momento della realizzazione degli stessi interventi. Il Co- mune può provvedere alla formazione di un Piano operativo dell'area cimiteriale.

Nell'area cimiteriale è consentita la realizzazione di un crematoio e nelle aree esterne, ancorché rientranti nella fascia di rispetto cimiteriale, possono essere rea- lizzati spazi di sosta ed installati manufatti rimovibili destinati ad attività commerciali connesse alle onoranze cimiteriali. Tali installazioni sono autorizzate con determina- zione del termine e disciplinate da apposito regolamento.

Nelle aree assoggettate a vincolo di rispetto cimiteriale rientrano nella Zto agricola e, pertanto, in tale fascia gli interventi di trasformazione edilizia sono disciplinati dal precedente art. 27; sono ammessi gli interventi edilizi indicati nella Tab 27.a con esclusione degli interventi di nuova costruzione di cui al punto 6. Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nella Tab.27.b.

28. c: Zto F5, Zto F6, Zto F7, Zto F8 – le aree periurbane –.

Il Poc disciplina le Zto 5, Zto F6, Zto F7, Zto F8, individuate nella tav C1.5, al fine di conservare la loro connotazione di spazi aperti, di preservare ed implementare le attività agricole e programmare l'insediamento di nuove attività di interesse generale.

Il Poc suddivide la Zto F5, in due ambiti identificandoli con le sigle F5.a ed F5.b. I terreni compresi nell'ambito F5.a, a seguito di verifica del "rischio atteso", risultano gravati da rischio idraulico atteso R4 ed R3 e, pertanto, in tale ambito F5.a non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in quanto esse non sono compatibili con le prescrizioni del Psai[27] vigente alla data di formazione del Poc. Solo a seguito di una eventuale variante del Psai[28], comportante la riduzione del suddetto Rischio atteso, divengono ammissibili nell'ambito F5.a interventi di trasformazione urbanistica come disciplinati nel presente art. 28.c, senza che ciò costituisca variante del Puc.

Nelle Zto F6, Zto F7, Zto F8 sono ammessi gli interventi di trasformazione elencati nella tabella che segue.

[27] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 39, paragrafo 2.
[28] rif. Psai, Delibera di Comitato Istituzionale 23.02.2015 n 1, art. 40

Tab. 28.d: Interventi ammessi nelle Zto F5, Zto F6, Zto F7, Zto F8.	
1	interventi, opere e lavori pubblici relativi alle urbanizzazioni primarie ed i interventi relativi alle attrezzature standard di cui al successivo art. 29.a.
2	interventi di **manutenzione ordinaria** di cui alla lett. a. dell'allegato A.
3	interventi di **manutenzione straordinaria** di cui alla lett. b. dell'allegato A.
4	interventi **di ristrutturazione edilizia,** di cui alla lett. d. dell'allegato A**.** Per gli interventi di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento strutturale degli edifici alla normativa an tisismica, all'efficientamento energetico ed all'adeguamento funzionale è riconosciuta la possibilità di un incremento del volume preesistente e regolarmente assentito, in misu ra, comunque, non superiore al 10% del volume preesistente. Tale limite è aumentato al 30% del volume edilizio preesistente allorquando gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano edifici destinati o da destinare, con vincolo di destinazione ventennale, agli usi rurali individuati con le lettere di R.a, R.b, R.c, R.e, R.f nell'Allegato B.
5	interventi di **nuova edificazione** di cui alla lett. e. dell'allegato A
6	interventi di **conservazione** di cui alla lett. g. dell'allegato A
7	Interventi di **recupero dei sottotetti** anche a fini abitativi, di cui alla lett. h dell'allegato A.
8	interventi di **sistemazione** e di **arredo** degli spazi aperti finalizzati alle attività sportive, turistiche e del tempo libero, alla realizzazione di aree di sosta.
9	**installazioni temporanee** di manufatti rimovibili di arredo degli spazi aperti privati, compresi quelli a servizio di attività sportive, ricreative, di ristorazione e per gli spazi ricettivi all'aperto. Tali installazioni sono autorizzate con determinazione del termine. Il Comune può adottare un regolamento che disciplini tali installazioni temporanee, le destinazioni d'uso ammissibili e la loro gestione.
10	interventi di finalizzati alla **formazione di "orti urbani"**; essi possono comprendere la suddivisione dei terreni non edificati in apprezzamenti a destinazione agricola di dimensioni non superiore a mq 1.000, e l'installazione, per un tempo determinato, di manu- fatti per il ricovero degli attrezzi ed i prodotti agricoli aventi un volume non superiore a mc 80. La formazione degli orti urbani è disciplinata con convenzione da stipulare con il Comune

Gli interventi di nuova costruzione e di conservazione, di cui ai punti 5 e 6 della tab. 28.d sono assentiti con Permessi di costruzione convenzionata ex art. 28 bis del Tue dPR 06.06.2001. In tali convenzioni è prevista la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle attrezzature standard di cui al successivo articolo 29.a nella misura prescritta, dagli ordinamenti nazionali e regionali, per le diverse destinazioni d'uso dei volumi edilizi assentiti.

