



COMUNE DI SALERNO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



NUOVA COSCIENZA DI IDENTITA'  
NUOVA ESIGENZA DI URBANITA'

# PIANO URBANISTICO COMUNALE 2005

ORIOI BOHIGAS - ALBERT PUIGDOMENECH  
MBM ARQUITECTES S.A.

JOSEP MARTOREL, ORIOI BOHIGAS, DAVID MACKAY, ORIOI CAPDEVILA, FRANCESC GUAL

Adeguamento alla Variante Normativa 2015

NORMATIVA

N1	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
----	-----------------------------

testo vigente dal 6 ottobre 2015

I DIRETTORI DI SETTORE  
Davide Pelosio  
Maria Maddalena Cantisani

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Domenico De Maio

IL SINDACO F.F.  
Vincenzo Napoli



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE  
SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

## PUC 2005

ORIOLO BOHIGAS ALBERT PUIGDOMÈNECH

MBM ARQUITECTES S.A.

JOSEP MARTORELL, ORIOLO BOHIGAS, DAVID MACKAY, ORIOLO CAPDEVILA, FRANCESCO GUAL

APPROVATO CON D.P.G.P. N. 147/2006 - VIGENTE DAL 24/01/2007

E SUCCESSIVE VARIANTI:

### VARIANTE NORMATIVA 2008

APPROVATA CON D.P.G.P. N. 22/2009

REDATTORI VARIANTE

ARCH. BIANCA DE ROBERTO  
ARCH. DAVIDE PELOSIO

DIRETTORE SETTORE URBANISTICA TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI  
DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

---

### VARIANTE AL PUC 2012

NUOVA DISCIPLINA AREE CON VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO

(ART. 38 L.R. 16/2004)

APPROVATA CON ATTO DI C.C. n° 39 del 23/10/2012

E

### VARIANTE PARZIALE 2013

APPROVATA DAL C.C. CON ATTO N. 2 DEL 21/01/2013

DIRIGENTI INCARICATI

ARCH. BIANCA DE ROBERTO  
ARCH. DAVIDE PELOSIO  
ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI

DIRETTORE SETTORE URBANISTICA TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI - RUP  
DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE  
DIRIGENTE SERVIZIO TRASFORMAZIONI EDILIZIE

---

### ADEGUAMENTO DEL PUC AL PTCP

APPROVATO CON ATTO DI G.M. N. 291 DEL 3/10/2014- AVVISO PUBBLICATO SUL BURC N° 72 DEL 20.10.2014

REDATTO DA: STRUTTURA SPECIALE UFFICIO DI PIANO

ARCH. BIANCA DE ROBERTO  
ARCH. FILOMENA DARAIO  
ARCH. GIOVANNI CIOTTA

DIRIGENTE  
RESPONSABILE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
RESPONSABILE PROGETTAZIONE URBANISTICA

---

### VARIANTE NORMATIVA 2015

APPROVATA DAL C.C. CON ATTO N. 35 DEL 22/09/2015 - VIGENTE DAL 6 OTTOBRE 2015

REDATTORI VARIANTE

ARCH. DAVIDE PELOSIO  
ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI

DIRETTORE SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE  
DIRETTORE SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

## Indice

<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I: GENERALITÀ .....</b>	<b>1</b>
Art. 1. <i>Principi e scopi</i> .....	1
Art. 2. <i>Composizione del Piano Urbanistico Comunale</i> .....	1
Art. 3. <i>Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche/operative</i>	1
Art. 4. <i>Elaborati del Piano Urbanistico Comunale</i> .....	1
Art. 5. <i>Interpretazione degli elaborati di PUC</i> .....	4
Art. 6. <i>Regime degli interventi edilizi</i> .....	5
<b>CAPO II: TERMINOLOGIA .....</b>	<b>6</b>
Art. 7. <i>eliminato (vedi art. 35 del RUEC)</i> .....	6
Art. 8. <i>eliminato (vedi art. 49 del RUEC)</i> .....	6
Art. 9. <i>eliminato (vedi art. 50 del RUEC)</i> .....	6
Art. 10. <i>eliminato (vedi art. 31 del RUEC)</i> .....	6
Art. 11. <i>eliminato (vedi art. 53 del RUEC)</i> .....	6
Art. 12. <i>eliminato (vedi art. 44 del RUEC)</i> .....	6
Art. 13. <i>eliminato (vedi art. 45 del RUEC)</i> .....	6
Art. 14. <i>eliminato (vedi art. 17 del RUEC)</i> .....	6
Art. 15. <i>eliminato (vedi art. 15 del RUEC)</i> .....	6
Art. 16. <i>eliminato (vedi art. 14 del RUEC)</i> .....	6
Art. 17. <i>eliminato (vedi art. 16 del RUEC)</i> .....	6
Art. 18. <i>eliminato (vedi art. 13 del RUEC)</i> .....	6
Art. 19. <i>eliminato (vedi art. 32 del RUEC)</i> .....	6
Art. 20. <i>eliminato (vedi art. 33 del RUEC)</i> .....	6
Art. 21. <i>eliminato (vedi art. 34 del RUEC)</i> .....	6
Art. 22. <i>eliminato (vedi art. 39 del RUEC)</i> .....	6
Art. 23. <i>eliminato (vedi art. 48 del RUEC)</i> .....	6
Art. 24. <i>eliminato (vedi artt. 28-29 del RUEC)</i> .....	6
Art. 25. <i>eliminato (vedi art. 36 del RUEC)</i> .....	6
Art. 26. <i>eliminato (vedi art. 37 del RUEC)</i> .....	6
Art. 27. <i>eliminato (vedi art. 24 del RUEC)</i> .....	6
Art. 28. <i>eliminato (vedi art. 19 del RUEC)</i> .....	6
Art. 29. <i>Superficie Lorda di Solaio (SLS)</i> .....	7
Art. 30. <i>eliminato (vedi art. 21 del RUEC)</i> .....	7
Art. 31. <i>Superficie Territoriale (ST)</i> .....	7
Art. 32. <i>eliminato (vedi art. 30 del RUEC)</i> .....	7
Art. 33. <i>eliminato (vedi art. 30 del RUEC)</i> .....	7
Art. 34. <i>eliminato (vedi art. 40 del RUEC)</i> .....	7
Art. 35. <i>eliminato (vedi art. 38 del RUEC)</i> .....	7
Art. 36. <i>eliminato (vedi art. 27 del RUEC)</i> .....	7
Art. 37. <i>eliminato (vedi art. 26 del RUEC)</i> .....	7
<b>CAPO III: USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
Art. 38. <i>eliminato (vedi art. 62 del RUEC)</i> .....	8
Art. 39. <i>Destinazioni Abitative (DA)</i> .....	8
Art. 40. <i>Destinazioni Terziarie (DT)</i> .....	8
Art. 41. <i>Destinazioni Produttive (DP)</i> .....	8
Art. 42. <i>Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)</i> .....	8
Art. 43. <i>Destinazioni Agricole (DAG)</i> .....	8
Art. 44. <i>Infrastrutture e servizi (URB)</i> .....	8
<b>CAPO IV: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E MANUTENZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>9</b>
Art. 45. <i>Principi</i> .....	9
Art. 46. <i>Trasformazioni ed interventi</i> .....	9
Art. 47. <i>Destinazioni d'uso degli edifici esistenti</i> .....	9
Art. 48. <i>eliminato (vedi artt. 72-73 del RUEC)</i> .....	9
Art. 49. <i>Standard e monetizzazione degli standard</i> .....	9
Art. 50. <i>eliminato (vedi art. 82 del RUEC)</i> .....	11
Art. 51. <i>eliminato (vedi art. 74 del RUEC)</i> .....	11
Art. 52. <i>eliminato (vedi art. 75 del RUEC)</i> .....	11
Art. 53. <i>eliminato (vedi art. 76 del RUEC)</i> .....	11

Art.54.	eliminato (vedi art. 77 del RUEC)	11
Art.55.	eliminato (vedi artt. 78-192 del RUEC)	11
Art.56.	Cat E - Ristrutturazione urbanistica	11
Art.57.	eliminato (vedi art. 80 del RUEC)	12
Art.58.	eliminato (vedi art. 99 del RUEC)	12
Art.59.	Variazione delle categorie di intervento	12
Art.60.	eliminato (vedi art. 81 del RUEC)	12
Art.61.	Modifiche delle quote originarie del terreno	12
Art.62.	Abbattimento delle barriere architettoniche	13
Art.63.	Sottotetti	13
Art.64.	eliminato (vedi art. 43 del RUEC)	13
Art.65.	Parcheggi pertinenziali	13
Art.66.	Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici	13
Art.67.	Sicurezza e Decoro dei fabbricati	14
Art.68.	Aree libere di proprietà privata	14
Art.69.	Verde privato	14
Art.70.	Verde privato attrezzato per lo sport	15
Art.71.	Verde di rispetto ambientale	15
Art.72.	Usi e Attrezzature delle aree libere private	15
Art.73.	Qualità dell'architettura	15
<b>TITOLO II USO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>		<b>17</b>
CAPO I: CLASSIFICAZIONE		17
Art.74.	Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	17
Art.75.	Città compatta e città diffusa - Le Aree di Trasformazione	17
CAPO II: NORMATIVA DELLA ZONA A		18
Art.76.	Generalità	18
Art.77.	Ambito di applicazione	18
Art.78.	Definizione delle categorie di intervento	18
Art.79.	Cat. D- E - Ristrutturazione edilizia ed urbanistica	19
Art.80.	Ambiti di riqualificazione da sottoporre a specifici piani attuativi o PdC Convenzionato	19
Art.81.	Disposizioni relative a tutte le categorie di intervento	19
Art.82.	Usi consentiti nella zona A	20
CAPO III: NORMATIVA DELLA ZONA B		21
Art.83.	Generalità	21
Art.84.	Ambito di applicazione	21
Art.85.	Definizione delle categorie di intervento	21
Art.86.	Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualificazione (PROG)	22
Art.87.	Edilizia residenziale pubblica	22
Art.88.	Sostituzioni edilizie	23
Art.89.	Piani di recupero degli insediamenti abusivi	23
Art.90.	Piano particolareggiato della fascia costiera e permessi di Costruire Convenzionati	23
Art.91.	Progetti di riorganizzazione dello spazio urbano	25
Art.92.	Usi consentiti nella zona B	25
Art.93.	Norme particolari per le sottozone B1	25
CAPO IV: NORMATIVA DELLE ZONE C		27
Art.94.	Generalità	27
Art.95.	Ambito di applicazione	27
Art.96.	Edilizia residenziale pubblica	27
Art.97.	Usi consentiti nelle zone C	27
CAPO V: NORMATIVA DELLE ZONE D		28
Art.98.	Generalità	28
Art.99.	Ambito di applicazione	28
Art.100.	Piani di insediamenti produttivi	28
Art.101.	Zona D4 in loc. Ostaglio	29
Art.102.	Usi consentiti nelle zone D	29
CAPO VI: NORMATIVA DELLE ZONE E		30

Art. 103.	Generalità .....	30
Art. 104.	Ambito di Applicazione.....	30
Art. 105.	E1 – Zone agricole periurbane .....	30
Art. 106.	Usi consentiti nelle zone E1.....	31
Art. 107.	E2 – Zone agricole produttive.....	31
Art. 108.	E3 – Zone boschive, incolte e pascolive.....	31
Art. 109.	Zone E2 ed E3 - Finalità del PUC.....	31
Art. 110.	Usi consentiti nelle zone E2 ed E3.....	32
Art. 111.	Norme valide per tutte le zone E .....	32
Art. 112.	Consolidamento dei versanti .....	32
Art. 113.	Mutamento di destinazione d'uso .....	32
Art. 114.	Ampliamenti .....	32
Art. 115.	Agriturismo.....	32
Art. 116.	Nuovi fabbricati .....	33
Art. 117.	Nuove abitazioni .....	33
Art. 118.	Monetizzazione degli standard .....	33
Art. 119.	Indici e parametri relativi alle abitazioni per tutte le zone E.....	34
Art. 120.	Indici e parametri relativi agli annessi rurali per tutte le zone E .....	34
Art. 121.	Asservimenti ed accorpamenti.....	34
Art. 122.	Edificato esistente.....	35
CAPO VII: NORMATIVA DELLE ZONE F .....		36
Art. 123.	Generalità .....	36
Art. 124.	Ambito di applicazione .....	36
Art. 125.	FPn - Porti.....	36
Art. 126.	Fn - Zone Ospedaliere.....	37
Art. 127.	Fn – Parchi Territoriali.....	38
Art. 128.	F10 - Parco attrezzato della Litoranea Orientale.....	39
Art. 129.	F11 – Uffici Finanziari .....	41
Art. 130.	F12 – Casa Circondariale .....	41
Art. 131.	F13 – Attrezzature e servizi comunali.....	41
Art. 132.	F14 – Caserma dei Vigili del fuoco.....	41
Art. 133.	F15 – Cittadella giudiziaria .....	41
Art. 134.	eliminato.....	42
Art. 135.	F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura.....	41
Art. 136.	F18 – Centro assistenziale “La Tenda”.....	42
Art. 137.	F19 – Attrezzatura collinare di tipo ludico-ricreativo Play Garden.....	42
Art. 138.	F20 – Attrezzatura collinare di tipo turistico-alberghiero in loc. Giovi Bottiglieri .....	42
Art. 139.	F21 – Attrezzatura collinare di tipo turistico-alberghiero in loc. Giovi Casa Rocco .....	43
Art. 140.	F22 – Attrezzatura da destinare a impianti sportivi, parcheggi e standard – Rione S. Calenda.....	43
Art. 141.	F23 – Attrezzatura sanitaria in loc. S. Leonardo .....	43
Art. 142.	F24 – Attrezzature scolastiche superiori ed uffici pubblici – loc. Lamia	44
Art. 143.	F25 – Cimitero di Brignano .....	44
Art. 144.	F26 – Nuovo Cimitero.....	44
Art. 145.	F27 – Green Way.....	45
Art. 146.	F28 – Parco Archeologico .....	45
Art. 147.	Nuova Sede IACP.....	45
Art. 148.	F29 - Attrezzatura sportiva - Tennis “Le Querce” F30 – Attrezzatura sportivo-culturale – S. Maria di Ogliara.....	46
Art. 148bis.	F31 – Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto – Termovalorizzatore	
	F32 – Attrezzatura del sistema idrico comunale in località Monticelli - Impianti ed Uffici esistenti.....	46
<b>TITOLO III LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>		<b>47</b>
CAPO I: DEFINIZIONE DI STRUMENTI E PARAMETRI .....		47
Art. 149.	Generalità .....	47

Art. 150.	<i>Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</i> .....	47
Art. 151.	<i>Aree di Trasformazione (AT)</i> .....	48
Art. 152.	<i>Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica</i> .....	48
Art. 153.	<i>Aree Standard (AS)</i> .....	48
Art. 154.	<i>Parametri delle Aree di Trasformazione e delle Aree Standard</i> .....	49
Art. 155.	<i>Il Comparto edificatorio</i> .....	49
Art. 156.	<i>Superficie Territoriale (ST)</i> .....	49
Art. 157.	<i>Ambiti di Equivalenza "AE" e Indice di Edificabilità propria "IEp"</i> .....	49
Art. 158.	<i>Diritto Edificatorio Proprio</i> .....	50
Art. 159.	<i>Incremento del Dep</i> .....	52
Art. 160.	<i>Cessione del DEp</i> .....	52
Art. 161.	<i>Indice Urbanistico (IU)</i> .....	52
Art. 162.	<i>Quantità di solaio lordo realizzabile: QST</i> .....	53
Art. 163.	<i>Caratteristiche delle Aree di Trasformazione</i> .....	53
Art. 164.	<i>Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica</i> .....	53
<b>CAPO II: FORME DI ATTUAZIONE</b> .....		55
Art. 165.	<i>Generalità</i> .....	55
Art. 166.	<i>Formazione dei comparti.</i> .....	55
Art. 167.	<i>Il Piano Attuativo dell'AT del Comparto</i> .....	55
Art. 167bis.	<i>Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione</i> .....	56
Art. 168.	<i>Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto</i> .....	57
Art. 169.	<i>Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti</i> .....	58
Art. 170.	<i>Attuazione del comparto</i> .....	58
Art. 171.	<i>Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica</i> .....	59
Art. 172.	<i>Approvazione del Piano Attuativo del Comparto</i> .....	59
Art. 173.	<i>Attuazione di Ufficio del Comparto</i> .....	59
<b>TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI</b> .....		60
<b>CAPO I: NORME TRANSITORIE</b> .....		60
Art. 174.	<i>Allegati normativi</i> .....	60
Art. 175.	<i>Vincoli relativi al piano stralcio del Bacino Dx Sele</i> .....	60
Art. 176.	<i>Piano Cave</i> .....	60
Art. 177.	<i>Validità dei permessi di costruire rilasciati</i> .....	60
Art. 178.	<i>Lottizzazioni edilizie</i> .....	61
Art. 179.	<i>Procedure espropriative in itinere</i> .....	61
<b>CAPO II: NORME FINALI</b> .....		62
Art. 180.	<i>Autorizzazioni a carattere temporaneo</i> .....	62
Art. 181.	<i>Abrogazione dei piani di recupero</i> .....	62
Art. 182.	<i>Permesso di costruire in deroga</i> .....	62
Art. 182bis.	<i>Permesso di Costruire Convenzionato</i> .....	62
Art. 183.	<i>Articoli del RUEC riferibili alle norme soppresse delle NTA ed alle NTA in genere</i> .....	63
Art. 184.	<i>Variazioni di categoria d'intervento dei fabbricati interessati dalla viabilità del PUC con vincolo espropriativo decaduto ed Indirizzi</i> .....	63
Art. 185.	<i>Aggiornamento del fabbisogno residenziale</i> ... ..	63

**ALLEGATO – LE AREE DELLA PEREQUAZIONE - TABELLE**

**ALLEGATO – NORME ED INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I: Generalità**

#### **Art.1. Principi e scopi**

- 1.01. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Salerno, in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Carta Costituzionale ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/90, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità.
- 1.02. Le presenti norme si ispirano, inoltre, ai principi di semplificazione amministrativa e disciplinano l'uso e la trasformazione del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.
- 1.03. L'obiettivo della qualità urbana è ritenuto preconditione essenziale per lo sviluppo sociale, economico e civile, nella salvaguardia dei valori paesistici, storici, artistici e tradizionali del territorio e nel giusto equilibrio tra conservazione ed innovazione.

#### **Art.2. Composizione del Piano Urbanistico Comunale**

- 2.01. Il piano urbanistico comunale, conformemente alla legge regionale n. 16/2004 è costituito da:
- disposizioni strutturali
  - disposizioni programmatiche/operative.

#### **Art.3. Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche/operative**

- 3.01. Gli elaborati corrispondenti sono stati suddivisi in tre serie:
- Serie 0: relazioni e norme che racchiudono entrambe le disposizioni, strutturali ed operative;
  - Serie 1: disposizioni strutturali costituite da due gruppi di elaborati:
    - gli elaborati di analisi dello stato di fatto e gli studi specialistici e di settore, costituenti il "quadro conoscitivo" del PUC;
    - gli Elaborati costituenti il "progetto di Piano"
  - Serie 2: disposizioni Programmatiche/Operative
    - elaborati di piano
    - documento operativo

#### **Art.4. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale**

- 4.01. Le tabelle che seguono comprendono gli elaborati originari, quelli della Variante Parziale al PUC 2013 (nuovi e/o in sostituzione) e dell'Adeguamento al PTCP (nuovi e/o adeguati)

4.02. Elaborati di cui alla Serie 0

ELABORATO	CONTENUTO	TIPO	NUM.		
<b>R</b> Relazione	R1	Relazione illustrativa	Fascicolo	1	EO
	R1 2012	Relazione illustrativa	Fascicolo	1	EV
	R2	Allegati analitici	Fascicolo	1	EV
	R1 2014	Relazione illustrativa	Fascicolo	1	NE
<b>N</b> Normativa	N1	Norme tecniche d'attuazione	Fascicolo	1	EA
<b>RA</b> Rapporto Ambientale	RA1	Rapporto Ambientale-VAS	Fascicolo	1	EO
	RA2	Previsioni di Piano e fattori di criticità ambientale	Tav. 1/10.000	1	EO
	RA3	Previsioni di Piano e Beni culturali ed ambientali	Tav. 1/10.000	1	EO
	RA4	Previsioni di Piano e rischio idrogeologico	Tav. 1/10.000	1	EO
	RA1 2012	Rapporto Ambientale-VAS	Fascicolo	1	EV
		Ottemperanza alle prescrizioni dell'ARPAC	Fascicolo	1	EV
		Sintesi non tecnica della Variante	Fascicolo	1	EV
<b>LEGENDA</b>	<b>EO ELABORATO ORIGINARIO 2006</b> <b>EV ELABORATO VARIANTE 2013</b> <b>EA ELABORATO ADEGUATO 2014</b> <b>NE NUOVO ELABORATO 2014</b>				

4.03. Elaborati di cui alla Serie 1

**DISPOSIZIONI STRUTTURALI - QUADRO CONOSCITIVO**

ANALISI STATO DI FATTO - 2000-2002

<b>Relazione Descrittiva con Allegati</b>	
<b>0</b>	<b>Sistema Rappresentativo</b>
01	Suddivisione cartografica
<b>A</b>	<b>Sistema Istituzionale</b>
A1	I vincoli operanti sul territorio comunale
A1.1	Beni culturali e ambientali (D.lgs n.490/99)
A1.1a	B.C.A. (D.lgs n.490/99) – centro storico
A1.1b	B.C.A. (D.lgs n.490/99) – centro storico
A1.2	Aree a vincolo idrogeologico
A1.3	Fasce e zone di rispetto
A2	Strumentazione urbanistica vigente: Suddivisione territorio in "zone omogenee" 1994; Individuazione piani di recupero; Individuazione altri piani
A3	Piano della mobilità - P.G.T.U.
A3.1	Mobilità privata, collettiva e pedonale: interventi
A3.2	Rete stradale ed aree di rilevanza urbanistici
<b>B</b>	<b>Sistema Ambientale</b>
B1	Caratteristiche plano-altimetriche
<b>C</b>	<b>Sistema Insediativo</b>
C1	La formazione dell'insediamento: le unità edilizie nel tempo
C2	Il tessuto urbano edilizio esistente
C2.1	Usi residenziali e produttivi
C2.2	Tipo di utilizzazione dell'edificato
C2.3	Fattori di criticità ambientale; degrado edilizio; numero di piani realizzati fuori terra
C2.4	Indicazione rete distributiva commerciale in atto 1998/99
C2.5	Rilievo parcheggi 1998/99
C2.6	Parco veicoli circolanti: distribuzione territoriale
C2.7	Le attrezzature d'interesse collettivo
C2.8	Standards esistenti
C3	Reti dei servizi canalizzati e degli impianti tecnologici
C3.1	Acquedotto
C3.2	Fognature-Depurazione
C3.3	Gas
C3.4	Enel

STUDI SPECIALISTICI

<b>Turismo</b>
BOOZ-ALLEN & H. - <i>Parco marino di Salerno</i> (marzo 1996)
C.R.S.- <i>Lo stato dell'arte del turismo nella città di Salerno</i> (agosto 1996)
C.E.R.- <i>Piano strategico per lo sviluppo turistico della città di Salerno</i> (aprile 1997)
ASSESSORATO ALLO SVILUPPO - <i>Indagine su alcune componenti della risorsa turismo nella città di Salerno</i>



<b>Mobilità</b>	
INTRA - <b>Studio della mobilità nella città di Salerno</b>	Raccolta di informazione e loro utilizzazione (novembre 1998)
	Diagnostico (novembre 1999)
	Definizione delle linee strategiche
	Programmazione e adeguamento delle linee strategiche e piano generale
<b>Studio sul comportamento del sistema marittimo-terrestre</b>	
ENEL	Studio su modello fisico delle dighe frangiflutto del nuovo porto turistico del Comune di Salerno (maggio 1998)
	Studio su modello fisico tridimensionale del nuovo porto turistico del Comune di Salerno (dicembre 1999)
	Modello fisico tridimensionale del nuovo porto turistico del Comune di Salerno. Studio delle onde lunghe nel porto di Santa Teresa (ottobre 2000)
F. GUIDUCCI	1) Litorale antistante la litoranea orientale
	2) Nuovo porto turistico
	3) Porto di Santa Teresa
	4) Lungomare Trieste
NAUTILUS	Indagini topografiche e batimetriche nelle aree: Acqua di Fico
	Rilievi sedimentologici tra il porto commerciale e la foce del Fiume Irno Relazione finale
	Indagini sedimentologiche nelle aree: Acqua di Fico; Polo nautico- Relazione finale
	Rilievi topografici e batimetrici tra il porto commerciale e la foce del fiume Irno Relazione Finale
<b>Sistema socio-economico</b>	
CENSIS - <b>Salerno città' europea: analisi e previsioni per il nuovo piano della città</b> (giugno 2000)	Progress di ricerca: rapporto sulle linee guida. Indicazioni metodologiche (luglio 1998)
	II° progress di ricerca: completamento del rapporto sulle linee guida, relazione sulle attività svolte ed indicazioni metodologiche per il completamento (ottobre 1998)
	Indagine presso le Amministrazioni Comunali (dicembre 1998)
	III° progress di ricerca: primi risultati dell'indagine sui fabbisogni abitativi della popolazione del Comune di Salerno (gennaio 1999)
	Rapporto finale (aprile 1999)
	Il dimensionamento del piano: fabbisogni residenziali e non residenziali e proiezioni al 2009
	Il dimensionamento del piano: ripartizione degli interventi di edilizia residenziale (ottobre 2000)
SICHELGAITA	Salerno città europea
UFFICIO DI PIANO- <i>Ricerche</i>	Recupero standards urbanistici - Schede parte I -II-III Schede quartieri
<b>Uso agricolo del suolo e Vincoli</b>	
L. MAURO - M. PARISI <b>Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto</b>	Carta delle colture in atto
	Carta delle destinazioni agricole
	Carta dei vincoli
	Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto nelle zone non ancora urbanizzate
	Relazione (novembre 1997)
STUDIO PROGETTAZIONI PAESAGGISTICHE - DOTT. LUCIANO MAURO - <b>Aggiornamento Carta dei Vincoli (2012-2103)</b>	Relazione illustrativa
	Allegato 1 - Perimetrazione Boschi
	Allegato 2 - Rilievo Fotografico
	Tavola V 1 Fasce di rispetto N. 1 tavola in scala 1:15.000 N. 12 tavole in scala 1:4.000
	Tavola V 2 Beni culturali ed ambientali N. 1 tavola in scala 1:15.000 N. 12 tavole in scala 1:4.000
Tavola V3 Vincoli di natura idrogeologica N. 1 tavola in scala 1:15.000 N. 12 tavole in scala 1:4.000	

STUDI DI SETTORE

<b>Mobilità</b>	
SETTORE TRASPORTI E VIABILITÀ	<b>Piano della mobilità: P.G.T.U. (aprile 1997)</b>
	<b>Aggiornamento P.G.T.U. e Piano di Sicurezza Stradale Urbana (C.C. n° 38 del 30.06.2005)</b>
<b>Idrogeologia e sismica</b>	
HYDRODATA S.p.A.	<b>Studi tematici finalizzati alla redazione del P.R.G. e per la definizione del rischio idrogeologico (luglio 2002)</b>
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II – DIPARTIMENTO DI SCIENZE DELLA TERRA	<b>Adeguamento della carta della microzonazione sismica del territorio comunale alla nuova classificazione sismica (2004)</b>

COMUNE DI SALERNO – SETTORE OPERE E LAVORI PUBBLICI - DOTT. ROSARIO LAMBIASE	<b>Relazione Geologica Generale con allegati:</b> Carta Geolitologica, Carta Idrogeologica, Carta Stabilità, Carta Microzonazione in prospettiva sismica, Dati geognostici, Dati stratigrafici, Dati anagrafici sondaggio
<b>Acustica</b>	
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELLA CALABRIA – PROF. ING. A. SABATO, DOTT. ING. S. FORTE	<b>Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale (dicembre 2000)</b>
PROGETTO AMBIENTE S.A.S. - DOTT.SSA ANNA LISA SPATOLA, ARCH. DANIELA DE MARTINO	<b>Revisione e aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale (ottobre 2009)</b>

### DISPOSIZIONI STRUTTURALI - PROGETTO DI PIANO

ELABORATO	CONTENUTO		TIPO	NUM.	
<b>I</b> Inquadramento	I1	Ambito sub-regionale	Tav. 1/100.000	1	EO
	I2	Sintesi del Piano	Tav. 1/15.000	1	EO
	I3	Ambito identitario sub- provinciale	Tav. 1/35.000	1	NE
<b>P</b> Progetto	P0	Trasformabilità urbana	P0 Tav.1/11.000	1	NE
	P1	Sistema della mobilità	P1 Tav.1/15.000	1	EV
			P1.n Tav. 1/4.000	12	EV
	P2	Zonizzazione	P2 Tav.1/15.000	1	EV
			P2.n Tav. 1/4.000	12	EV
	P3	Categorie d'intervento nelle zone omogenee A e B	P3.n Tav. 1/4.000	12	EV
	P4	Il nuovo disegno urbano di indirizzo	P4 Tav. 1/10.000	1	EA
P5	Carta della Rete Ecologica Comunale	Tav. 1/15.000	1	EA	
P6	Carta del Paesaggio	Tav. 1/15.000	1	NE	
<b>LEGENDA</b>	<b>EO ELABORATO ORIGINARIO 2006</b> <b>EV ELABORATO VARIANTE 2013</b> <b>EA ELABORATO ADEGUATO 2014</b> <b>NE NUOVO ELABORATO 2014</b>				

#### 4.04. Elaborati di cui alla Serie 2

### DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE/OPERATIVE

#### ELABORATI DI PIANO

ELABORATO	CONTENUTO		TIPO	NUM.	
<b>N</b> Normativa	N2	Ambiti di equivalenza	Tav. 1/15.000	1	EV
	N3	Schede dei comparti	Fascicolo	1	EO
	N3 bis	Schede dei comparti nuovi e/o modificati e degli Ambiti "PROG"	Fascicolo	1	EV
<b>LEGENDA</b>	<b>EO ELABORATO ORIGINARIO 2006</b> <b>EV ELABORATO VARIANTE 2013</b> <b>EA ELABORATO ADEGUATO 2014</b> <b>NE NUOVO ELABORATO 2014</b>				

#### DOCUMENTO OPERATIVO

#### - ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art.5. Interpretazione degli elaborati di PUC

5.01. Le tavole di PUC sono predisposte su supporto informatico.

5.02. Laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i files in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune di Salerno e la Provincia di Salerno.

Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.

Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

**Art.6. Regime degli interventi edilizi**

- 6.01. Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.
- 6.02. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme di permessi di costruire o a denunce di inizio attività (DIA) stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.
- 6.03. Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.
- 6.04. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

## Capo II: Terminologia

- Art.7. eliminato (vedi art. 35 del RUEC)
- Art.8. eliminato (vedi art. 49 del RUEC)
- Art.9. eliminato (vedi art. 50 del RUEC)
- Art.10. eliminato (vedi art. 31 del RUEC)
- Art.11. eliminato (vedi art. 53 del RUEC)
- Art.12. eliminato (vedi art. 44 del RUEC)
- Art.13. eliminato (vedi art. 45 del RUEC)
- Art.14. eliminato (vedi art. 17 del RUEC)
- Art.15. eliminato (vedi art. 15 del RUEC)
- Art.16. eliminato (vedi art. 14 del RUEC)
- Art.17. eliminato (vedi art. 16 del RUEC)
- Art.18. eliminato (vedi art. 13 del RUEC)
- Art.19. eliminato (vedi art. 32 del RUEC)
- Art.20. eliminato (vedi art. 33 del RUEC)
- Art.21. eliminato (vedi art. 34 del RUEC)
- Art.22. eliminato (vedi art. 39 del RUEC)
- Art.23. eliminato (vedi art. 48 del RUEC)
- Art.24. eliminato (vedi artt. 28-29 del RUEC)
- Art.25. eliminato (vedi art. 36 del RUEC)
- Art.26. eliminato (vedi art. 37 del RUEC)
- Art.27. eliminato (vedi art. 24 del RUEC)
- Art.28. eliminato (vedi art. 19 del RUEC)

**Art.29. Superficie Lorda di Solaio (SLS)**

- 29.01. La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.
- 29.02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani scala e dei vani ascensore condominiali che saranno calcolati per un solo livello, ed è comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.
- 29.03. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:
- le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
  - le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
  - le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
  - le superfici dei volumi tecnici;
  - i porticati di uso pubblico
  - le logge di profondità non superiore a m. 2,00;
  - i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00;
  - le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
  - le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
  - le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
  - i pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenti agli alloggi.

**Art.30. eliminato (vedi art. 21 del RUEC)**

**Art.31. Superficie Territoriale (ST)**

- 31.01. Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

**Art.32. eliminato (vedi art. 30 del RUEC)**

**Art.33. eliminato (vedi art. 30 del RUEC)**

**Art.34. eliminato (vedi art. 40 del RUEC)**

**Art.35. eliminato (vedi art. 38 del RUEC)**

**Art.36. eliminato (vedi art. 27 del RUEC)**

**Art.37. eliminato (vedi art. 26 del RUEC)**

### Capo III: Usi del territorio

**Art.38. eliminato (vedi art. 62 del RUEC)**

**Art.39. Destinazioni Abitative (DA)**

DA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze.