Nella tabella che segue sono riportati i parametri urbanistici relativi ai suddetti interventi di nuova costruzione e di conservazione; è demandato al Ruec la fissazione di ulteriori parametri conformativi degli interventi, *nonché le forme di aggregazione delle particelle catastali al fine della formazione del lotto minimo.*

Tab. 28.e: Parametri urbanistici nelle Zto F5, Zto F6, Zto F7, Zto F8.	
Indice massimo di fabbricazione territoriale	**Ift ≤ 1,50 mc/m**q
Indice massimo di fabbricazione fondiario	**Iff ≤ 3,00 mc/mq**
Indice massimo di copertura fondiario	**Icf ≤ 0,50 mq/mq**
Indice minimo di permeabilità territoriale	**Ipt ≥ 0,60 mq/mq**
superficie minima del lotto fondiario	**Sf ≥ mq 5000**

Nelle **Zto F6, Zto F7, Zto F8** sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nella tabella che segue con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 28.f: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto F5, Zto F6, Zto F7, Zto F8.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Turistico - recettiva	**T.a, T.b, T.c, T.d.**
Produttive e direzionali	**P.f, P.g, P.h., P.i, P.o, P.p, P.l.**
Commerciale	**C.aC.c, C.d, C.e, C.g, C.l, C.m, C.n.**
Rurale	**R.a, R.b, R.c, R.d, R.e, R.f.**

Al fine di preservare la connotazione di spazi aperti delle parti del territorio comprese nelle Zto F le nuove attrezzature generali devono riservare a verde una quota della superficie fondiaria non inferiore al 60%. In tal modo si conforma una connessione verde tra i parchi del Solofrana e della Rocca e si preserva lo spazio aperto tra gli abitati di Roccapiemonte e di Casali-San Potito.

28.d.: Zto F9 – Il distretto sanitario –.

Le aree comprese nella Zto F9, individuata nella tav. C1.5, sono destinate alla formazione di un "distretto sanitario", quale implementazione e sviluppo delle strutture e delle attività socio-sanitarie già presenti nelle aree limitrofe.

Il Poc, nella Tav. E1.1 e nella Tav. E1.1b, individua nella suddetta Zto F9 un Ambito di trasformazione urbanistica **Atu. *5*** –, da prefigurare in forma unitaria con un Piano urbanistico attuativo – **Pua** –. Sono compresi in tale Pua i terreni già edificati, ovvero asserviti ad edifici preesistenti.

Nel suddetto Atu.*5* non sono compresi i terreni pur delimitati nella Zto F9, che a seguito di veri- fica del "rischio atteso" si sono riscontrati gravati da rischio frana atteso R4 e, pertanto, in tali parti del territorio le nuove destinazioni d'uso, ovvero gli interventi di trasformazione urbanisti- ca ed edilizia, non sono compatibili con le pre- scrizioni del Psai vigente alla data di formazione del Poc. Fermo restando la delimi- tazione complessiva della Zto F9, operata dal Psc, il Poc delimita la suddetta Atu.6, quale zona, immediatamente, ammessa alla trasformazione urbanistica. A seguito di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai comportanti la riduzione del suddetto Rischio atteso, l'Atu.*5* ed il relativo Pua sono ampliati a comprendere l'intera Zto F9, senza che ciò costituisca variante del Puc.

Alla formazione del Pua provvedono, entro cinque anni dalla data di approvazione del Puc, i proprietari dei terreni compresi nell'Atu *5*, ovvero dei proprietari di una quota superiore al 50% di tali terreni; decorso tale termine alla formazione del Pua provvede il Comune, previa diffida e messa in mora di tutti i proprietari degli immobili compresi nell'Atu *5*, addebitandone la spesa agli stessi proprietari.

Per la formazione del Pua, il Poc fissa i parametri urbanistici riportati nella tabella che segue; è demandato al Ruec la fissazione di ulteriori parametri conformativi degli interventi.

Tab. 28.g: Parametri urbanistici nella Zto F9 – Atu *5* –	
Indice massimo di fabbricazione territoriale	**Ift ≤ 1,50 mc/mq**
Indice massimo di fabbricazione fondiario	**Iff ≤ 3,00 mc/mq**
Indice massimo di copertura fondiario	**Icf ≤ 0,50 mq/mq**
Indice minimo di permeabilità territoriale	**Ipt ≥ 0,60 mq/mq**

Il Pua deve riservare a parcheggi, anche in strutture interrate o su più piani, spazi in misura non inferiore a 20 mq per ogni 100 di superficie lorda di pavimento destinata alle attività socio-sanitarie. Il Pua sviluppa la previsione del Poc riguardante l'ampliamento della strada a nord dell'Atu e la realizzazione di un tronco stradale e di un parcheggio nella parte est dello stesso Atu.

Al fine di agevolare l'attuazione delle iniziative imprenditoriali, laddove si verificasse la indisponibilità della maggioranza dei proprietari dei terreni compresi nell'Atu 5, ad avviare la procedura di formazione del Pua entro sei mesi a decorrere dall'approvazione del Puc, i proprietari di una parte dei terreni compresi nel comparto possono proporre la delimitazione di un sub-comparto e un progetto comprendenti strutture edilizie, aventi le destinazioni d'uso di seguito specificate, e la sistemazione urbanistica dell'area non edificata. Tali interventi sono disciplinati dai parametri indicati nella Tab. 28.g e da quanto ulteriormente specificato nel RUEC; essi sono assentiti con Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28-bis, dPR 380/2001.

Nelle **Zto F9** sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nella tabella che segue con le sigle identificative riportate nella tabella che segue con le sigle identificative riportate nell'allegato B:

Tab. 28.h: Destinazioni d'uso ammesse nelle Zto F9.	
Categoria funzionale	Destinazione d'uso
Residenziale	**R.b, R.e, R.f,**
Turistico - recettiva	**T.a, T.d.**
Produttive e direzionali	**P.f, P.g, P.i., P.p., *Ph***
Commerciale	**C.a, c.n.**

Capo 4: Piano operativo comunale – Poc – Normativa di attuazione del Piano delle attrezzature urbane – Nadp –.