**Art.40. Destinazioni Terziarie (DT)**

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

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

DT/3: Convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;

DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca;

DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250);

DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500);

DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;

DT/8: Commercio all'ingrosso;

DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)

DT/10: Autorimesse private;

DT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante;

DT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni.

**Art.41. Destinazioni Produttive (DP)**

DP/1: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia;

DP/2: Laboratori artigianali ed officine;

DP/3: Attività industriali

Nelle zone residenziali, la compatibilità ambientale di tali attività deve essere sempre e comunque verificata dagli organismi competenti, e dall'esito si accerterà la compatibilità con gli insediamenti.

**Art.42. Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)**

DTR/1: Alberghi e pensioni;

DTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge;

DTR/3: Centri congressuali;

DTR/4: Campeggi e villaggi turistici;

DTR/5: Stabilimenti ed attrezzature balneari;

DTR/6: Giostre e Spettacoli viaggianti.

**Art.43. Destinazioni Agricole (DAG)**

DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo;

DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo;

DAG/3: impianti produttivi agro-alimentari, serre;

DAG/4: impianti per allevamento e lavorazioni connesse;

DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R.41/84 e L.99/04;

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

**Art.44. Infrastrutture e servizi (URB)**

URB/1: urbanizzazioni primarie;

URB/2: urbanizzazioni secondarie.

## **Capo IV: Definizione degli interventi edilizi e manutenzione del territorio**

### **Art.45. Principi**

- 45.01. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle presenti norme che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone – ove necessario – un'ulteriore specificazione. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicheranno queste ultime.

### **Art.46. Trasformazioni ed interventi**

- 46.01. Si definisce trasformazione fisica qualsiasi intenzionale azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.
- 46.02. Si definisce intervento ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzate alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

### **Art.47. Destinazioni d'uso degli edifici esistenti**

- 47.01. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle indicate nella licenza, concessione o autorizzazione o permesso di costruire a suo tempo rilasciati o DIA.
- 47.02. Laddove le destinazioni non siano desumibili dai titoli abilitanti, fa fede la classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione.

### **Art.48. eliminato (vedi artt. 72-73 del RUEC)**

### **Art.49. Standard e monetizzazione degli standard**

- 49.01. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
- 49.02. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC. Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard individuate nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

- 49.03. Gli immobili già di proprietà di enti pubblici, che in quanto adibiti a funzioni pubbliche sono classificati standard esistente nell'elaborato R\_2 allegato al PUC, possono mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella Z.O. di appartenenza, nel rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 185 e di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, cui si aggiunge, a compensazione della mutata destinazione, la cessione gratuita al Comune di un'area la cui superficie è pari o maggiore a quella riportata nel citato allegato R\_2, fermo restante, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.
- 49.04. Per gli immobili di proprietà comunale destinati a standard è consentito il c.d.u., solo se essi risultano inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione dell'Ente, e sempre che preventivamente alla loro alienazione sia accertato che il carico urbanistico indotto dalla nuova destinazione non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.
- 49.05. Fermo restante il rispetto degli standard di legge da riferirsi ad aree di proprietà pubblica, ad integrazione di queste potranno essere considerate, ai fini dell'implementazione degli standard urbanistici, anche aree private, preferibilmente incolte, ubicate ai margini della città compatta e dei nuclei consolidati o funzionalmente ad essa collegati con strade e/o altre urbanizzazioni, i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:
- a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;
  - b) per consentire la fruizione pubblica –disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.
- L'edificazione sarà limitata alla realizzazione delle sole pertinenze alla attrezzatura sportiva (spogliatoi, wc, etc) con eventuale locale di ristoro, di modo che sia assicurata la massima permeabilità dei suoli attraverso il ricorso a pavimentazione con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso anche nelle aree a parcheggio.
- I predetti interventi saranno oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, per il quale il Comune individuerà attraverso atto convenzionale tipo anche le eventuali destinazioni d'uso complementari per ogni attrezzatura di uso pubblico, stabilirà i ruoli pubblico/privati circa la manutenzione, gestione ed uso della attrezzatura fissando i limiti da non superare ai fini di un giusto equilibrio tra costi e ricavi sia per la parte pubblica che per quella privata.
- 49.06. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui ai precedenti comma 2 e 3 nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il PUC ne individua un primo elenco.
- 49.07. Il PUC individua, come immobili da acquisire e destinare a standard, gli immobili demaniali destinati a funzioni non congruenti con lo spazio urbano nel quale sono ubicati:
- Caserma D'Avossa
  - Caserma Angelucci
  - Comando Guardia di Finanza in via Allende
- 49.08. Gli immobili, di cui al punto precedente, non concorrono alla quantificazione dello standard locale per gli abitanti esistenti e di progetto, bensì costituiscono una riserva di standard da acquisire per effetto degli interventi di cui al presente articolo.
- 49.09. Ulteriori immobili da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuati in atti pianificatori o programmatori dell'Amministrazione, o in



relazione a specifici progetti di opere pubbliche e contribuiscono alla dotazione complessiva di standard pro-capite per abitante insediato.

- 49.10. Negli insediamenti residenziali, le aree per parcheggi pubblici, in casi speciali connessi alla mancanza di aree disponibili o per il migliore assetto morfologico dell'area di intervento, possono essere distribuite su diversi livelli, sia sul suolo che nel sottosuolo delle aree stesse; dette superfici possono anche essere distribuite su diversi livelli, anche nel sottosuolo delle aree standard destinate a verde attrezzato. Analogamente, la distribuzione su diversi livelli delle superfici a standard di parcheggio pubblico è consentita, sempre in presenza di situazioni di particolare difficoltà di reperimento delle aree, anche per gli insediamenti commerciali e direzionali; fermo restando che almeno il 50% dello standard complessivo dovuto sia destinato a parcheggi ai sensi dell'art.5 punto 2) del D.I. n° 1444/68. Resta fermo per quanto stabilito dal presente comma l'accertamento della indisponibilità di aree da parte dell'Amministrazione Comunale tanto ai sensi dell'art. 6 del DI n. 1444/68.
- 49.11. Per gli insediamenti soggetti all'applicazione del citato art. 5 del DI n. 1444/68, l'aliquota di aree per parcheggio pubblico può essere localizzata nel sottosuolo delle aree destinate a verde pubblico attrezzato.
- 49.12. La Giunta Comunale può stabilire con proprio atto che l'onere della manutenzione delle aree a standard o da adibire a verde pubblico attrezzato, ceda a carico del soggetto privato a fronte della concessione allo stesso del diritto di superficie nel sottosuolo, per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali. Gli oneri inerenti la manutenzione a carico del soggetto privato ed il vantaggio che ne consegue allo stesso dall'utilizzazione in diritto di superficie del sottosuolo, dovranno essere proporzionali; al tal fine nella convenzione saranno fissati i necessari parametri di raffronto. La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo delle aree adibite o da adibire a verde pubblico deve garantire, in ogni caso, la sussistenza della adeguata sistemazione a verde.
- 49.13. Per l'attuazione di quanto previsto al comma precedente l'Amministrazione procede attraverso bandi di evidenza pubblica e gli interventi sono oggetto di Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 182 delle presenti Norme.
- 49.14. Nelle Aree di Trasformazione detta facoltà può essere riconosciuta prioritariamente al soggetto attuatore delle trasformazioni.

**Art.50. eliminato (vedi art. 82 del RUEC)**

**Art.51. eliminato (vedi art. 74 del RUEC)**

**Art.52. eliminato (vedi art. 75 del RUEC)**

**Art.53. eliminato (vedi art. 76 del RUEC)**

**Art.54. eliminato (vedi art. 77 del RUEC)**

**Art.55. eliminato (vedi artt. 78-192 del RUEC)**

**Art.56. Cat E - Ristrutturazione urbanistica.**

- 56.01. Sono 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. Laddove gli interventi inducano un maggiore CU rispetto all'esistente, il PUA o in alternativa il Permesso di Costruire Convenzionato

dovrà prevedere anche le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard.

- 56.02. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato secondo quanto stabilito al precedente art. 49.
- 56.03. I PUA o in alternativa i Permessi di Costruire Convenzionati relativi agli ambiti come perimetrati nelle tavole P2n e P3n dovranno essere corredati da:
- relazione illustrativa;
  - elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
  - elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;
  - indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
  - schema di convenzione;
- 56.04. Al fine di incentivare la riqualificazione di ambiti urbani di particolare degrado e/o per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano, la Giunta Municipale, previo apposito Regolamento e prima dell'approvazione del PUA o in alternativa del Permesso di Costruire Convenzionato, può consentire un incremento del 30% della S.L.S. realizzabile dei fabbricati di cui il presente PUC prevede la sostituzione, nonché individuare nuovi ambiti di RU oltre quelli già riportati dal PUC.
- 56.05. La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA o in alternativa al Permesso di Costruire Convenzionato la perimetrazione definitiva.
- 56.06. I PUA o in alternativa i Permessi di Costruire Convenzionati relativi agli immobili compresi negli ambiti di ristrutturazione urbanistica hanno valore e portata dei piani di recupero di cui alla L. 457/78.
- 56.07. Per i casi di particolare complessità, al fine di pervenire alle migliori soluzioni progettuali, è suggerito ed agevolato il ricorso alle procedure concorsuali, da attuare d'intesa con l'Amministrazione.

**Art.57. eliminato (vedi art. 80 del RUEC)**

**Art.58. eliminato (vedi art. 99 del RUEC)**

**Art.59. Variazione delle categorie di intervento**

- 59.01. Qualora sia necessario o opportuno modificare le categorie di intervento assegnate dal PUC ai fabbricati, la variante, non incidendo sul dimensionamento globale del piano e non comportando variazioni delle dotazioni di spazio pubblico o di uso pubblico, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale con le procedure fissate dalle norme vigenti per i PUA.

**Art.60. eliminato (vedi art. 81 del RUEC)**

**Art.61. Modifiche delle quote originarie del terreno**

- 61.01. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
- 61.02. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per il rischio

idrogeologico del Bacino Dx Sele e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 nonché quelle contenute nel Quaderno delle Opere Tipo, poste a corredo del citato Piano Stralcio. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

**Art.62. Abbattimento delle barriere architettoniche**

- 62.01. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
- 62.02. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze nei casi di cui al precedente art. 53.05 e con il Comune.
- 62.03. Il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, che consenta alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

**Art.63. Sottotetti**

- 63.01. I sottotetti legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n° 16/2014 possono mutare la destinazione d'uso, per essere adibiti ad abitazione, con le modalità indicate dalla Legge Regionale n° 15/2000 e sempre che tanto non confligga con le esigenze di tutela degli edifici o con le norme dettate dal P.S.A.I. per le zone di pericolosità/rischio di liv. 3 e 4.
- 63.02. Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita, altresì, la traslazione dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico – artistico.
- 63.03. Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono assentibili anche in deroga a quanto indicato nelle tavole grafiche P3.n del PUC inerenti le categorie di intervento ammesse per gli edifici.

**Art.64. eliminato (vedi art. 43 del RUEC)**

**Art.65. Parcheggi pertinenziali**

- 65.01. Tutti gli interventi di ricostruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalle norme vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.
- 65.02. Si prescinde da tale norma ove non sia possibile l'accesso veicolare al fabbricato da ricostruire.

**Art.66. Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici**

- 66.01. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree verdi e nei giardini possono essere realizzate ed affidate in gestione a privati costruzioni (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) e/o attrezzature sportive funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.
- 66.02. A servizio delle attrezzature sportive potranno realizzarsi anche manufatti

pertinenziali a carattere permanente (spogliatoi-docce-wc,etc) con le procedure previste per le aree standard.

66.03.

**Art.67. Sicurezza e Decoro dei fabbricati**

67.01. E' fatto obbligo alla proprietà di mantenere i fabbricati costantemente in condizioni di sicurezza.

67.02. Tutte le parti dei fabbricati, comunque prospettanti su spazi pubblici o visibili da essi, dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e buono stato di manutenzione.

67.03. Le aziende erogatrici di pubblici servizi sono tenute, con l'entrata in vigore delle presenti norme a:

- non installare linee aeree;
- concordare con il Comune e, limitatamente agli edifici sottoposti a tutela -di cui al precedente art. 53.05-, anche con la Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E. la collocazione dei nuovi impianti, dei contatori, ecc.;
- rimuovere linee e cavi in disuso;
- pianificare, d'intesa con il Comune, l'eliminazione di tutte le linee aeree.

67.04. I condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati;
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

67.05. Per le finalità di cui al presente articolo il Comune potrà:

- attivare incentivi, anche di natura fiscale;
- prescrivere ai proprietari l'esecuzione dei lavori che ritenga necessari e, in caso di inottemperanza, provvedervi in danno.

**Art.68. Aree libere di proprietà privata**

68.01. Nelle zone A e B, in tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non comprese negli ambiti di riqualificazione e/o di ristrutturazione urbanistica, nelle Aree di Trasformazione (AT) e in quelle destinate a Standard (AS) e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.

**Art.69. Verde privato**

69.01. Nelle zone A e B, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

69.02. In detti spazi,compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.

69.03. Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.

**Art.70. Verde privato attrezzato per lo sport**

70.01. Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc..

**Art.71. Verde di rispetto ambientale**

71.01. Il PUC individua nelle zone A e B gli ambiti classificati come "verde di rispetto ambientale". Tali aree, situate in prossimità di corsi d'acqua e/o caratterizzate da forte acclività (valloni, versanti accidentati, ecc.), sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde, nonché il mantenimento dell'esistente vegetazione, compatibilmente con i vincoli di natura ambientale e idrogeologica, esistenti per i quali occorrerà acquisire i relativi nulla-osta, il sottosuolo delle aree potrà accogliere box pertinenziali da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.

**Art.72. Usi e Attrezzature delle aree libere private**

72.01. Sulle aree libere di cui ai precedenti artt. 68, 69, 70 e 71, ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, e sempre che non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- sportive
- di svago
- culturali

72.02. Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un lotto minimo di 2000 mq., che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un fabbricato o di gruppi di fabbricati, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, etc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.

72.03. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito regolamento da redigersi in fase attuativa a cura dell'Amministrazione.

72.04. Al fine di offrire maggiori servizi alle diverse tipologie di utenza turistica, è consentita l'utilizzazione delle aree libere della città compatta aventi dimensioni non inferiori a mq.1000, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, per spazi attrezzati di sosta per camper dotati di servizi per i turisti, quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, tavoli per pic-nic, etc. a condizione che venga conservato ed implementato il verde esistente, nel rispetto di un indice di permeabilità (Ip) non inferiore 0,5.

72.05. Per gli interventi previsti al comma precedente potranno essere realizzate strutture leggere, del tipo illustrato nel Regolamento Comunale approvato per le aree disciplinate dal presente articolo, la cui superficie lorda (distribuita su un solo livello) non deve superare il 10% della superficie delle aree. Per aree di estensione superiore al minimo previsto, la superficie lorda delle strutture, comunque, non potrà superare i mq 200 sempre distribuita su un solo livello. Le strutture realizzabili sono: locale per custode, bagni, docce, un unico punto ristoro (max 0,50% dell'area), depositi.

**Art.73. Qualità dell'architettura**

73.01. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed

urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (p.e. ICI, Oneri; TOSAP, ecc.).

- 73.02. Il concorso di idee e/o di progettazione è ritenuto il mezzo più idoneo per garantire la qualità delle trasformazioni urbane di iniziativa pubblica o privata. Esso, pertanto, viene assunto dal Comune quale procedura ordinaria per la soluzione di problemi di particolare complessità ed impegno economico; il suo utilizzo da parte dei privati viene incentivato con benefici di natura fiscale e tariffaria – nei limiti di quanto consentito dalle leggi vigenti – e con l'ulteriore accelerazione delle procedure.
- 73.03. Al fine di garantire la migliore qualità delle trasformazioni urbane, la Giunta Municipale per gli interventi di maggiore rilevanza potrà avvalersi di eminenti personalità ed esperti per la loro valutazione.

## **TITOLO II USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Capo I: Classificazione**

#### **Art.74. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee**

- 74.01. Il territorio del comune di Salerno è, conformemente alle disposizioni del D.I. 1444/68 e delle LL.RR. n° 14/82 e n°16/04, suddiviso nelle seguenti zone omogenee:
- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi (Capo II);
  - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) (Capo III);
  - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente funzione residenziale (Capo IV);
  - Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva o commerciale (Capo V);
  - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività ad essi compatibili (Capo VI);
  - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale (Capo VII).