Art. 29: Definizioni, contenuti ed articolazione.

Le strutture edilizie e gli spazi attrezzati destinati a funzioni d'interesse pubblico, nonché le infrastrutture stradali ed a rete sono definiti: "attrezzature urbane".

Le attrezzature urbane si qualificano in:

a. "attrezzature standard": edifici e spazi attrezzati dedicati alle funzioni indicate nell'art. 3 del D.i. 02.04.1968, n. 1444 – comunemente denominati "standard urbanistici" –; la qualifica di "attrezzature di interesse comune" – lett. b, co. 2 – s'intende estesa a tutte le strutture, pubbliche e private, destinate alle attività che hanno una rilevanza di interesse pubblico, quali quelle inerenti lo spettacolo, la formazione, il tempo libero, la socialità;
b. "attrezzature generali": edifici ed aree dedicate alle funzioni indicate al punto 5 nell'art. 4 del D.i. 02.04.1968, 1444; tale qualificazione si intende estesa a tutte le strutture, pubbliche e private, destinate ad attività di interesse generali, quali quelle assistenziali, culturali, spor- tive, ricreative, turistiche; la qualificazione di "parchi pubblici urbani e territoriali" si intende applicabile anche alle aree, ancorché private, destinate dal Puc a parco;
c. "attrezzature per la mobilità", cioè le strade carrabili ed i percorsi pedonali e ciclabili;
d. "attrezzature a rete", cioè le reti fognarie, di distribuzione dell'acqua, dell'elettricità, del gas, dei servizi informatici e gli impianti per le telecomunicazioni.

Le attrezzature urbane possono essere di proprietà sia del Comune, di Enti pubblici e religiosi, che di privati. Le attrezzature standard di proprietà privata e/o a gestione di soggetti privati, allorquando regolata da convenzione stipulata tra il Comune ed il proprietario sono considerate, come previsto nell'art 126 delle Nta del Ptcp, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, prescritti dalle normative[29].

In adempimento di quanto disposto nel precedente art. 19, il Poc organizza le suddette attrezzature in un "Sistema delle attrezzature urbane" programmato e regolato con il Piano operativo denominato "Piano delle attrezzature urbane" – **Pau** –.

Il Pau si articola in:

a. Relazione illustrativa del Pau contenente la valutazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature esistenti e di quelle nuove previste nel Puc, le verifiche del fabbisogno di attrezzature pregresso e di quello indotto dai nuovi insediamenti previsti dal Puc, il programma e le me- todologie per implementare e diversificare le offerte;
b. Tav A5.4, denominata "Sistema delle attrezzature standard esistenti", nella quale sono individuate le aree già destinate, alla data di forma- zione

del Puc, ad attrezzature di interesse comune, per l'istruzione, a spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, a parcheggio; nella stessa tavola è compreso l'elenco delle suddette attrezzature;

c. Schede, contenute nella Tav. E2.2, di rilevazione delle attrezzature scolastiche;
d. Tav. E2.1, denominata "Piano delle attrezzature urbane e sistema della mobilità", nella quale oltre alle attrezzature esistenti di cui al precedente punto b, sono individuate le nuove aree destinate dal Puc alle nuove attrezzature standard ed alle attrezzature generali; Nella stessa tavola sono individuate le strade, i percorsi pedonali e ciclabili di nuova istituzione o da riqualificazione.

Il Pau si adegua con il recepimento delle iniziative pubbliche e private. Con delibera della Giunta comunale il Pau è modificato ed integrato, anche per quanto riguarda le destinazioni funzionali delle attrezzature urbane e le forme di gestione; tali ade- guamenti, modifiche ed integrazioni non costituiscono variante del Puc.

29. a: Le attrezzature standard.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente art. 19; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico. In relazione alle richiamate disposizioni il Pau individua e disciplina una serie di interventi ed azioni operative.

Il Pau contiene le attrezzature standard nella misura prescritta nell'art. 3 del D.i. 02.04.1968, n. 1444, ovvero in misura superiore ai minimi:

a. di 18 metri quadrati per ogni abitante insediato ed insediabile ad attuazione del Puc;
b. del 10% delle superfici destinate dal Puc ai nuovi insediamenti di attività produttive;
c. dell'80% delle superfici lorde di pavimento edificabili nei nuovi insediamenti destinati dal Puc alle attività commerciali e direzionali.

Le attrezzature standard da considerare nella dotazione al punto a. sono classificate nella Relazione illustrativa del Pau; le attrezzature standard ai punti b. e c. sono destinate a parcheggi ed a verde attrezzato.

Nelle attrezzature standard destinate a parcheggi non sono compresi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della l. 17.08.1942, n. 1150.

I terreni destinati dal Puc alle nuove attrezzature standard sono assoggettati ad esproprio ai sensi del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, dPR 08.06.2001 n. 327. In alternativa all'esproprio possono essere attivate le procedure compensative disciplinate nel successivo art. 29.d.

[29] rif. Ptcp Salerno, Nta, art. 126.

I proprietari degli immobili oggetto di procedure espropriative per la realizzazione di attrezzature standard possono richiedere l'applicazione della procedura compensativa di cui all'art. 29.d; tali richieste sono valutate dal Comune e se accolte la realizzazione e l'eventuale gestione è regolata da convenzione.

In alternativa ai regimi sopra indicati i proprietari dei terreni destinati alle attrezzature standard, ovvero altri soggetti privati aventi la disponibilità del bene, possono richiedere di realizzare le attrezzature standard previste dal Puc; tali richieste sono valutate dal Comune e se accolte la realizzazione e l'eventuale gestione è regolata da convenzione.

Le attrezzature standard, ovvero servizi e le attività di interesse pubblico possono essere collocati in parti di edifici aventi anche altre destinazioni funzionali.

Le attrezzature standard destinate a parcheggi possono essere costituite da spazi aperti e da strutture edilizie – autorimesse –, articolate anche su più livelli sopraelevati e/o interrati.

Nel rispetto dei principi di trasparenza e di interesse pubblico il Comune può affidare la gestione delle attrezzature standard di sua proprietà ad operatori privati o Enti pubblici, attraverso procedure di evidenza pubblica e con selezione riferita sia all'of- ferta economica che alla attività offerta ed alle modalità di gestione. L'affidamento è regolato da convenzione contenente, tra l'altro, la durata, le modalità di gestione e le tariffe relative al servizio di interesse pubblico offerto.

Per gli edifici esistenti destinati o da destinare ad attrezzature standard è ammesso un incremento del volume edilizio fino ad un massimo del 30% del volume preesistente; se trattasi di edifici qualificati come beni culturali tali ampliamenti sono ammissibili se compatibili con il vincolo di tutela e configurati in un progetto di restauro e risanamento conservativo.

I volumi edilizi destinati alle attrezzature standard non sono computati nel volume edificabile nelle singole Zto ed Atu, né assoggettate agli indici di fabbricazione terri- toriali e fondiari stabiliti dal Puc e dal Ruec. L'ammissibilità di nuove attrezzature standard è valutata dal Comune in riferimento alla qualità architettonica, funzionale e prestazionale degli interventi costruttivi. Tali interventi devono comunque assicu- rare una dotazione di spazi destinati a verde attrezzato pari ad almeno il 30% del lotto fondiario; inoltre, qualora l'attrezzatura standard non è destinata a parcheggio, gli interventi devono riservare uno spazio non inferiore al 10% delle superfici lorde di pavimento edificate e riservare.

Il Comune promuove un programma di adeguamento strutturale e tecnologico, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche, per il rispetto delle norme di sicurezza e per l'efficientamento energetico. In particolare, provvede al completamento funzionale degli edifici scolastici, dotandoli, ove carenti, di palestre, biblioteche, laboratori, auditorium, sistemi informatici, spazi ed impianti all'aperto, da rendere disponibili anche per attività extra- scolastiche.

Il Comune, al fine di migliorare la distribuzione e la funzionalità del sistema delle attrezzature standard, può provvedere alla cessione delle strutture preesistenti a soggetti privati o ad Enti pubblici, con procedure di evidenza pubbliche, destinando il

ricavato esclusivamente alla realizzazione di nuove attrezzature standard.

Il Comune, al fine di implementare le dotazioni di attrezzature standard e l'offerta di servizi di interesse pubblico, incentiva le iniziative e le attività degli operatori privati inerenti la realizzazione di tali attrezzature ed alla gestione dei relativi servizi di interesse pubblico, attraverso facilitazioni procedurali, deroghe alle normative urbanistiche, riduzione dei contributi di urbanizzazione e di costruzione sino all'esonero dal pagamento degli stessi contributi. Tali iniziative sono regolate con atti convenzionali aventi durata ventennale contenenti le modalità di gestione e le tariffe relative al servizio di interesse pubblico offerto.

29.b: Le attrezzature generali.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente art. 19; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico. In relazione alle richiamate disposizioni il Pau individua e disciplina una serie di interventi ed azioni operative.

La dotazione di spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale indicata al p. 5, art. 4 del d.i. 02.04.1968, n 1444 è soddisfatta:

a. per l'istruzione superiore all'obbligo con la disponibilità nel territorio comunale del Liceo scientifico "Bonaventura Rescigno" e la fruibilità nei Comuni limitrofi di tutti gli altri tipo di istituti;
b. per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere con la disponibilità di case di cura nel territorio comunale e la presenza di ospedali in alcuni Comuni limitrofi;
c. per i parchi pubblici e territoriali con la destinazione a parco di ampie parti del territorio comunale; esse pur restando prevalentemente di proprietà privata assolvono la funzione di interesse generale.

Il Puc, in attuazione dell'obiettivo indicato nell'ultimo comma del precedente art. 5 , amplia il campo delle attrezzature di interesse generale inserendovi tutte le strutture e gli spazi aperti dedicati all'offerta di attività e di servizi, rivolti ad un'utenza comu- nale o sovracomunale, che hanno acquisito la rilevanza di interesse pubblico e ge- nerale, quali le attività nei settori dello sport, dello spettacolo e del tempo libero, del turismo, della convegnistica, delle cerimonie e dei meeting, della recettività alber- ghiera ed extra-alberghiera, dell'informatica e delle telecomunicazioni, della logi- stica.

In analogia a quanto previsto nell'art. 126 della Nta del Ptcp di Salerno, sono qualificate come attrezzature generali gli spazi e le strutture di proprietà privata destinati a funzioni di interesse generale e le cui modalità di gestione, servizi offerti ed even- tuali tariffe sono regolate con convenzioni stipulate tra il Comune e gli operatori pri- vati.

Sono riservate alle attrezzature generali d'iniziativa privata le aree comprese nelle Zto F, individuate nel Psc. Il Poc e la Nadp nel precedente art. 28 individuano le funzioni ammissibili nelle varie Zto F ne disciplinano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. In particolare, individuano una zona destinata alla conformazione di un "distretto sportivo" ed una all'ampliamento del "distretto sanitario". Delimitano, al- tresì, altre parti del territorio, destinate ad accogliere le iniziative private intese alla realizzazione di

attrezzature generali.