#### **Art.75. Città compatta e città diffusa - Le Aree di Trasformazione**

- 75.01. Le tavole di PUC individuano le parti del Comune di Salerno definite "città compatta" e "città diffusa". All'interno di questi macroambiti il territorio continua ad essere suddiviso nelle zone omogenee di cui al precedente articolo.
- 75.02. Le tavole del PUC individuano altresì:
- l'ambito della città storica, coincidente con la zona A, da conservare;
  - l'ambito della città consolidata, coincidente con la zona B, da migliorare e trasformare;
  - le Aree di Trasformazione, comprese nelle zone B, C e D nelle quali promuovere, attraverso meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione.
- 75.03. Il sistema dei servizi, e cioè il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, è presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme vigenti.

## Capo II: Normativa della zona A

### Art.76. Generalità

76.01. Un centro antico articolato e ricco di testimonianze - quale quello di Salerno - richiede la predisposizione di una serie di interventi, pubblico-privati, che ne determinino la riqualificazione.

I problemi che spesso vengono sollevati, quali la pericolosità e il degrado di alcune parti, la perdita di centralità, la rarefazione dell'utilizzazione abitativa - in alcuni ambiti e con buoni risultati - sono stati superati grazie alle politiche poste in essere dall'Amministrazione Comunale. Il PdR n. 2 ha, in questo, fornito un importante contributo, indirizzando l'attività di rigenerazione post-sismica mentre il programma comunitario Urban ha consentito la riabilitazione di importanti edifici e spazi pubblici. Si è registrato, negli ultimi anni e per alcune zone, il rientro di residenti e la nascita di numerose attività commerciali. Ma tutto ciò non è ancora sufficiente. E' necessaria una convinta politica che crei i presupposti per la saturazione funzionale del centro antico. La riabilitazione di tutti gli spazi pubblici, la soluzione dei problemi di accessibilità ed il sostegno ai privati per gli interventi di riqualificazione e riuso dei fabbricati sembrano le precondizioni necessarie. Non va, inoltre, trascurata la necessità di guidare ed indirizzare "gli usi" del centro antico. Alla residenza - funzione che deve essere primaria e che va sostenuta - occorre affiancare funzioni culturali, commerciali, ricettive e ricreative, per non perdere quel mix di destinazioni che caratterizzano una città vera.

Nella stesura delle presenti norme e nell'attribuzione delle categorie d'intervento ci si è avvalsi anche delle risultanze del PdR n. 2, nonché del lavoro di schedatura effettuato dalla Soprintendenza per i B.A.PP.S.A.E.

Il PdR n. 2, redatto all'indomani del terremoto del novembre 1980 e, in una qualche misura, rivolto a guidare gli interventi post-sismici prefigurati dalla legge 219/81, attribuiva le categorie di intervento anche sulla base delle condizioni generali degli edifici e dei danni subiti. Con il PUC si tende a superare questa fase e ad attribuire le categorie di intervento indipendentemente dall'attuale livello di manutenzione dei fabbricati, ma sulla base delle esigenze di tutela postulate dagli stessi. Per questo motivo si riscontrerà, ad esempio, che ai fabbricati di recente costruzione, cui il PdR n. 2 assegnava categorie di intervento "deboli", il PUC attribuisce la categoria della "ristrutturazione edilizia".

### Art.77. Ambito di applicazione

Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona A individua la parte di territorio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

77.01. La zona è individuata nelle tavole "P2.n" del PUC, in scala 1: 4.000.

### Art.78. Definizione delle categorie di intervento

78.01. Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle tavole P3.n, sono così articolati:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C1 - interventi di restauro;
- C2 - interventi di risanamento conservativo;
- D - interventi di ristrutturazione edilizia;
- E - interventi di ristrutturazione urbanistica;
- E1 - interventi di demolizione senza ricostruzione.

Per essi valgono le definizioni già indicate per tutte le zone nei precedenti articoli, con le ulteriori seguenti specificazioni.



**Art.79. Cat. D- E - Ristrutturazione edilizia ed urbanistica**

- 79.01. Le categorie sono previste, nell'ambito della zona A, per i fabbricati per i quali non si rilevano esigenze di conservazione o che appaiono addirittura incongrui con il contesto ambientale.
- 79.02. Nei casi di sostituzione edilizia, i relativi progetti devono essere predisposti in modo tale da tener conto della particolarissima collocazione dei manufatti che contribuisce – comunque - alla conformazione di spazi pubblici di interesse storico ed ambientale. Detti progetti - per i quali si suggerisce l'utilizzo di procedure concorsuali - devono garantire che i nuovi manufatti si inseriscano armoniosamente nel delicato tessuto edilizio.
- 79.03. Laddove, attraverso opere di ristrutturazione urbanistica, si pervenga alla realizzazione di nuovi fabbricati, questi ultimi dovranno rispettare le seguenti distanze minime dagli edifici prospicienti.
- costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotti confinanti;
  - distanza minima tra pareti finestrate: m. 10;
  - distanza dai confini di proprietà: m. 5.

**Art.80. Ambiti di riqualificazione da sottoporre a specifici piani attuativi o PdC Convenzionato**

- 80.01. Le tavole di PUC individuano i seguenti ambiti per i quali, a causa della complessità, potranno essere predisposti specifici PUA:
1. Ex Convento S. Maria della Consolazione;
  2. Ex Conventi di S. Francesco, S. Pietro a Maiella e S. Giacomo, Palazzo S. Massimo;
  3. Collegamento Trincerone – Salita Montevergine;
  4. Area Giardini della Minerva
  5. Via dei Canali, Largo Campo, gradoni di S. Maria de Lama;
  6. Largo S. Pietro a Corte, Palazzo Fruscione;
  7. Largo S. Petrillo – Castel Terracena.
- 80.02. Altri ambiti possono essere individuati dalla Giunta Municipale qualora, per qualsivoglia motivo, sia ravvisabile la necessità di un'attuazione coordinata ed unitaria degli interventi. Al procedimento saranno applicati i termini accelerati di cui al comma 12 art. 24 della L.R. n° 16/04.
- 80.03. I PUA, qualora comprendenti proprietà di privati, possono essere predisposti su iniziativa degli stessi. E', in ogni caso, facoltà del Comune richiederne la presentazione, assegnando un congruo termine oltre il quale provvedere in via sostitutiva.
- 80.04. Negli ambiti di riqualificazione, ai fini della riqualificazione ambientale ed in alternativa ai PUA, potranno essere presentate anche da soggetti privati proprietari di singoli fabbricati richieste di Permesso di Costruire Convenzionato, nella cui convenzione saranno disciplinati gli obblighi della parte privata in relazione agli standard urbanistici e a tutti gli altri aspetti degli interventi.

**Art.81. Disposizioni relative a tutte le categorie di intervento**

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

- 81.02. **Abbattimento delle barriere architettoniche**  
L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico. Le soluzioni finalizzate a rendere accessibili gli immobili devono essere concordate con il Comune e, limitatamente agli edifici sottoposti a tutela -di cui al precedente art. 53.05-, anche con la Soprintendenza B.A.PP.S.A.E
- 81.03. **Coloritura delle facciate**  
Nelle more della definizione di "piano del colore", la tinteggiatura dei fabbricati dovrà tendere a ripristinare, anche per analogia, le cromie verosimilmente originarie.
- 81.04. **Volumi tecnici**  
Per tutte le categorie di intervento, è consentita la creazione di volumi tecnici che non alterino la sagoma degli edifici, così come visibile dagli spazi pubblici o accessibili al pubblico.

**Art.82. Usi consentiti nella zona A**

- 82.01. Nella zona "A" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9 DT/10;
  - Destinazioni Produttive: DP/1; DP/2;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 82.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali.
- 82.03. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).
- 82.04. E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

### Capo III: Normativa della zona B

#### Art.83. Generalità

83.01. Con esclusione della parte antica, l'edificato esistente della città di Salerno è il frutto di politiche territoriali - a volte fortemente speculative - poco o per nulla attente ai temi dello spazio pubblico, del verde urbano e della mobilità. Si potrebbe dire, senza per questo esagerare, che, soprattutto nei quartieri di edilizia privata, il tema dello spazio pubblico è stato trattato in modo residuale; è - in altre parole - diventato strada, marciapiede, piazza, soltanto quello spazio necessario ad accedere fisicamente ai nuovi manufatti o che, per motivi diversi, non è stato possibile utilizzare ai fini edificatori. Nei nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica si registra una densità edilizia minore, una maggiore presenza di spazi pubblici ma un'articolazione urbana del tutto priva di identità. Assolutamente negativo, per la stessa vivibilità di questi quartieri, il taglio esclusivamente residenziale che li caratterizza. Molte di queste anomalie sono, probabilmente, da ricondurre anche alla mancata realizzazione di tutti gli interventi, spesso di attrezzature, originariamente previsti nei piani di zona. Va ancora detto che la qualità architettonica di moltissimi edifici è quasi sempre bassa, le dotazioni pertinenziali pressoché nulle, l'accessibilità complessa e, spesso, impedita. Infine, gli aspetti di natura strutturale dell'edificato esistente destano, in molti casi, più di una preoccupazione.

E', dunque, evidente che non avrebbe alcun senso proporre per questo territorio - come già in passato - normative di tipo conservativo. Al contrario il PUC tenterà di promuovere, anche attraverso incentivi e premialità da introdursi con provvedimenti del Comune, la profonda modificazione delle aree edificate. Le norme che seguono hanno questo obiettivo dichiarato anche se, è evidente, senza un'attenta e coordinata gestione della mano pubblica, ben difficilmente potranno cogliersi i risultati auspicati.

Nella città compatta, si registra, inoltre, la diffusa presenza di veri e propri "vuoti urbani"; sono queste le aree che, edificate o meno accolgono funzioni improprie o del tutto incongrue con l'aggregato urbano in cui sono inserite. Il PUC persegue la saturazione funzionale di questi "vuoti urbani"; tende, cioè a far sì che tutte le aree comprese nel limite della città compatta vengano caratterizzate da funzioni tipicamente urbane. Per tale motivo queste aree vengono trattate come "zone di completamento" e sono definite come Aree Standard (AS) o Aree di Trasformazione (AT).

#### Art.84. Ambito di applicazione

84.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B, così come rappresentata nelle tavole "P2.n" del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

84.02. Nell'ambito della zona B, il PUC individua la sottozona B1, caratterizzata dalla presenza di un edificato prevalentemente non residenziale, realizzato anche a seguito dell'attuazione di zone già definite "D" dai precedenti strumenti urbanistici; in essa prevalgono funzioni di tipo industriale, artigianale, terziario, ecc.

#### Art.85. Definizione delle categorie di intervento

85.01. Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle tavole P3.n, sono così articolati:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C1 - interventi di restauro;

- C2 - interventi di risanamento conservativo;
- D - interventi di ristrutturazione edilizia;
- E - interventi di ristrutturazione urbanistica;
- E1 - interventi di demolizione senza ricostruzione.

Per essi valgono le definizioni già indicate per tutte le zone nei precedenti articoli.

**Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualficazione (PROG)**

- 86.01. Nella zona B sono altresì individuate le “Aree di Trasformazione” (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le “Aree Standard” (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle presenti norme.
- 86.02. Per l’edificato esistente in tali aree, fino all’attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 86.03. Per la riqualficazione di alcune aree di proprietà pubblica sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell’Allegato R2:

	ST MQ	LOCALITÀ	Z.O.	IU MQ/MQ	QST MQ	QSP MQ	QSR MQ	STAND.MIN. RESIDENZIALI MQ	STAND.MIN. PROD/SERVIZI MQ	STAND.MIN TOT. MQ
PROG_1b	12.710	Area ex cementificio	B5	1,69	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460
PROG_2	22.235	piazze Concordia/ Mazzini	B5	2,73	18.000	18.000	-	-	14.400	14.400
PROG_3	32.883	via Vinciprova	B5	0,65	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460
PROG_4	15.243	via De Filippo	B5	0,20	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400

- 86.04. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualficazione la “quantità di superficie lorda di solaio” (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell’ IU e dei parametri dell’altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare.
- 86.05. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato. Il PUA deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all’edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.
- 86.06. Per promuovere la qualità dell’architettura, al progetto si perverrà con preferenza attraverso procedure concorsuali.

**Art.87. Edilizia residenziale pubblica**

- 87.01. Nella zona B le Aree di Trasformazione destinate esclusivamente alla realizzazione di interventi di E.R.P. sono quelle di cui alla tabella seguente.

ERP in Zona Omogenea B	
AT_ERP1	Matierno - via degli Etruschi
AT_ERP2	Mercato quartiere Italia
AT_ERP4	Via S. Leonardo
AT_ERP7	Lamia
AT_exERP12	Mariconda
AT_exERP13	Picarielli
AT_exERP14	Fangarielli

**Art.88. Sostituzioni edilizie**

- 88.01. Le tavole P2.n del PUC individuano gli immobili per i quali è prevista la sostituzione edilizia attraverso la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica (E). L'attuazione di tali interventi è disciplinata dall' art. 56 delle presenti norme.
- 88.02. Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

**Art.89. Piani di recupero degli insediamenti abusivi**

- 89.01. Nella tavola P2.12 sono individuati gli ambiti da sottoporre a specifici piani di recupero di iniziativa pubblica, anche per parti significative del territorio delimitato, ai sensi dell'art. 23, comma 3, della L.R. n° 16/04. I PUA dovranno:
- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
  - c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.
- 89.02. L'attuazione degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, è subordinata al piano di recupero degli insediamenti abusivi il cui procedimento di formazione segue la disciplina prevista dall'art. 27 della stessa L.R. n° 16/04.
- 89.03. Per l'edificato esistente in tale ambito, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art.90. Piano particolareggiato della fascia costiera e Permessi di Costruire Convenzionati**

- 90.01. Le tavole P2.n delimitano l'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ricorrendo anche a singoli piani per settori omogenei . Tale ambito è limitato ad ovest dal fiume Irno, a nord dalla via lungomare, a sud dalla battigia ed a est dal fiume Picentino. Il tratto compreso tra la foce del fiume Irno ed il "centro Gallotta" ricade nella zona omogenea "B" e per esso valgono le norme seguenti.
- 90.02. Il piano particolareggiato della fascia costiera, da redigersi a cura del Comune, nonché i singoli piani per settori omogenei, dovranno essere conformi alle Linee Guida per la fascia costiera predisposte dal Comune e promuoveranno il miglioramento della fruizione del litorale e del mare – anche in relazione alla prevista ed indispensabile ricostituzione degli arenili – determinando le condizioni di utilizzo delle strutture per l'intero anno. Essi conterranno le disposizioni di gestione proprie del "Piano di Utilizzo degli Arenili", riferito per legge alle sole aree demaniali.

- 90.03. In particolare i piani dovranno prevedere:
- la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale;
  - il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico-ambientale;
  - la definizione di una "passeggiata a mare", senza soluzioni di continuità, e i percorsi pubblici di accesso al mare;
  - i percorsi ciclabili;
  - i parcheggi, anche interrati;
  - gli elementi di arredo e le alberature;
  - la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.
- 90.04. Gli stabilimenti balneari, da realizzare anche utilizzando il dislivello tra le quote dell'arenile e del lungomare, potranno essere definiti attraverso idoneo concorso di idee da bandire d'intesa con le associazioni di categoria. I nuovi manufatti, con carattere stagionale e/o permanente, dovranno essere contenuti nel limite di 200 mq di superficie coperta e ad ogni struttura dovrà corrispondere un tratto di arenile di circa 100-150 metri lineari.
- 90.05. Oltre ai nuovi manufatti di cui sopra, necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione ed alle attività turistico-ricettive ad essa congruenti, non saranno consentite nuove edificazioni che non siano riconducibili al recupero e/o alla sostituzione di edifici legittimamente esistenti la cui SLS all'atto della redazione dei piani può essere incrementata secondo quanto previsto al precedente punto 56.04.
- 90.06. Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito da disciplinare con i piani sono: DT/9, DTR/5, DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), URB/1 e URB/2, fermo restando le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti. All'atto della stesura del piano potranno essere individuate ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.
- 90.07. I piani per settori omogenei potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, fermo restando la facoltà della Giunta Comunale di recepirli e farli propri, o rigettarli; i piani proposti dai soggetti privati dovranno motivare l'ampiezza del settore considerato che dovrà essere esteso ad una pluralità di attrezzature esistenti o, comunque, ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200.
- 90.08. Le tavole P3.n del PUC assegnano all'edificato esistente le categorie di intervento che dovranno essere recepite nel piano particolareggiato o modificate dal piano stesso, in ragione di specifiche esigenze, senza che ciò costituisca variante al PUC. Per l'edificato esistente sono consentiti, fino alla redazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, gli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). Gli edifici di cui il PUC prevede la conservazione potranno essere oggetto, ancor prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, degli interventi relativi alle categorie di intervento specificamente assegnate dalle tavole P3.n
- 90.09. La tavola P4 del PUC prefigura, quale indirizzo per la redazione del piano particolareggiato, una possibile soluzione formale degli interventi.
- 90.10. Ai fini della celere riqualificazione ambientale dell'area, in alternativa ai PUA, i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato anche per singolo intervento, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti. Anche in caso di PdC Convenzionato andranno applicate, ove possibile, le indicazioni per gli interventi edilizi delle Linee Guida per la fascia costiera.