Al fine di preservare la connotazione di spazi aperti delle parti del territorio comprese nelle Zto F le nuove attrezzature generali devono riservare a verde una quota della superficie fondiaria non inferiore al 60%. In tal modo si conforma una connessione verde tra i parchi del Solofrana e della Rocca e si preserva lo spazio aperto tra gli abitati di Roccapiemonte e di Casali-San Potito.

La realizzazione delle attrezzature generali d'iniziativa privata è assentita con Permesso di costruzione convenzionato. Il Ruec specifica i contenuti delle convenzioni.

Sono destinati a funzioni di interesse generale gli immobili qualificati come beni culturali ed i siti paesaggistici, di proprietà pubblica, di Enti religiosi e privata; tali destinazioni devono essere compatibili con le qualità e le connotazioni edilizie e paesaggistiche del bene e tali da assicurare la sua piena utilizzazione e la sua più ampia fruizione.

Il Comune promuove la realizzazione di nuove attrezzature generali attraverso:

a. avvisi esplorativi per le manifestazioni di interesse;
b. l'ammissione alle procedure previste dal d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e dal d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
c. accordi di partenariato pubblico-privato;
d. altre forme di cooperazione e di sostegno delle iniziative.

29. c: Le attrezzature per la mobilità ed a rete.

Il Poc attua le disposizioni strutturali contenute nel precedente art. 19; esse sono richiamate nella Nadp in quanto aventi anche valore programmatico. In relazione alle richiamate disposizioni il Pau individua e disciplina una serie di interventi ed azioni operative.

Nella tav. E2.1 del Poc è riportato il sistema della mobilità esso si articola in una serie di interventi e di azioni; di seguito se ne elencano le più rilevanti:

a. formazione di una serie di percorsi pedonali;
b. riqualificazione della via della Libertà e formazione di un asse stradale dalla piazza Amendola alla via Giordano con innesto sulla via della Libertà;
c. realizzazione del "viale del Solofrana";
d. ristrutturazione dell'asse stradale Piedirocca-Materdomini;
e. realizzazione di un circuito di piste ciclabili affiancate alle strade alle lettere b., c., d.

La individuazione delle suddette opere e delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attuative delle disposizioni programmatiche del Puc ha valore di vin- colo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del Testo unico sugli espropri, dPR 08.06.2001, n. 327. L'esatta individuazione dell'opera e dei beni assoggettati all'esproprio sono demandate alla redazione del progetto della singola opera; eventuali precisazioni del tracciato in sede di progettazione dell'opera non costituiscono

varianti del Puc.

Per la realizzazione delle attrezzature per la mobilità il Comune può, in alternativa all'esproprio adottare le procedure compensative disciplinate nel precedente art. e le altre forme di accordo indicate nei precedenti articoli nonché qualificare l'opera come intervento di conservazione, di cui alla lett. g dell'allegato A, ed adottare le procedure per essi previsti nell'art. 3-bis del Tue, dPR 06.06.2001.

Nella Tav. A5.3. sono riportate le reti esistenti di distribuzione del gas e dell'elettricità, le reti fognarie. Il Comune provvede ad integrare ed aggiornare tale rappresentazione in modo da disporre di uno strumento di programmazione, di gestione e di manutenzione programmata delle attrezzature a rete.

Il Puc conferisce forte rilevanza al reticolo di regimentazione delle acque composto dal sistema di canalizzazioni ed alvei-strade programmato in epoca borbonica e completato nel Novecento. Esso è qualificato come bene culturale. Il canale Solo- frana è la componente centrale e di recapito del sistema. La manutenzione, la piena rifunzionalizzazione e l'adeguamento delle varie componenti del sistema sono gli interventi necessari per mitigare il rischio di esondazioni; tali lavori ed opere sono da programmare in un progetto di sistema del quale fa parte la ristrutturazione del ca- nale Solofrana compresa nel progetto di "completamento della riqualificazione e re- cupero del fiume Sarno" curato dall'Arcadis, da realizzare in coerenza con la forma- zione del parco del Solofrana previsto dal Puc.

29.d: La procedura compensativa.

La **procedura compensativa** si esplica con il riconoscimento di "diritti edificatori compensativi" – **Dc** – ai soggetti privati, proprietari degli immobili destinati dal Puc alla realizzazione delle attrezzature standard ed alle attrezzature per la mobilità ed a rete. Tali Dc sono espressi in metri cubi di volume edificabile e quantificati molti- plicando la superficie dei terreni, non edificati o edificati, per un "indice di diritto edi- ficatorio compensativo" – **Idc** – .

L'Idc per i terreni destinati alle attrezzature standard e per la mobilità è determinato in misura di 1,00 metro cubo per ogni metro quadrato di superficie dei terreni, indi- pendentemente dalla loro destinazione urbanistica, **– Idc = 1,00 mc/mq –.**

I Dc sono assegnati a ciascuno dei proprietari dei terreni destinati alle suddette attrezzature urbane; essi sono quantificati moltiplicando i metri quadrati dei terreni di loro proprietà per **l'Idc** sopra determinato in misura di 1,00 mc/mq. I **Dc** sono commerciabili.

Ai detentori dei suddetti Dc è assegnata in proprietà una quota di superficie fondiaria negli Atu 1, Atu.2, Atu.3, pervenuta nella disponibilità del Comune in attuazione degli stessi Atu, ovvero altri immobili nella disponibilità del Comune, commisurata alla realizzazione dei volumi edilizi corrispondenti ai diritti compensativi posseduti.

Le attrezzature standard, ovvero servizi e le attività di interesse pubblico possono essere collocati in parti di edifici aventi anche altre destinazioni funzionali.