### **Art.91. Progetti di riorganizzazione dello spazio urbano**

- 91.01. Le tavole P2.n suddividono la zona B in ampi isolati, delimitati dalla viabilità e da spazi pubblici. Detti isolati, che comprendono aree pubbliche e private, sono spesso caratterizzati da un generale disordine urbano che determina condizioni di scarsa fruibilità. La riorganizzazione funzionale degli spazi compresi negli isolati, può svolgere un ruolo determinante nel miglioramento della qualità urbana dei quartieri.
- 91.02. Pertanto, il Comune, in analogia con quanto già realizzato nell'intervento pilota di via Solimena, promuove – per i vari isolati – la definizione e l'attuazione di progetti finalizzati a:
- razionalizzare l'uso dello spazio pubblico e privato;
  - incrementare le aree di parcheggio a servizio dei residenti;
  - creare aree di verde attrezzato;
  - definire i percorsi pedonali e veicolari;
  - definire gli elementi di arredo urbano e la collocazione di chioschi destinati a pubblici esercizi.

### **Art.92. Usi consentiti nella zona B**

- 92.01. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2 ;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 92.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 92.03. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/2, DTR/3).
- 92.04. E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

### **Art.93. Norme particolari per le sottozone B1**

- 93.01. Nelle sottozone definite B1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso:

DT/2 – DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12  
 DP/1 – DP/2 – DP/3  
 DTR/1 – DTR/2 - DTR/3  
 URB/1 – URB/2

- 93.02. Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche devono avvenire nel rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso fissate nelle seguenti tabelle:

Sottozona	Localizzazione	Usi consentiti	Ift mc/mq
B1/1	Via dei Greci– SS 88 Limite Nord	DT/2 – DT/4 – DT/5 DT/6 – DT/7 – DT/8 DT/9 – DT/10 – DT/11 DT/12 - DP/1 – DP/2 DP/3 - DTR/1 – DTR/2 - DTR/3 URB/1- URB/2	3,5

B1/2	Migliaro S. Leonardo	DT/2 – DT/4 – DT/5 DT/6 – DT/7 – DT/8 DT/9 – DT/10 – DT/11 DT/12 - DP/1 – DP/2 – DP/3 - DTR/1 – DTR/2 - DTR/3, URB/1- URB/2	3,5
B1/3	a) Centro Gallotta*	DT/4, DT/9, DTR/3, URB/1, URB/2,	3,5
	b) area Oriente	DT/2, ,DT/9, DT/11, DT/12, DTR/1, DTR/2, DTR/3,URB/1, URB/2	3,5
B1/4	Fornaci	DP/1 URB/1 e URB/2	3,5

\* Per la sottozona B1/3 a) la destinazione è pubblica.

sottozona	St mq	località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	stand.min. mq
B1/5	19.302	via S. Leonardo	0,3	5.800	5.800	4.640
Gli usi consentiti nella sottozona sono:			DTR/1- DTR/2- DTR/3 - DT/2 - DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 - DT/11 - DT/12 - DP/1- DP/2 - DP/3 - URB/1- URB/2			
Per tale sottozona è prescritta la cessione e realizzazione della viabilità pubblica ivi prevista.						

- 93.03. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso (cat. E) assicurando la dotazione di standard di cui al D.l. n° 1444/68, art. 5. Il PUA è esteso ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato, ed è approvato con le procedure di pubblicazione fissate dalle vigenti normative.
- 93.04. I PUA dovranno essere corredati da:
- relazione illustrativa;
  - elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
  - elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;
  - indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
  - schema di convenzione regolante la cessione delle strade e degli standard (verde e parcheggi) al Comune.
- 93.05. Le destinazioni abitative sono consentite:
- limitatamente a quelle legittimamente esistenti;
  - per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva limitatamente alla destinazione d'uso DP3, nel limite di 600 mc. vv.pp.
- 93.06. Gli immobili che la Variante parziale stralcia dai comparti del PUC sono compresi in zona B, sottozona B1, con l'applicazione della normativa di cui al precedente comma 1 che sul patrimonio edilizio esistente consente tutti gli interventi di cui alle categorie edilizie da A a D, come attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC, l'eventuale cambio d'uso secondo le destinazioni fissate dal PUC per la sottozona B1, nonché il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso. Ai predetti immobili non è applicabile la Legge Reg.le 19/2009 e smi.
- 93.07. In alternativa ai PUA, per tutte le sottozone B1\_n, i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato anche per singolo intervento, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti.



## Capo IV: Normativa delle zone C

### Art.94. Generalità

94.01. Il PUC segna con precisione il limite della città compatta e dei nuclei consolidati della città diffusa; definisce, cioè la forma fisica del territorio urbanizzato e, in una qualche misura, urbanizzabile. Il PUC persegue la saturazione funzionale dei "vuoti urbani"; tende, cioè a far sì che a tutte le aree comprese nel limite della città compatta e dei nuclei consolidati della città diffusa vengano assegnate funzioni compatibili con l'idea di città e con il dimensionamento demografico e produttivo proposto. In esse, definite Aree di Trasformazione (AT), il PUC promuove – attraverso meccanismi di carattere perequativo – il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione. Le zone classificate C sono caratterizzate da aree inedificate poste ai margini della città compatta e dei nuclei consolidati.

### Art.95. Ambito di applicazione

95.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, le zone C, così come rappresentate nelle tavole "P2.n" del PUC, individuano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità della zona B.

95.02. Le zone C coincidono con alcune Aree di Trasformazione (AT) che, disciplinate dal Titolo III, sono analiticamente indicate nell'Allegato alle presenti norme.

95.03. Per l'edificato esistente in tali aree, fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Art.96. Edilizia residenziale pubblica

96.01. Le Aree di Trasformazione comprese nelle zone C, destinate esclusivamente alla realizzazione di interventi di E.R.P., sono le seguenti:

E.R.P. in Zona Omogenea C	
AT_ERP3	Via Monticelli
AT_ERP5	Via S. Leonardo – Fiume Fuorni - Ferrovia
AT_ERP6	Fuorni
AT_exERP4b	Fuorni

96.02. Le destinazioni funzionali consentite nelle zone di Edilizia Residenziale Pubblica sono: DA, DT/1, DT/2, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DP/1, DP/2, URB/1, URB/2. Le destinazioni d'uso terziarie e produttive sono limitate al massimo al 10% del totale della SLS complessiva prevista, anche in caso di successivi mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari.

### Art.97. Usi consentiti nelle zone C

97.01. Nella zona "C" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DT/11;
- Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2;
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3.

## Capo V: Normativa delle zone D

### Art.98. Generalità

- 98.01. La zona industriale del comune di Salerno, alla cui gestione urbanistica ed amministrativa è preposto il Consorzio Aree di Sviluppo Industriale, ha una superficie pari a 419,52 Ha; rappresenta, pertanto, il 30% dell'intera estensione della città compatta. Siamo dunque in presenza di una notevolissima quantità di suolo - peraltro pregevole per morfologia ed accessibilità - formalmente destinata ad accogliere insediamenti di tipo industriale, artigianale e commerciale. E' evidente che le esigenze di nuovi insediamenti produttivi postulate dalla città dovrebbero trovare una prima e convincente risposta proprio nel grande territorio che, non senza sacrifici, la città di Salerno ha già destinato allo sviluppo industriale. Negli ultimi anni si è avviata una fase di razionalizzazione dell'agglomerato A.S.I. che ha consentito l'insediamento di un discreto numero di nuove aziende. Ciononostante, siamo ancora in presenza di numerosi e grandi contenitori manifatturieri dismessi, cui si aggiungono molte aree non utilizzate o utilizzate per funzioni non compatibili con l'assetto produttivo della zona. Occorre proseguire con forza nella già intrapresa azione di risanamento e razionalizzazione, anche al fine del riuso del territorio già impermeabilizzato.

Nella consapevolezza delle difficoltà amministrative che si frappongono ad una generale azione di riorganizzazione del territorio consortile, il PUC, da un lato ha perimetrato due ambiti per i quali sarà proposto lo stralcio dal Piano Consortile in quanto ritenuti strategici, il primo per lo sviluppo turistico della città ed il secondo per la riqualificazione di un ambito urbano degradato, dall'altro ha individuato cinque zone produttive o prevalentemente produttive tra le quali due nuovi insediamenti da attuarsi attraverso PIP.

### Art.99. Ambito di applicazione

- 99.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle LL.RR. 14/82 e 16/04, le zone D, così come rappresentate nelle tavole "P2.n" del PUC, individuano le parti del territorio destinate in prevalenza a nuovi complessi produttivi.
- 99.02. Le zone D, con esclusione della zona D5, coincidono con alcune Aree di Trasformazione (AT) che, disciplinate dal Titolo III, sono analiticamente indicate nell'Allegato alle presenti norme.
- 99.03. Per l'edificato esistente in tali aree fino all'attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Art.100. Piani di insediamenti produttivi

- 100.01. Tra le Aree di Trasformazione destinate all'insediamento di attività produttive, il PUC individua le seguenti due aree, da attuare attraverso piano di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica:

Z.O.	AT	Località	Destinazione
D1	AT_PIP2	Via Acquasanta – S. Leonardo	cantieristica nautica

- 100.02. Gli indici e i parametri da rispettare nella redazione dell'AT\_PIP2 sono analiticamente indicati nell'elaborato R2. Le destinazioni sono le seguenti:

DP/2: Laboratori artigianali ed officine;  
 DP/3: Attività industriali  
 DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)  
 URB/1: urbanizzazioni primarie;  
 URB/2: urbanizzazioni secondarie  
 DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250);

DT/6: Medie strutture di vendita,(max 1500);  
DT/12: Fiere ed esposizioni;  
SPAZI PER LA LOGISTICA connessi alle attività di trasporto e di movimentazione delle merci  
DT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante.

**Art.101. Zona D4 in loc. Ostaglio. Polo Industriale Ambientale**

- 101.01. Il PUC conferma, inoltre, la zona omogenea D relativa all'insediamento produttivo in loc. Ostaglio.
- 101.02. Tale zona, che viene denominata D4, non è inclusa tra le aree della perequazione per la parte nella disponibilità del Comune.
- 101.03. Le nuove edificazioni sono subordinate all'approvazione di apposito Piano attuativo; in alternativa le nuove edificazioni possono essere realizzate attraverso un progetto di opera pubblica o di pubblica utilità da attuarsi anche per fasi con riferimento a lotti non inferiori a mq. 10.000 nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità territoriale di 3,5 mc/mq.
- 101.04. Nella zona D4 sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Produttive: DP1, DP2, DP3.

**Art.102. Usi consentiti nelle zone D**

- 102.01. Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12;
  - Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3;
  - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- La destinazione DTR/2 integra le destinazioni previste dalle schede dei comparti di iniziativa privata in Z.O. "D".
- 102.02. Le funzioni abitative sono consentite per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva, nei limiti di mc. 600 vv.pp.

## Capo VI: Normativa delle zone E

### Art.103. Generalità

103.01. La "città diffusa" è prevalentemente costituita dal paesaggio collinare, che inizia dallo stesso limite della città compatta e che ingloba i nuclei urbani consolidati. Questi, veri impianti residenziali collocati in un magnifico scenario naturale, non potranno essere integrati al nucleo urbano centrale; occorrerà, cioè, accettare un certo grado di dipendenza dalla città compatta, pur garantendo la presenza dei necessari servizi, una buona accessibilità ed una gestione che minimizzi gli aspetti negativi di una collocazione territoriale distante dai servizi superiori.

Per evitare che i rioni collinari divengano soltanto il luogo di residenza di chi non vuole o non può abitare nella città compatta, il PUC tende a rafforzarne l'identità e a facilitare la comparsa di un'offerta ludica, sportiva e di ristorazione – con il corrispondente carattere turistico – quale complemento che non pregiudichi l'integrità paesaggistica dei luoghi e che, anzi, sia di stimolo alla manutenzione del territorio extraurbano. Si ritiene dunque necessario conservare e rafforzare i nuclei urbani esistenti, migliorandone l'accessibilità e preservandone il valore paesaggistico.

Nell'ambito della città diffusa sono presenti aree con varie potenzialità; il piano tende ad orientare le scelte d'uso del suolo sulla base delle reali e diversificate suscettività di utilizzo. Pertanto, anche avvalendosi degli studi condotti per la redazione della "carta dell'uso del suolo", il territorio rurale è articolato in tre zone agricole, cui si aggiungono sei grandi parchi naturali che, con i loro 356 Ha, costituiranno una importante attrazione e saranno il complemento alle aree verdi previste nella città.

Il PUC tende ad incentivare:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il miglioramento della viabilità e delle dotazioni minime infrastrutturali;
- l'attivazione di attività agricole e/o complementari all'agricoltura - anche al fine della manutenzione del territorio - nella salvaguardia delle sue peculiarità;
- la tutela, la valorizzazione e la pubblica fruizione delle aree di maggiore pregio paesaggistico;
- la realizzazione di un sistema di parchi pubblico/privati territoriali.

### Art.104. Ambito di Applicazione

104.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona E è la parte del territorio destinata ad usi agricoli; essa è così articolata:

E1 –Zone agricole periurbane;

E2 –Zone agricole in prevalenza produttive

E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive

Le zone En sono rilevabili nelle tavole P2.n del PUC.

### Art.105. E1 – Zone agricole periurbane

105.01. Sono classificate E1 le aree prevalentemente situate a ridosso della "città compatta" e dei nuclei frazionali. Esse sono spesso caratterizzate da un edificato sparso, a volte di dimensioni consistenti ma, comunque, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite. Queste aree possono svolgere un importante ruolo di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano. Il PUC ne prevede il miglioramento infrastrutturale e dell'accessibilità; consente gli usi compatibili con la conservazione, il potenziamento delle attività produttive connesse con l'agricoltura il miglioramento delle peculiarità paesistico-ambientali del luogo. In nessun caso, però, saranno ammesse utilizzazioni che possano comunque determinare l'ulteriore concentrazione urbana e la conseguente formazione di periferie.

105.02. Il PUC prescrive il rafforzamento del patrimonio di verde, preferibilmente

costituito da essenze autoctone e, in ogni caso, della corrispondente fascia fitoclimatica.

#### **Art.106. Usi consentiti nelle zone E1**

- 106.01. Nella zona "E1" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- Limitatamente alle zone individuate come "periurbane" nella carta dell'uso agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all'edificato esistente;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente.
- 106.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
- 106.03. Sono inoltre consentite, limitatamente alle zone individuate come "periurbane" nella carta dell'uso agricolo e nel PUC, le seguenti attività:
- ludiche, culturali e per la pratica dello sport, sempre che non confliggano con il paesaggio agrario e che siano limitati al massimo i movimenti di terra e le opere per accedere alle attrezzature;
  - creazione di percorsi ippo-ciclo-pedonabili anche di collegamento con i grandi parchi urbani;
- Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un lotto minimo di 4000 mq che non sia già stato asservito o comunque impegnato per la costruzione di un fabbricato rurale, è ammessa la installazione di piccole strutture di supporto (spogliatoi, punti di ristoro, ecc.), da realizzare in materiali ecocompatibili e rimovibili. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito regolamento da redigersi in fase attuativa a cura dell'Amministrazione.

#### **Art.107. E2 – Zone agricole produttive**

- 107.01. Sono classificate E2 le aree che, sulla base degli studi di settore, appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

#### **Art.108. E3 – Zone boschive, incolte e pascolive**

- 108.01. Sono classificate E3 le aree prevalentemente boschive non comprese nelle zone destinate a parchi territoriali, nonché le aree incolte e pascolive, cui il PUC riconosce una rilevante valenza paesistica e ambientale.

#### **Art.109. Zone E2 ed E3 - Finalità del PUC**

- 109.01. Per le aree che, sulla base degli studi di settore, appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura e per le aree boschive non comprese nelle zone destinate a parchi territoriali, nonché per le aree incolte e pascolive, il PUC ha come obiettivi quelli da un lato di conservare le caratteristiche del paesaggio rurale, pur consentendo l'insediamento di attività complementari e compatibili con quella primaria agricola e dall'altro quello del miglioramento del patrimonio boschivo cui si riconosce una rilevante valenza paesistica e ambientale.

**Art.110. Usi consentiti nelle zone E2 ed E3**

- 110.01. Nelle zone E2 ed E3 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
  - Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificato esistente;
  - Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
  - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- 110.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

**Art.111. Norme valide per tutte le zone E**

- 111.01. In tutte le zone E, oltre a quanto già previsto nelle norme specifiche di cui agli articoli precedenti, vale quanto di seguito prescritto.

**Art.112. Consolidamento dei versanti**

- 112.01. Tutti gli interventi di consolidamento dei versanti, le sistemazioni idro-geologiche, la realizzazione di percorsi, ecc. dovranno essere effettuati utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

**Art.113. Mutamento di destinazione d'uso**

- 113.01. Il mutamento d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee E, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.
- 113.02. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla contemporanea monetizzazione degli standard indotti dall'intervento, ai sensi del precedente art. 49; le somme così introitate, saranno destinate all'acquisizione da parte del Comune delle aree che il presente PUC classifica come standard delle zone agricole.
- 113.03. Il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati rurali realizzati in forza di titoli espressamente rilasciati per tale scopo è consentito esclusivamente nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le nuove costruzioni di tipo rurale.

**Art.114. Ampliamenti**

- 114.01. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, in caso di necessità connesse ad esigenze igienico-sanitarie, possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

**Art.115. Agriturismo**

- 115.01. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

- 115.02. Rientrano tra le attività agrituristiche:
- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
  - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona;
  - organizzare tutte le attività di cui alla L. n° 96 del 20 febbraio 2006.
- 115.03. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo.

#### **Art.116. Nuovi fabbricati**

- 116.01. In tutte le zone agricole la realizzazione di nuovi fabbricati è limitata a quelli strettamente necessari ad assicurare l'insediamento delle destinazioni funzionali di tipo agricolo (DAG) secondo le modalità indicate negli articoli seguenti.

#### **Art.117. Nuove abitazioni**

- 117.01. La possibilità di realizzare nuove abitazioni è tassativamente riservata ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i. e del D.L.vo n.99/2004. La stessa possibilità è data alle cooperative di braccianti e forme associate assimilabili, nonché alle società agricole. Tale opportunità è, inoltre, estesa ai proprietari conduttori ed ai proprietari concedenti, anche quando le abitazioni siano destinate ai lavoratori dipendenti e sempre che tanto sia previsto da regolare contratto di lavoro.
- 117.02. La scelta del sito di intervento deve tener conto dell'orografia del suolo e della sua collocazione rispetto alla viabilità esistente, al fine di limitare al massimo i movimenti di terra e le opere necessarie ad accedere ai fabbricati.
- 117.03. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto.
- 117.04. Ove l'azienda disponga di fabbricati vetusti e/o diroccati, la cui tipologia sia riconducibile a quella tipica dei luoghi, il loro restauro deve essere privilegiato rispetto alla richiesta di nuova costruzione.
- 117.05. Il progetto, da presentare al Comune al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, deve essere corredato da apposita relazione tecnico-agronomica, asseverata da dottore agronomo o perito agrario, che indichi le destinazioni colturali in atto, nonché le rispettive superfici da asservire sulle quali saranno applicati gli indici di fabbricabilità.
- 117.06. I mutamenti di destinazione colturale se riguardanti beni protetti devono essere preventivamente autorizzati dalle Amministrazioni che tutelano il vincolo, fermo restante i divieti di cui all'Art.1.01 e 1.02 delle NTA-RE della rete ecologica comunale.

#### **Art.118. Monetizzazione degli standard**

- 118.01. Ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal D.I. 1444/68, art. 4, punto 4, pari a 6 mq/ab, il rilascio del permesso di costruire di fabbricati rurali con destinazione residenziale è subordinato al versamento - oltre che degli oneri fissati dalla legge - di una somma pari al valore di mercato di aree proporzionate agli abitanti da insediare.

- 118.02. Il calcolo degli abitanti da insediare è effettuato sul parametro di 80 mc/ab. calcolato sul volume lordo del fabbricato rurale a destinazione residenziale.
- 118.03. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente.

**Art.119. Indici e parametri relativi alle abitazioni per tutte le zone E**

- 119.01. Le nuove abitazioni agricole potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri, variabili a seconda dell'ordinamento aziendale in atto e, comunque, nel limite massimo di 500 mc.

Ordinamento	lotto minimo	IF fondiario per abitazioni	H max	Distanza dai confini
olivicolo,viticolo,frutticolo,orticolo floricolo,vivaistico	1 ha	0,03 mc/mq	≤7,50	≥10 m
boschivo,pascolivo e incolto	-	0,003 mc/mq	≤7,50	≥10 m

- 119.02. Nel sedime del fabbricato a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di un'autorimessa interrata di altezza non superiore a mt.2,40.
- 119.03. Nei casi di demolizione e ricostruzione di fabbricati preesistenti, anche in relazioni a normative premiali, le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non potranno superare quelle preesistenti, ove queste siano maggiori di m.7,50.

**Art.120. Indici e parametri relativi agli annessi rurali per tutte le zone E**

- 120.01. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi le stalle, i silos, i magazzini, le serre e i locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli del fondo nonché gli impianti per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti lattiero-caseari, viticoli, olivicoli e ortofrutticoli. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

Ordinamento	lotto minimo	IF territoriale per annessi rurali	Distanza dai confini e dai fabbricati residenziali	Indice di copertura
olivicolo,viticolo,frutticolo,orticolo floricolo,vivaistico	1 ha	0,07mc/mq	≥20 m	0,05 mq/mq
boschivo,pascolivo e incolto	1 ha	0,07 mc/mq	≥20 m	0,05 mq/mq

- 120.02. Il dimensionamento degli annessi rurali, nel rispetto degli indici e parametri sopra indicati, dovrà essere proporzionato alle produzioni effettivamente realizzate nell'azienda da documentarsi sulla base di una relazione tecnico-agronomica.
- 120.03. Il volume di locali interrati sarà computato nel calcolo del volume ammissibile.

**Art.121. Asservimenti ed accorpamenti**

- 121.01. Le aree da asservire per la realizzazione di nuovi fabbricati dovranno essere espressamente evidenziate in appositi elaborati grafici e descrittivi. Il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.
- 121.02. Presso il Settore Urbanistica del Comune è predisposta, e costantemente



aggiornata, apposta cartografia, anche informatizzata, con l'individuazione degli asservimenti, a libera visione del pubblico.

- 121.03. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di suoli non contigui ma compresi nel territorio comunale a condizione che l'area destinata all'edificazione non sia inferiore a 10.000 mq.

**Art.122. Edificato esistente**

- 122.01. I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D, così come definite dalla presente normativa. E' altresì consentito il ricorso alla categoria E nei casi e con le modalità di cui al precedente art. 56.
- 122.02. La stessa facoltà è attribuita ai fabbricati abusivamente realizzati, che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti sul condono edilizio, per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano.

## Capo VII: Normativa delle zone F

### Art.123. Generalità

123.01. E' noto come molti interventi, prefigurati dall'attività di pianificazione di questi anni, siano già stati realizzati, altri siano in itinere, per altri ancora si siano determinate le necessarie condizioni di compatibilità amministrativa ed economica. La gran parte delle prime realizzazioni ha riguardato la riorganizzazione di spazi pubblici e la creazione delle infrastrutture necessarie a sostenere le decisioni di sviluppo strategico della città.

Il PUC conferma ed organizza le scelte di infrastrutturazione già operate, determinando le premesse per una buona e flessibile gestione delle attrezzature esistenti e perché quelle da realizzare siano perfettamente inserite nella programmazione urbana.

E' appena il caso di segnalare come alcuni degli interventi elencati negli articoli seguenti rivestano un'importanza basilare per il futuro di Salerno. I nuovi porti, il sistema pubblico-privato di parchi naturali ed attrezzati, le attrezzature di interesse collettivo previste, sono la premessa ineludibile per confermare e rilanciare l'immagine di città attraente e realmente competitiva che Salerno ha assunto in questi anni.

In coerenza con le più recenti disposizioni in materia di finanza di progetto, si prefigura – per la realizzazione e gestione di tutte le opere pubbliche – la possibilità dell'intervento dell'imprenditoria privata. A tal fine sembra opportuno – e il PUC ne pone le premesse – prevedere che, sin dalla fase dell'ideazione, i progetti contengano i presupposti di redditività necessari al concorso del capitale privato.

A tal fine, è affidato al progetto dell'intervento la definizione dei parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso specifiche e complementari, nonché la creazione e/o l'aumento delle volumetrie edilizie.

### Art.124. Ambito di applicazione

124.01. Le zone omogenee "F", conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale.

124.02. Esse individuano, altresì, le attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico.

124.03. Stante la diversità delle destinazioni assegnate alle varie zone F, negli articoli seguenti vengono fornite specifiche indicazioni.

### Art.125. FPn - Porti

125.01. FP1 - Porto Commerciale - La nuova edificazione è regolata dal vigente Piano Regolatore del porto. Per gli edifici esistenti, se non diversamente disposto da tale strumento, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle cat. A, B, C e D della presente normativa.

125.02. Nelle more della approvazione del nuovo Piano Regolatore Portuale, sono consentiti gli interventi di cui al vigente Piano regolatore Portuale che l'Autorità Portuale riterrà funzionali e congruenti alle attività della zona.

125.03. FP2 – Porto Turistico di Santa Teresa - Il PUC prefigura la realizzazione di un nuovo porto turistico in continuità con il porto commerciale. Le norme di attuazione saranno stabilite, di concerto tra il Comune e l'Autorità Portuale, dall'atto di approvazione del relativo progetto, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

- 125.04. Nelle more dell'approvazione del progetto del Porto Turistico di S. Teresa, nelle aree non disciplinate come aree urbane dal PUC o ricadenti nel perimetro del porto commerciale, sono consentiti interventi attraverso l'installazione di strutture smontabili che l'Autorità Portuale riterrà funzionali e congruenti alle attività della zona.
- 125.05. FP3 – Porto Turistico Masuccio Salernitano - Il PUC prefigura l'ampliamento e la razionalizzazione dell'esistente porto turistico. Le norme di attuazione saranno stabilite, di concerto tra il Comune e l'Autorità Portuale, dall'atto di approvazione del relativo progetto, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia, che dovrà essere ridimensionato rispetto alle attuali previsioni. Nelle more dell'approvazione del progetto di cui al punto precedente, le destinazioni consentite sono quelle strettamente connesse alla funzionalità del porto turistico, integrate con quelle di tipo associativo, culturale, e di pubblici esercizi, ritenute compatibili dalla competente Autorità Portuale.
- 125.06. Nelle more dell'approvazione del progetto del Porto Turistico Masuccio Salernitano, fatte salve le strutture/installazioni legittimamente esistenti, le destinazioni consentite sono quelle strettamente connesse alla funzionalità del porto turistico, integrate con quelle di tipo associativo, culturale, e di pubblici esercizi, oltre quelle della pesca marittima professionale e del traffico marittimo intercostiero, ed è consentita la realizzazione di strutture smontabili, oppure a carattere temporaneo o stagionale, che l'Autorità Portuale riterrà compatibili, funzionali e congruenti alle attività della zona, nonché con i fenomeni meteomarini rilevabili nell'area.
- 125.07. Gli edifici, i manufatti e le strutture esistenti in tutte le aree portuali, nelle more della entrata in vigore delle nuove norme previste per le singole zone, possono essere oggetto di tutti gli interventi previsti dalle cat. A, B, C e D della presente normativa. Sempre nella predetta fase transitoria, per consentire migliori condizioni di decoro, è consentita, inoltre, la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, a parità di volume, sempre che le nuove strutture, indipendentemente dalle modalità costruttive, siano di facile rimozione e a condizione che a tanto si obblighino i richiedenti a semplice richiesta del Comune e/o dell'Autorità Portuale.
- 125.08. Tra le suddette attrezzature portuali, il PUC prefigura, coerentemente con il protocollo di intesa sottoscritto il 14 febbraio 2003 tra la Regione Campania, il Comune di Salerno e l'Autorità Portuale, due nuovi porti turistici, rispettivamente localizzati negli specchi d'acqua antistanti il quartiere Pastena e lo stadio Arechi, la cui disciplina urbanistico-edilizia è fissata nei relativi progetti preliminari e definitivi.

#### **Art.126. Fn - Zone Ospedaliere**

- 126.01. Struttura pubblica di interesse generale  
Sono così classificati i complessi denominati:  
F1 - Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona;  
F2 - Ospedale Da Procida.
- 126.02. Gli interventi consentiti per l'edificio esistente con destinazione ospedaliera sono quelli definiti dalle presenti norme. In particolare, con esclusione del corpo principale dell'ospedale "Da Procida" – per il quale è prevista la categoria C2 (risanamento conservativo) - sono consentiti tutti gli interventi di cui alle categorie A, B, C1, C2 e D.
- 126.03. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come quelli di nuova costruzione, sono subordinati alla preventiva approvazione di idoneo progetto planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali.
- 126.04. Gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella ospedaliera possono

essere oggetto degli interventi manutentivi di cui alle categorie A e B.

- 126.05. Limitatamente alle aree di ampliamento degli Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona (Z.O. F1) in alternativa all'esproprio, i proprietari delle aree possono attuare direttamente alcuni degli interventi e/o gestire alcune attività quali individuati dalla stessa Azienda e previsti nel planovolumetrico approvato dal C.C. con atto n°11 del 23.06.2011, formalizzandone l'intesa in apposito atto convenzionale che disciplini il rapporto pubblico/privato.

#### **Art.127. Fn – Parchi Territoriali**

- 127.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale.  
Le aree destinate a costituire il sistema dei parchi territoriali del Comune di Salerno, specificatamente indicate nella cartografia del PUC sono le seguenti:
- 127.02. **F3 – parco delle Torri** (156.000 mq). La previsione d'istituzione del parco trae origine da una specifica richiesta del Comune di Cava de' Tirreni volta a tutelare e valorizzare i luoghi dell'antica tradizione popolare detta del "gioco dei colombi". Recenti studi hanno consentito di individuare i resti delle costruzioni e le modificazioni che furono introdotte nel paesaggio rurale per consentire la pratica annuale della cattura dei colombi di passo. Il progetto del parco potrà recepire integralmente le previsioni formulate dal Comune di Cava al fine di rendere fruibile il singolare patrimonio storico ed ambientale.
- 127.03. **F4 - parco del Castello** (370.000 mq). In gran parte già di proprietà pubblica, si snoda lungo il crinale del monte Bonadies e comprende l'importante emergenza storica del castello detto "di Arechi" e delle relative fortificazioni. L'area è sottoposta a vincoli di tutela storica e paesistica ai sensi del T.U. approvato con D. L.vo 42/04.
- 127.04. **F5 -parco del Montestella** (1.750.000 mq). Anch'esso in gran parte pubblico, comprende il rilievo più elevato del territorio salernitano (951 m. s.l.m.). Già oggetto di interventi rivolti a migliorarne la conservazione e la pubblica fruizione, il parco potrà essere arricchito con interventi di rimboschimento, realizzazione di percorsi e attrezzature che ne migliorino l'accessibilità ed il richiamo turistico, enfatizzandone le peculiarità paesistiche, ambientali.
- 127.05. **F6 - parco Montena** (506.000 mq). Si caratterizza per la sua grande panoramicità e per un ambiente naturale già ora pregevolissimo. La particolare natura dei luoghi e la morfologia del territorio consentiranno la predisposizione di percorsi per escursioni da effettuare a piedi ed a cavallo, anche con specifiche attrezzature per l'ippoterapia.
- 127.06. **F7 - parco del Fuorni** (525.000 mq) e **F8 - parco del Grancano** (249.000 mq). A queste aree protette sarà affidata la duplice funzione di salvaguardare e rendere fruibili i particolari e suggestivi ambienti fluviali. Si ritiene necessario prevedere il restauro ambientale con il ripristino della tipica vegetazione e la realizzazione di percorsi "natura" con aree attrezzate per la sosta.
- 127.07. Per i suddetti parchi saranno predisposti specifici piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata che disciplinino gli usi, le tipologie di intervento e le modalità attuative.  
Detti piani identificheranno:
- le emergenze da tutelare;
  - le aree da sottoporre a restauro ambientale e da rimboschire;
  - i percorsi ippo-ciclo-pedonabili;
  - le aree da destinare ad attività di svago e sport;
  - le aree da destinare ad agriturismo e turismo rurale;
  - le categorie d'intervento per l'edificato esistente.
- 127.08. Destinazioni funzionali ammesse: DT/1, DTR4 (limitatamente ai campeggi) con esclusione del Parco del Castello, DT/9, DAG/5, URB/1, URB/2.