Il Comune ha facoltà di attivare, previa delibera del Consiglio comunale, la procedura compensativa sopra indicata al fine di promuovere la cooperazione con i privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature standard, delle attrezzature di interesse generale, nei processi di riqualificazione, di rigenerazione urbana, di riordino del sistema della mobilità. Tali interventi, laddove non previsti nel Poc, non costituiscono variante del Puc.

Art. 30: La rigenerazione urbana.

Il Puc promuove e disciplina "*interventi di rigenerazione urbana*", con gli scopi indicati negli artt. 3 e 4 della legge Regione Campania 10.08.22, n. 13, come modificato e integrato dall'art. 59 della legge RC 29.12.22, n 18, ed in conformità a quanto disposto nella stessa legge regionale.

A tal fine il Puc prevede forme di incentivazione urbanistica. Tale incentivazione, come disposto nel co. 9.septies, art. 3, legge RC 13/22, consiste in "*un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente fino ad un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia e del trentacinque per cento per interventi di demolizione e ricostruzione*".

Per accedere a tali incentivi gli interventi di rigenerazione urbana devono conformarsi agli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale indicati nel Ruec.

La rigenerazione urbana si attua attraverso interventi di "ristrutturazione edilizia", di "ristrutturazione urbanistica" e di "conservazione", di cui alle lett. d., f., g. dell'allegato A alle Nta.

Gli interventi di rigenerazione urbana sono ammessi nei comparti A1.d, A2.d, A7.d, A8.d delle Zto A ed in tutte le Zto B delimitate nel Puc.

Nelle Zto F.1- Parco della Rocca, Zto F2 – Parco del Poggio, F3 – Parco della Solofrana sono ammessi interventi di delocalizzazione degli edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione e di rigenerazione urbana, consistenti nella delocalizzazione delle esistenti strutture edilizie aventi destinazioni d'uso non previste nella tab. 28.b, art. 28 delle Nta.

Per favorire tali delocalizzazioni il Puc, in conformità a quanto previsto nel co. 9.octies, art. 3, legge RC 13/22, dispone che il volume edilizio ricostruito in altra parte del territorio possa essere commisurato con un incremento del 50% dell'indice fondiario prescritto per la zona omogenea in cui è compreso il sito della ricostruzione.

I suddetti interventi di rigenerazione urbana e di delocalizzazione sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato ai sensi e con i contenuti previsti nell'art. 28-bis del Tue, dPR 06.06.2001, n. 380.

Il Puc dispone, ai sensi del co. 9.quinquies dell'art. 3 della legge RC 13/22, che nelle restanti zone omogenee, non espressamente indicate nei paragrafi precedenti, non sono applicabili gli incentivi urbanistici previsti dalla stessa legge Rc 13/22 e che tali incentivi restano esclusi per gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.

Il Comune promuove nelle forme ritenute più efficaci gli interventi di rigenerazione urbana anche attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse e di proposte di privati; può, altresì, provvedere alla formazione di progetti di rigenerazione urbana ed alla loro attuazione con strumenti di partenariato pubblico-privato.

Sono demandate al RUEC ulteriori discipline relative alla attuazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Allegato A: Categorie degli interventi edilizi

Nella tabella che segue sono definite le categorie degli interventi edilizi in conformità a quanto previsto negli articoli 3 e 3.bis del Testo Unico in materia edilizia, dPR 06.06.2001, n. 380. Eventuali modifiche ed integrazioni del testo vigente sono recepite nella Nta senza costituire variante del Puc.

Il Regolamento urbanistico ed edilizio comunale – Ruec – specifica ed integra le definizioni di seguito riportate e le procedure abilitative relative alle singole categorie di interventi.

Tabella delle categorie degli interventi edilizi – definizioni –.
a. **"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. Sono compresi gli interventi di riparazione, sostituzione, installazione, integrazione: a.1 dei pavimenti, dei rivestimenti, degli intonaci, degli infissi interni ed esterni; a.2 degli impianti tecnologici senza creazione di volumi tecnici, delle pluviali e grondaie; a.4 delle impermeabilizzazioni, dei manti di tegole e relativi supporti; a.5 delle tinteggiature interne ed esterne nella colorazione preesistente. a.6 delle ringhiere, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne. Non rientrano nella presente categoria gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le superfici esterne e gli spazi aperti degli immobili compresi nelle zone omogenee A ed i beni culturali ex d. lgs. 22.01.2004, n. 42.

b. **"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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
Sono compresi nella presente categoria gli interventi inerenti:
b.1 l'efficientemente energetico, l'adeguamento sismico, strutturale e tecnologico degli edifici, il superamento delle barriere architettoniche;
b.2 la sostituzione parziale o totale delle opere di copertura, fermo restando per le coperture a tetto della linea di colmo e delle perdenze e della linea di gronda; l'apertura di vani luce con infissi a vasistras;

b.3 la sostituzione dei solai anche con il cambio delle quote, senza modifiche dei prospetti;
b.4 la realizzazione di soppalchi nelle forme e dimensioni precisate dal Ruec;
b.5 la realizzazione di opere di copertura e di arredo dei terrazzi e dei balconi nelle forme e dimensioni precisate dal Ruec;
Rientrano nella presente categoria gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le superfici esterne e gli spazi aperti degli immobili compresi nelle zone omogenee A, previa acquisizione di parere positivo dell'Ufficio tecnico comunale, ed i beni culturali ex d. lgs. 22.01.2004, n. 42, previa acquisizione di autorizzazione della competente Soprintendenza.

c. **"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.
Per gli interventi riguardanti i beni culturali, resta ferma la definizione di restauro prevista nel co 3, art. 29 del d.lgs. 22.01.2004, n. 42.
Sono compresi nella presente categoria gli interventi:
c.1 di ricostruzione delle parti crollate o demolite degli edifici, nelle forme e dimensioni originarie, documentate o desumibili dalle componenti edilizie superstiti;
c.2 inerenti l'efficientemente energetico, l'adeguamento sismico, strutturale e tecnologico degli edifici, il superamento delle barriere architettoniche;
c.3 di inserimento di elementi e componenti finalizzati all'adeguamento funzionale dell'edificio, compatibili con la connotazione tipologica e la conformazione architettonica dell'organismo edilizio originario.
Gli interventi ai punti c.1, c.2, c.3 sono necessitano di un preventivo parere positivo dell'Ufficio tecnico comunale, fermo restando che gli interventi riguardanti i beni culturali ex d. lgs. 22.01.2004, n. 42, l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

d. **"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 d. lgs. 22.01.2004, n. 42, 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.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono conseguire un incremento delle superfici utili. Sono compresi nella presente categoria gli interventi di rinnovo e ridisegno delle facciate dei fabbricati entro i quali è ammissibile la realizzazione di verande, le cui forme e dimensioni sono disciplinate dal Ruec.

e. "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:

e.1 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);

e.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4 l'installazione di torri e talicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;

e.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti;

e.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7 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.

f. "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.

g. "interventi di conservazione"[30]: Interventi di riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della

[30] rif. Tue, dPR 06.06.2001 n 380, art 3 bis.

demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario. Sono considerati interventi di conservazione quelli attuativi di previsioni urbanistiche del Puc o per la realizzazione di opere pubbliche, compresa la demolizione e ricostruzione in altro sito del volume edilizio preesistente con incremento in misura non superiore al 30%, quale forma compensativa ed alternativa all'esproprio.
h. "interventi di recupero dei sottotetti" anche a fini abitativi[31] o di parti di essi, legittimamente esistenti, la cui altezza media interna sia superiore a ml 2,20; per il raggiungimento di tale altezza media è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio; è consentita l'apertura di vani luce con infissi a vasistas. Non è ammessa la modifica dell'inclinazione della falda, delle linee di gronda e di colmo del tetto, né la modifica dei prospetti dell'edificio.

Il Regolamento urbanistico ed edilizio comunale – **Ruec** – specifica ed integra le definizioni sopra riportate e le procedure abilitative relative alle singole categorie di interventi.

[31] rif. l RC 28.11.2000, n 15.

Allegato B: Destinazioni d'Uso

Sono di seguito individuate le destinazioni d'uso degli immobili, raggruppandole nelle "categorie funzionali" indicate nell'art. 23-ter del TUE, dPR 380/2001.

Categoria funzionale[32]		Destinazioni d'uso		Sigla
1	Residenziale	a	Abitazioni	R.a
		b	Uffici e laboratori privati, studi professionali	R.b
		c	Strutture ricettive extralberghiere [33]	R.c
		d	Case per studenti	R.d
		e	Case protette, assistite, socio-sanitarie	R.e
		f	Circoli, sale per riunioni, esposizioni, attività culturali	R.f
		g	Servizi condominiali, parcheggi pertinenziali	R.g
2	Turistico - ricettiva	a	Strutture ricettive alberghiere [34]	T.a
		b	Strutture ricettive all'aperto [35]	T.b
		c	Strutture per servizi turistici	T.c
		d	Strutture per eventi, convegni, ricevimenti, ristorazione	T.d
3	Produttiva e direzionale	a	Industria manifatturiera	P.a
		b	Artigianato compatibile con la residenza	P.b
		c	Artigianato non compatibile con la residenza	P.c
		d	Officine	P.d
		e	Impianti per la produzione di beni e servizi	P.e
		f	Strutture per la fornitura di servizi di interesse pubblico	P.f
		g	Strutture per l'istruzione e la formazione	P.g
		h	Strutture per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo	P.h
		i	Strutture sanitarie	P.i
		l	Uffici pubblici e direzionali	P.l
		m	Strutture stazionamento camion e autobus	P.m
		n	Impianti ciclo integrato rifiuti	P.n
		o	Autorimesse, garage	P.o
		p	Strutture accessorie, case per custodi	P.p
4	Commerciale [36]	a	Esercizio di vicinato (EV)	C.a

		b	**Esercizio speciale merce ingombrante (EMI)**	**C.b**
		c	**Media struttura di vendita (MA/M)**	**C.c**
		d	**Media struttura vendita prodotti non alimentari (ME)**	**C.d**
		e	**Ipermercato (GIA/M)**	**C.e**
		f	**Grande struttura vendita prodotti non alimentari (GIE)**	**C.f**
		g	**Centro commerciale di quartiere (G2CQ)**	**C.g**
		h	**Centro commerciale inferiore (G2C1)**	**C.h**
		i	**Centro commerciale superiore (G2CS)**	**C.i**
		l	**Depositi e locali accessori strutture commerciali**	**C.l**
		m	**Impianti per la distribuzione dei carburanti** [37]	**C.m**
		n	**Pubblici esercizi, bar, ristoranti.**	**C.n**
5	**Rurale**	**a**	**Abitazioni rurali**	**R.a**
		b	**Annessi agricoli, magazzini e depositi**	**R.b**
		c	**Impianti per produzioni agricole, serre**	**R.c**
		d	**Impianti per allevamento e ricovero animali**	**R.d**
		e	**Impianti per lavorazione prodotti agricoli**	**R.e**
		f	**Strutture agroturistiche** [38]	**R.f**