Gli indici di edificabilità territoriale non potranno, in ogni caso, superare quelli fissati dalla Legge Regionale n° 14/82 per le aree boschive, pascolive e incolte.

127.09. L'attuazione e la gestione dei parchi è di iniziativa pubblica; le aree comprese nelle delimitazioni sono, pertanto, soggette a vincolo a contenuto espropriativo. In alternativa all'esproprio è consentito ai privati proprietari, previa stipula di convenzione che assicuri l'uso pubblico del parco, attuare direttamente gli interventi di realizzazione e gestione dei parchi o di ambiti significativi di essi e previa proposta di PUA stralcio, riguardante ambiti significativi, non inferiori a 2 ha, a valere come strumento anticipatore del Piano complessivo. I PUA stralcio dovranno essere accettati o respinti dalla Giunta Comunale.

127.10. L'edificato esistente può essere riconvertito a destinazioni congruenti con quelle previste nel progetto di parco o del PUA stralcio e, se demolito, la Giunta Municipale può consentire un incremento della SLS nei limiti fissati al precedente art. 56.04.

127.11. Nelle more della attuazione dei PUA, l'uso del suolo è disciplinato dalle norme seguenti:

Gli edifici privati, legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC, o per i quali sia stata rilasciata concessione in sanatoria, possono essere oggetto degli interventi previsti dalle categorie A e B.

Nelle aree libere permeabili non è possibile alcuna modificazione dello stato dei luoghi; è consentito l'esercizio dell'agricoltura, senza realizzazione di alcun manufatto con carattere permanente.

Sono comunque realizzabili gli interventi pubblici di infrastrutturazione del territorio e per la realizzazione di attrezzature pubbliche, secondo i progetti specifici redatti dagli Enti competenti, anche in relazione alla salvaguardia idrogeologica del territorio.

Tutti gli interventi di consolidamento dei versanti, le sistemazioni idrogeologiche, la realizzazione di percorsi, ecc. dovranno essere effettuati utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

127.12. **F9 – parco dell'Irno** in via dei Greci

Attrezzatura pubblica d'interesse generale, i cui lavori sono in corso a cura della Provincia, finalizzati alla rinaturalizzazione delle sponde del fiume e delle aree circostanti. L'attrezzatura esplica per la sua ubicazione e dimensione soprattutto la funzione di attrezzatura pubblica d'interesse locale a servizio dei vicini nuovi insediamenti previsti dal PUC.

#### **Art.128. F10 - Parco attrezzato della Litoranea Orientale**

128.01. La zona F10 individua una vasta area della litoranea orientale in cui sono comprese attrezzature pubbliche e private - esistenti e di progetto - cui è riconosciuto un "interesse generale". Tra queste, lo stadio comunale Arechi, il previsto Palasalerno, la multisala, il complesso della colonia S. Giuseppe ecc..

Nella stessa zona sono altresì comprese attrezzature pubbliche esistenti e di progetto d'interesse locale a servizio dei nuovi insediamenti previsti dal PUC.

Le attrezzature esistenti, compatibili con la zona F10, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2 e D.

128.02. Le aree situate a valle della nuova strada litoranea saranno disciplinate da apposito piano particolareggiato della fascia costiera, o da piani per settori omogenei, da individuarsi dalla Giunta Comunale, in sede di adozione dei PUA, che potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, analogamente ed in continuità con quanto già previsto per la zona B, secondo le modalità indicate di seguito.

**Piano particolareggiato della fascia costiera**

Le tavole P2.n delimitano l'ambito costiero da sottoporre a pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica, anche per settori omogenei. Tale ambito è limitato ad ovest dal fiume Irno, a nord dalla via lungomare, a sud dalla battigia ed a est dal fiume Picentino. Il tratto compreso tra il "centro Gallotta" e la foce del fiume Picentino ricade nella zona omogenea "F10" e per esso valgono le norme seguenti:

Il piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, o i P.P. per settori omogenei di iniziativa privata, redatto in continuità e congruenza con l'analogo strumento già previsto per la zona B, perseguirà le medesime finalità, che devono intendersi qui interamente riportate. Esso, inoltre, promuoverà il miglioramento della fruizione del litorale e del mare, nonché la ricostituzione di una fascia di verde da situare tra la nuova sede della strada litoranea e l'arenile.

Oltre ai nuovi manufatti necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione ed alle attività turistico-ricettive ad essa congruenti, non saranno consentite nuove edificazioni che non siano riconducibili al recupero e/o alla sostituzione di edifici esistenti la cui SLS può essere incrementata all'atto della redazione del P.P. secondo quanto previsto al precedente art. 56.04.

Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito da disciplinare con il piano particolareggiato, e con possibilità di individuarne ulteriori all'atto della stesura dello stesso, sono: DT/9, DTR/5, DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), URB/1 e URB/2, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti.

Le tavole P2.11 e P2.12 individuano i complessi edilizi (Centro Vigor, Colonia S. Giuseppe e Villaggio del Sole) le cui funzioni sono congruenti con le destinazioni di zona; per essi sono pertanto applicabili tutte le categorie di cui alle lettere A, B, C2, D delle presenti norme.

Per l'edificato esistente, di cui si prevede la demolizione in quanto ricompreso in Aree Standard o nell'ampliamento dell'arenile, sono consentiti, fino all'attuazione del piano particolareggiato, i soli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B).

La tavola P4 del PUC prefigura, quale indirizzo per la redazione del piano particolareggiato, una possibile soluzione formale degli interventi.

128.03. Per gli immobili esistenti non compresi nell'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle cat. A,B,C e D delle presenti norme e le destinazioni funzionali ammesse sono quelle già previste per la zona F10 (DT/9,DTR/5,DT/12,URB1,URB2) nonché DT/2 ma limitatamente alla previsione di Uffici Pubblici, oltre a quelle che saranno fissate in sede di piano particolareggiato della fascia costiera comprendente immobili ricadenti nella stessa zona omogenea F10.

128.04. Per la riqualificazione di alcune aree di proprietà pubblica comprese nella zona omogenea F10, sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2:

	ST MQ	LOCALITÀ	Z.O.	IU MQ/MQ	QST MQ	QSP MQ	QSR MQ	STAND.MIN. RESIDENZIALE MQ	STAND.MIN. PROD/SERVIZI MQ	STAND.MIN. TOT. MQ
PROG_5	21.445	Litoranea orientale palazzetto dello sport	F_10	0,28	6.000	6.000	-	-	4.800	4.800
PROG_6	42.770	Litoranea orientale campo Volpe	F_10	0,41	17.597	11.000	6.597	4.060	8.800	12.860

128.05. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualificazione la "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell' IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare.

128.06. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa

pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato.

Il PUA deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.

- 128.07. Per promuovere la qualità dell'architettura, al progetto si perverrà con preferenza attraverso procedure concorsuali.
- 128.08. Ai fini della celere riqualificazione ambientale dell'area, in alternativa ai PUA, i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato anche per singolo intervento, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti. Anche in caso di PdC Convenzionato andranno applicate, ove possibile, le indicazioni per gli interventi edilizi delle Linee Guida per la fascia costiera.

#### **Art.129. F11 – Uffici Finanziari**

- 129.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale esistente.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa. Il piano prevede che tale struttura, oggi interamente recintata, sia inserita nel nuovo assetto urbano della zona. A fronte della cessione delle aree di pertinenza della struttura generale, la nuova sistemazione della zona prevede la riqualificazione delle aree esterne al complesso con creazione di verde e parcheggi pertinenziali.

#### **Art.130. F12 – Casa Circondariale**

- 130.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale esistente.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

#### **Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali**

- 131.01. Attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2, D ed E della presente normativa.

- 131.02. Potranno prevedersi, per incrementare la quantità e qualità dei servizi e delle attrezzature, nuove superfici e volumetrie, anche con destinazioni d'uso complementari a quelle svolte, di tipo pubblico o di fruizione pubblica, anche a gestione privata, di natura terziario-direzionale o di pubblici esercizi. Il progetto, nella forma del planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale, definisce i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento ed è approvato con le procedure di Permesso di Costruire in deroga di cui al seguente articolo 182.

#### **Art.132. F14 – Caserma dei Vigili del fuoco**

- 132.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale in costruzione.

Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

#### **Art.133. F15 – Cittadella giudiziaria**

- 133.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale in costruzione.

Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.134. eliminato**

**Art.135. F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura**

- 135.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale o di interesse pubblico di progetto.  
Il PUC individua il sito per la costruzione di una attrezzatura sanitaria pubblica o di interesse pubblico o altra attrezzatura.
- 135.02. Il piano attuativo (PUA) disciplinerà gli usi, le tipologie di intervento e le modalità attuative avendo cura di assicurare la massima permeabilità dei suoli.
- 135.03. Il progetto dovrà prevedere anche una viabilità di accesso al quartiere Petrosino ed al complesso dei Saveriani.
- 135.04. Le destinazioni funzionali ammesse sono:  
- DT/2 e DT/12 (limitatamente ad attrezzature per il tempo libero e sport), URB/1 e URB/2.  
- destinazioni funzionali complementari rientranti nella destinazioni d'uso DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)
- 135.05. Il rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate non potrà essere inferiore a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto.
- 135.06. L'attuazione dell'attrezzatura è di iniziativa pubblica; le aree comprese nella delimitazione della zona sono, pertanto, soggette a vincolo a contenuto espropriativo. In alternativa all'esproprio è consentito ai privati proprietari attuare direttamente gli interventi attraverso PUA di iniziativa privata corredato da specifica convenzione che disciplini il rapporto pubblico/privato.
- 135.07. Al progetto si perviene con preferenza attraverso procedure concorsuali al fine di garantire che i nuovi manufatti possano inserirsi armoniosamente nel delicato tessuto edilizio ponendo particolare attenzione alla conservazione e/o implementazione del verde.
- 135.08. L'approvazione del planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.
- 135.09. Nelle more della attuazione del PUA, nelle aree libere permeabili non è possibile alcuna modificazione dello stato dei luoghi.
- 135.10. Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.136. F18 – Centro assistenziale “La Tenda”**

- 136.01. Attrezzatura privata di interesse generale in costruzione.  
Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.137. F19 – Attrezzatura collinare di tipo ludico-ricreativo Play Garden**

- 137.01. Attrezzatura privata di interesse generale in costruzione, attuata con procedura di cui al DPR n° 447/98.

**Art.138. F20 – Attrezzatura collinare di tipo turistico-alberghiero in loc. Giovi Bottiglieri**

- 138.01. Attrezzatura privata di interesse generale di progetto.  
Il PUC localizza nella frazione di Giovi Bottiglieri un'attrezzatura di tipo turistico alberghiero la cui attuazione di iniziativa privata è subordinata all'approvazione, da parte della Giunta Municipale, di un PUA esteso all'intera area, nei limiti



dell'indice urbanistico di 0,3 mq/mq, da applicarsi alla S.T.; gli standard indotti dall'intervento vanno previsti nella stessa zona omogenea.

- 138.02. L'approvazione del progetto è consentita soltanto se le opere di urbanizzazione primaria, previste dallo stesso, siano funzionalmente collegate a quelle comunali esistenti.
- 138.03. Sono ammesse per l'edificio esistente nelle more dell'attuazione del PUC gli interventi manutentivi di cui alle categorie A e B.  
Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.139. F21 – Attrezzatura collinare di tipo turistico-alberghiero in loc. Giovi Casa Rocco**

- 139.01. Attrezzatura privata d'interesse generale di progetto.  
Il PUC localizza nella frazione di Giovi – Casa Rocco un'attrezzatura di tipo turistico alberghiero la cui attuazione di iniziativa privata è subordinata all'approvazione, da parte della Giunta Municipale, di un PUA esteso all'intera area e nei limiti dell'indice urbanistico di 0,3 mq/mq, da applicarsi alla S.T.; gli standard indotti dall'intervento vanno previsti nella stessa zona omogenea.
- 139.02. L'approvazione del PUA è consentita soltanto se le opere di urbanizzazione primaria, previste dallo stesso, siano funzionalmente collegate a quelle comunali esistenti.
- 139.03. Sono ammessi per l'edificio esistente nelle more dell'attuazione del PUC gli interventi manutentivi di cui alle categorie A e B  
Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.140. F22 – Attrezzatura da destinare a impianti sportivi, parcheggi e standard – Rione S. Calenda**

- 140.01. Attrezzatura privata d'interesse generale di progetto.  
Procedura d'attuazione in corso: DPR 447/98. A seguito dell'atto n° 54 del 26.09.03 con il quale il Consiglio Comunale ha espresso preliminare condivisione in merito al progetto di parcheggio privato sull'area in via S. Calenda, il PUC localizza nella suddetta area un'attrezzatura da destinare a impianti sportivi, parcheggi pertinenziali e standard. L'uso pubblico degli impianti sportivi va regolato con apposita convenzione. Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.
- 140.02. L'approvazione del progetto è consentita soltanto se le opere di urbanizzazione primaria, previste dallo stesso, siano funzionalmente collegate a quelle comunali esistenti.

**Art.141. F23 – Attrezzatura sanitaria in loc. S. Leonardo**

- 141.01. Attrezzatura privata di interesse generale di progetto.  
Procedura d'attuazione in corso: DPR 447/98. Il PUC localizza, nella città compatta, un'attrezzatura per funzioni sanitarie di iniziativa privata, fermo restante e nel rispetto di quanto contenuto nella D.G.R.C. n° 7301/01. L'indice urbanistico della zona è 0,6 mq/mq, da applicarsi alla S.T. Gli standard indotti dall'intervento vanno previsti nella zona omogenea. Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.
- 141.02. L'approvazione del progetto è consentita soltanto se le opere di urbanizzazione primaria, previste dallo stesso, siano funzionalmente collegate a quelle

comunali esistenti.

**Art.142. F24 – Attrezzature scolastiche superiori ed uffici pubblici – loc. Lamia**

- 142.01. Attrezzatura pubblica d'interesse generale esistente e di progetto.
- 142.02. Il PUC conferma la destinazione della zona ad attrezzature scolastiche superiori. Nell'ambito della zona omogenea è individuata una subzona con destinazione ad uffici pubblici.
- 142.03. L'attuazione delle previsioni di zona è subordinata alla redazione di piani particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica.
- 142.04. Le destinazioni funzionali ammesse nella zona e nella subzona sono:  
a) per la zona destinata a scuole superiori  
- scuole superiori  
- URB1-URB2  
b) per la subzona destinata ad uffici pubblici  
- uffici pubblici  
- destinazioni funzionali complementari rientranti nelle destinazioni d'uso DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)  
- URB1-URB2
- 142.05. L'approvazione dei planovolumetrici, preliminari ai PP, relativi alla nuova edificazione è di competenza del Consiglio Comunale.

**Art.143. F25 – Cimitero di Brignano**

- 143.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale esistente e di progetto .  
Gli interventi edilizi consentiti sono quelli definiti dal vigente regolamento di polizia mortuaria.  
Relativamente alla parte monumentale sono consentiti i soli interventi della categoria C1.  
Il PUC prevede l'ampliamento della zona F25 (di circa mq 29.751) includendovi l'ambito territoriale posto sul confine orientale dell'attuale cimitero. Nell'ampliamento è prevista un'ampia area di parcheggio a servizio del cimitero facilmente accessibile dalla via Irno. La realizzazione dell'ampliamento del cimitero è subordinata all'approvazione, da parte della Giunta Municipale, del relativo progetto di opera pubblica.  
Le aree interessate, rilevabili dalle tavole P2n del PUC, sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo. Pertanto, nelle more dell'attuazione dell'intervento, esse sono inedificabili e per gli edifici eventualmente esistenti sono consentiti i soli interventi di cui alle categorie A e B delle presenti norme.  
L'approvazione del progetto preliminare è di competenza del Consiglio Comunale.