32 cfr. dPR 06.06.2001, n 380, art. 23-ter
33 specificate nel Codice del Turismo, d.lgs. 23.05.2011, n 79, art. 12 o ad esse assimilabili
34 specificate nel Codice del Turismo, d.lgs. 23.05.2011, n 79, art. 9 o ad esse assimilabili
35 specificate nel Codice del Turismo, d.lgs. 23.05.2011, n 79, art. 13 o ad esse assimilabili
36 specificate dalla l. R.C. 09.01.2014, n 1, artt. 3 e 4
37 cfr. l RC 30.07.2013, n 8
38 cfr. l R.C. 06.11.2008, n 15

Allegato C: Elenco degli acronimi

Ato	**Ambiti territoriali omogenei**
Atu	**Ambiti di trasformazione urbanistica**
d.GRC	**delibera Giunta Regione Campania**
d.i.	**decreto interministeriale**
d.lgs	**decreto legislativo**
d.m.	**decreto ministeriale**
Dc	**Diritti compensativi**
De	**Diritti edificatori**
dPR	**decreto Presidente della Repubblica**
Idc	**Indice dei diritti compensativi**
Ide	**Indice dei diritti edificatori**
Iff	**Indice di fabbricazione fondiario**
Ift	**Indice di fabbricazione territoriale**
l	**legge (nazionale)**
l RC	**legge Regione Campania**
Nadp	**Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche**
Nads	**Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali**
Nta	**Normativa tecnica di attuazione**
Pau	**Piano delle attrezzature urbane**
Peep	**Piano per l'edilizia economica e popolare ex l 18.04.1962 n. 167**
Poc	**Piano operativo comunale**
Psai	**Piano stralcio per l'assetto idrogeologico**
Psc	**Piano strutturale comunale**
Ptcp	**Piano territoriale di coordinamento provinciale**
Ptr	**Piano territoriale regionale**
Pua	**Piano urbanistico di attuazione ex l RC 22.12.2004 n. 16**
Puc	**Piano urbanistico comunale**
reg. RC	**regolamento Regione Campania**
Ruec	**Regolamento urbanistico e edilizio comunale**
St	**Superficie territoriale**
Suap	**Sportello unico attività produttive**
Sue	**Sportello unico per l'edilizia**
Tue	**Testo unico in materia edilizia**
Vc	**Volume complessivo**
V-De	**Volume Diritti edificatori**
V-Ers	**Volume Edilizia residenziale sociale**
Zto	**Zone territoriali omogenee ex d.i. 02.04.1968 n. 14444**

Allegato D: Elenco degli elaborati del Puc

STATO DEL TERRITORIO	A1.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
	A2.1	CARTA GEOLITOLOGICA
	A2.2	CARTA GEOMORFOLOGICA
	A2.3	CARTA IDROGEOLOGICA
	A2.4	CARTA DELLA STABILITA'
	A2.5	CARTA DELLA ZONAZIONE SISMICA
	A3.1	CARTA DELLA BIODIVERSITA'
	A3.2	CARTA DELLE RISORSE NATURALISTICHE ED AGROFORE-STALI
	A3.3	CARTA DELL'USO DEL SUOLO
	A3.4	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA
	A3.5	ALBERI DI VALORE PAESAGGISTICO
	A4.1	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA
	A5.1	SISTEMA DELLA MOBILITA' TERRITORIALE
	A5.2	SISTEMA DELLA MOBILITA'
	A5.3	RETI E SERVIZI
	A5.4	SISTEMA DELLE ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI
PIANO STRUTTURALE – PSC	B1.1	CARTA DEI VINCOLI
	B2.1	CARTA DELLA VULNERABILITA' IDRAULICA
	B2.2	CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
	B2.3	CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO
	B2.4	CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA
	B2.5	CARTA DEL RISCHIO DA FRANA
	B2.6	CARTA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE

	C1.1	PTCP - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI
	C1.2.a	PTCP - RETE ECOLOGICA
	C1.2.b	RETE ECOLOGICA COMUNALE
	C1.3	AMBIENTI OMOGENEI
	C1.4	AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
	C1.5	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
	C.1.6	SOVRAPPOSIZIONE MOPS E ZTO
VALUTAZIONE DEI RISCHI	D1.1	RISCHIO ATTESO PER FRANA E PER VULNERABILITÀ IDRAULICA
PIANO OPERATIVO – POC	E1.1	QUADRO DI UNIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
	E1.1a	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
	E1.1b	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
	E1.1c	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
	E1.2	SCHEDE DEI COMPARTI EDILIZI OMOGENEI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	E2.1	PIANO DELLE ATTREZZATURE URBANE E SISTEMA DELLA MOBILITA'
	E2.2	SCHEDE DELLE ATTREZZATURE URBANE
NORMATIVA E RELAZIONI	R0	Normativa tecnica di attuazione
	R1.1	Relazione illustrativa di piano
	R1.2	Relazione illustrativa del Piano delle attrezzature urbane (Pau)
	R2.1	Relazione geologica
	R2.2	Colonne stratigrafiche
	R2.3	Analisi e prove di laboratorio geotecnico
	R2.4	Indagini sismiche
	R3.1	Relazione agronomica ed ambientale
	R3.2	Tabella essenze vegetali

	R4.1	Relazione acustica
	R4.2	Regolamento comunale 2016 in materia di inquinamento acustico
	R5.1	Relazione archeologica
	R.6.1	Valutazione del rischio atteso
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	VAS 01	Rapporto Ambientale
	VAS 02	Sintesi non tecnica
	AP	ATTI DI PROGRAMMAZIONE