**Art.144. F26 – Nuovo Cimitero**

- 144.01. Attrezzatura pubblica d'interesse generale di progetto.  
Il PUC individua, in prossimità del previsto svincolo per S. Mango, il sito di costruzione del nuovo cimitero di circa mq 99.750. La realizzazione è subordinata all'approvazione, da parte della Giunta Municipale, del relativo progetto.  
Le aree interessate, rilevabili dalle tavole P2n del PUC, sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo. Pertanto, nelle more dell'attuazione dell'intervento, esse sono inedificabili e per gli edifici eventualmente esistenti sono consentiti i soli interventi di cui alle categorie A e B delle presenti norme.  
L'approvazione del progetto preliminare è di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art.145. F27 – Green Way**

- 145.01. Attrezzatura pubblica o d'interesse pubblico generale di progetto. Il PUC individua in prossimità dello svincolo di S. Mango un'area a servizio del flusso veicolare di passaggio sulla SA/RC. La stessa sarà attrezzata con punti di ristoro, servizi e punti di esposizione dei prodotti tipici locali, adeguatamente integrati nel verde e realizzati con il ricorso a materiali naturali (pietra, legno, ecc). Si prevede di implementare la vegetazione con essenze autoctone e/o della corrispondente fascia fitoclimatica. L'attrezzatura ricade in una delle aree collinari collegate dalla "viabilità anulare", per le quali il Piano intende ottimizzare le potenzialità di attrazione dei siti – rivolte al turismo naturalistico - introducendo le necessarie dotazioni infrastrutturali e di arredo nel pieno rispetto dell'habitat esistente.
- 145.02. Il piano particolareggiato (PUA) disciplinerà gli usi, le tipologie di intervento e le modalità attuative avendo cura di assicurare la massima permeabilità dei suoli attraverso il ricorso a pavimentazioni con materiali drenanti che consentano la crescita del manto erboso nelle aree a parcheggio di nuova previsione. Esso identificherà:
- le emergenze da tutelare;
  - le aree da sottoporre a restauro ambientale e da rimboschire;
  - i percorsi carrabili e pedonabili;
  - le aree da destinare ad attività di svago e sport;
  - i parcheggi pubblici.
- 145.03. L'attuazione dell'attrezzatura è di iniziativa pubblica; le aree comprese nella delimitazione della zona sono, pertanto, soggette a vincolo a contenuto espropriativo. In alternativa all'esproprio è consentito ai privati proprietari attuare direttamente gli interventi attraverso PUA di iniziativa privata corredato da specifica convenzione che disciplini il rapporto pubblico/privato.
- 145.04. L'approvazione del planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art.146. F28 – Parco Archeologico**

- 146.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto. Il PUC prende atto dell'interesse archeologico di una vasta area sottoposta a vincolo dalla Soprintendenza Archeologica in quanto le prime indagini effettuate hanno portato alla luce reperti la cui cronologia va dal sec. IV a.C. al sec. I d.C.
- 146.02. Per la complessità dell'intervento e le peculiarità del sito il progetto sarà redatto a cura della stessa Soprintendenza Archeologica ovvero dai privati proprietari delle aree che, in alternativa all'esproprio, possono attuare direttamente gli interventi attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che disciplini i rapporti pubblico/privati ed assicuri l'uso pubblico del parco e previa intesa con la Soprintendenza Archeologica con la quale il privato concorderà le attrezzature a servizio del parco, le tipologie e le caratteristiche dei materiali da impiegare il disegno del verde e le essenze arboree da piantumare.
- 146.03. Le destinazioni funzionali complementari ammesse sono quelle rientranti nella destinazione d'uso DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)
- 146.04. Nelle more della attuazione del PUA, non è possibile alcuna modificazione dello stato dei luoghi se non riconducibile ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sempre che la Sovrintendenza Archeologica li abbia autorizzati.
- 146.05. Il planovolumetrico delle attrezzature previste dal progetto, preliminare al PUA, sarà approvato dal Consiglio Comunale.

#### **Art.147. Nuova Sede IACP**

- 147.01. Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto.  
Il PUC conferma la variante urbanistica di cui al DPGR n° 11399 del 08.07.1999 approvata per la nuova sede dell'IACP.  
Trattasi di attrezzatura d'interesse generale compresa nella zona omogenea B5, il cui planovolumetrico è stato già approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 12 del 22.04.1988. Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.

**Art.148. F29 - Attrezzatura sportiva - Tennis "Le Querce"  
F30 – Attrezzatura sportivo-culturale – S. Maria di Ogliara**

- 148.01. Attrezzature private d'interesse generale esistenti.  
Il PUC individua nella frazione di Ogliara due attrezzature esistenti:  
F29 – attrezzatura sportiva e F30 - attrezzatura sportiva-culturale.
- 148.02. Sono ammessi per l'edificato esistente gli interventi manutentivi di cui alle categorie A, B, C2 e D.

**Art.148bis. F31 – Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto –  
Termovalorizzatore**

**F32 – Attrezzatura del sistema idrico comunale in località  
Monticelli - Impianti ed Uffici esistenti**

- 148bis.01. Per l'edificato ricadente nell'ambito dell'attrezzatura esistente sono ammessi gli interventi manutentivi di cui alle categorie A, B, C2 e D.

## **TITOLO III LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**

### **Capo I: Definizione di strumenti e parametri**

#### **Art.149. Generalità**

- 149.01. Il Piano Urbanistico Comunale definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione. La maggior parte di tale potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nelle ipotesi di rinnovamento della città, indipendentemente da ogni scelta urbanistica. Il "riparto" è effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di equivalenza", intendendo per "Ambito di equivalenza" l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità virtuale IEp.
- 149.02. I suoli interessati sono tutti quelli che, compresi nel limite della città compatta o nel perimetro dei nuclei consolidati, sono destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard - AS) o ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e quelli relativi alla viabilità strettamente connessa (AV), come riportati nella tav. N2.
- 149.03. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti (AT+AS+AV) in base agli IEp. Essa viene, però, "concentrata" – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i parametri urbanistici che ne regolano l'attuazione.
- 149.04. Nel presente capo, stante la specificità della materia trattata, si definisce una terminologia integrativa a quella riportata nel precedente Titolo I.

#### **Art.150. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

- 150.01. In continuità con la strategia seguita negli ultimi anni dal Comune di Salerno, si ritiene che la coerenza formale delle nuove realizzazioni, previste nelle Aree di Trasformazione AT, debba essere assicurata da idonei piani urbanistici attuativi (PUA).
- 150.02. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascuna Area di Trasformazione; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato degli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.
- 150.03. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:
- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
  - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
  - la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
  - i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
  - schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico;
  - l'indice di permeabilità.

- 150.04. Il PUA si configura come piano attuativo del PUC. Esso può assumere, a seconda delle sue specificità, la forma amministrativa del P.P. (Piano Particolareggiato), del P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), del P.d.R. (Piano di Recupero), del P.d.L (Piano di Lottizzazione), del P.R.U. (Programma di Recupero Urbano), del P.I.I. (Programma Integrato d'Intervento), ecc.. Il PUA specificato nelle schede dei comparti è da intendersi indicativo. Pertanto sia per i PUA di iniziativa pubblica che per quelli di iniziativa privata, nella fase attuativa, potrà essere individuata la forma amministrativa più opportuna per l'attuazione del comparto.
- 150.05. Gli elaborati del PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme vigenti.
- 150.06. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullastata e provvedimenti all'uopo necessari.

#### **Art.151. Aree di Trasformazione (AT)**

- 151.01. Il PUC individua e disciplina (elaborati R2, N2, N3 e P2.n) gli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:
- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
  - delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
  - degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.
- 151.02. I suddetti ambiti prendono il nome di "Aree di Trasformazione".
- 151.03. La destinazione delle AT può essere:
- AT\_R - di tipo prevalentemente residenziale (70%);
  - AT\_PS - di tipo prevalentemente produttivo (70%)
  - AT\_PS - di tipo esclusivamente produttivo (100%).
- 151.04. Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.152. Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica**

- 152.01. Le Aree di Trasformazione destinate agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, così come individuate nella normativa delle zone B e C, nonché le Aree di Trasformazione destinate agli insediamenti produttivi così come individuate nella normativa della zona D, sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.
- 152.02. Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.153. Aree Standard (AS)**

- 153.01. Il PUC individua nelle tavole N2 e N3 gli ambiti del territorio comunale destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale, che partecipano alla perequazione. Tali ambiti prendono il nome di "Aree Standard – AS".
- 153.02. Le destinazioni delle AS sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute

e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità o secondo quanto consentito dalle presenti norme circa i trasferimenti di edificato dalle AT alle AS.

- 153.03. Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.154. Parametri delle Aree di Trasformazione e delle Aree Standard**

- 154.01. I parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard, sono desumibili dalle tabelle allegate alla presente normativa.

#### **Art.155. Il Comparto edificatorio**

- 155.01. Il comparto è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

- 155.02. Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso può essere :

- continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

#### **Art.156. Superficie Territoriale (ST)**

- 156.01. Si intende per Superficie Territoriale la porzione di suolo compreso nelle Aree di Trasformazione AT, nelle aree destinate a standard AS, nelle aree destinate a viabilità AV. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

#### **Art.157. Ambiti di Equivalenza "AE" e Indice di Edificabilità propria "IEp"**

- 157.01. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione, pubblica o privata, introdotta dal presente PUC.

- 157.02. Il PUC riconosce a tutte le aree, come distintamente riportate nella tav. N2, e nelle quali sono previsti interventi di trasformazione ovvero destinate a standard o ad altre opere pubbliche, comprese nella città compatta e nei nuclei frazionali perimetrati della città diffusa, un'edificabilità virtuale quantificata dall'Indice di Edificabilità propria "IEp".

- 157.03. L'Indice di Edificabilità propria "IEp" è espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale. Rappresenta la potenzialità edificatoria che il PUC assegna a tutti i suoli inclusi nelle Aree di Trasformazione, ovvero nelle Aree Standard e/o destinati ad opere pubbliche, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di

Equivalenza.

- 157.04. L'edificazione conseguente all'applicazione di tale indice può avvenire esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT, e con le modalità e nei limiti indicati nel Capo II del presente Titolo.
- 157.05. Gli Ambiti di equivalenza sono rappresentati nella tavola N2; i criteri per la definizione degli stessi ed i corrispondenti "IEp", sono esplicitati nella tavola seguente.

Ambiti di Equivalenza	Criteri generali assunti per la classificazione	Indice di edificabilità propria IEp (mq./mq.) solaio lordo/ sup.Territoriale
Consolidato A	Alto grado di centralità Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,7 mq./mq.
Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,6 mq./mq.
Semiconsolidato	Urbanizzazione parziale Discreta presenza di servizi Discreta accessibilità Discrete potenzialità di saturazione Possibilità di trasformazione d'uso Discreto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,5 mq./mq.
Periferia	Urbanizzazione precaria Presenza episodica di servizi Accessibilità incompleta Ampia possibilità di saturazione Ampia possibilità di trasformazione d'uso Basso valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,3 mq./mq.
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate Basso valore di esproprio Microzona censuaria di appartenenza	0,15 mq./mq.

**Art.158. Diritto Edificatorio Proprio**

- 158.01. Il Diritto Edificatorio Proprio "DEp" di un'Area di Trasformazione AT, di un'area destinata a standard AS o di un'area destinata a viabilità AV, è il diritto



soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.

- 158.02. Il DEp è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
- 158.03. Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.
- 158.04. Gli immobili di pubblica proprietà, inseriti in comparti edificatori, partecipano o meno alla trasformazione urbana in ragione del loro specifico regime giuridico e la loro capacità di generare diritti edificatori è desumibile dal quadro sintetico di seguito riportato che funge da riferimento generale, in quanto attinente fattispecie generali, per il preciso inquadramento delle singole specifiche situazioni riscontrabili:

TIPOLOGIA IMMOBILE	UBICAZIONE IN AREA STANDARD DI COMPENSAZIONE	UBICAZIONE IN AREA DI TRASFORMAZIONE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici pubblici e relative aree di pertinenza,</li> <li>- aree sottoposte a speciali servitù pubbliche comportanti inedificabilità</li> <li>- strade pubbliche e relative pertinenze in regolare esercizio</li> </ul>	Esclusione dal calcolo dei DEp	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Esclusione dal calcolo dei DEp <u>se viene confermata la destinazione e funzione pubblica in uso;</u></li> <li>b) Esclusione dal calcolo dei DEp <u>se viene prevista la loro trasformazione con nuove destinazioni e funzioni pubbliche a cura del Comune;</u></li> <li>c) Verifica da condurre con l'ente proprietario <u>se viene prevista la loro trasformazione a cura del soggetto attuatore</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reliquati connessi a attrezzature e infrastrutture pubbliche</li> </ul>	Esclusione dal calcolo dei DEp	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Esclusione dal calcolo dei DEp <u>se viene prevista la loro trasformazione con nuove destinazioni e funzioni pubbliche a cura del Comune;</u></li> <li>b) Verifica da condurre con l'ente proprietario <u>se viene prevista la loro trasformazione a cura del soggetto attuatore</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature e infrastrutture, con relative aree di pertinenza, che presentano le caratteristiche di dismissione dagli usi precedenti</li> </ul>	Esclusione dal calcolo dei DEp	Verifica da condurre con l'ente proprietario
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree libere da manufatti, non connesse a attrezzature o infrastrutture pubbliche</li> </ul>	Verifica da condurre con l'ente proprietario	Verifica da condurre con l'ente proprietario

- 158.05. Nel caso di immobili di proprietà pubblica la cui trasformazione a funzioni pubbliche (ad esempio: strade, boulevard, ecc.) interessi più ambiti territoriali e/o diversi Comparti, al fine di realizzare interventi omogenei, l'Amministrazione Comunale provvede sia a redigere i relativi progetti che a eseguire i relativi

interventi, nonché ad attivare le procedure acquisitive degli immobili pubblici interessati, fermo restando che cede a carico dei soggetti attuatori il versamento degli oneri per la acquisizione degli immobili e per la realizzazione degli interventi.

#### **Art.159. Incremento del Dep**

159.01. Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 159.02 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.

Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del Dep.

159.02. Coefficienti di correzione DEp per l'edificato esistente nelle Aree di Trasformazione e nelle aree Standard.

<b>Tipologia fabbricati esistenti</b>	<b>Indice di correzione</b>
Edifici residenziali	1,30
Edifici commerciali/direzionali	0.80
Edifici industriali/artigianali	0.60

159.03. Se, nella fase attuativa, per effetto delle verifiche compiute si determina una quantificazione del DEP inferiore alla quantità di solaio totale (QST) attribuita al Comparto si ridurrà l'indice urbanistico; se, al contrario, per effetto delle verifiche compiute in fase attuativa i diritti edificatori dovessero superare l'indice urbanistico fissato dal piano, essi potranno essere riconosciuti sempre che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto.

159.04. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEp può avvenire soltanto nelle Aree di Trasformazione, con le modalità definite nel Capo II del presente Titolo.

#### **Art.160. Cessione del DEp**

160.01. I Diritti Edificatori propri (DEp) sono liberamente commerciabili e possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati.

#### **Art.161. Indice Urbanistico (IU)**

161.01. Il PUC quantifica la nuova edificazione prevista nelle Aree di Trasformazione (AT) attraverso un indice urbanistico. Questo indice è rappresentativo della quantità di nuovo edificato che si ritiene rappresenti quella ottimale per l'area in esame.

161.02. Gli indici previsti, che variano da un minimo di 0,3 mq/mq ad un massimo di 1,2 mq/mq, tengono conto della localizzazione, della densità e delle tipologie

edilizie esistenti al contorno, ecc., e sono specificati negli elaborati N3 "schede dei Comparti" ed R2 "allegati analitici".

- 161.03. In nessun caso questo indice può essere inteso come possibilità edificatoria attribuibile al proprietario di quella specifica area. Per maggiore chiarezza, si sottolinea che il proprietario dell'area ha diritto ad utilizzare esclusivamente l'indice di edificabilità propria IEp.
- 161.04. Per la trasformazione delle aree nelle quali ricadono industrie altamente inquinanti, al fine di incentivarne la delocalizzazione e conseguire la riqualificazione ambientale del sito, laddove i diritti edificatori degli immobili interessati risultano inferiori all'indice urbanistico, sarà riconosciuto quest'ultimo.
- 161.05. L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mq. SLS/ mq.ST.

#### **Art.162. Quantità di solaio lordo realizzabile: QST**

- 162.01. L'applicazione dell'indice urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione AT determina la quantità di solaio lordo realizzabile ai fini urbanistici nell'area medesima. Essa rappresenta la massima quantità di edificato compatibile con l'Area di Trasformazione AT.
- 162.02. Tale edificazione può avvenire esclusivamente con le modalità fissate nel successivo Capo II.
- 162.03. La QST può essere composta da un'aliquota con destinazione residenziale (QSR) e da un'altra destinata a produzione-servizi (QSP).
- 162.04. Il fabbisogno di standard indotti dalla edificazione è computato – come per legge – in funzione delle diverse percentuali di QSR e QSP.

#### **Art.163. Caratteristiche delle Aree di Trasformazione**

- 163.01. Il PUC fissa, per ciascuna area, l'indice urbanistico (IU) rinviando al PUA la definizione dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Il prodotto tra l'IU e la Superficie Territoriale (ST) dell'area determina la massima "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) realizzabile.
- 163.02. In nessun caso tale QST può intendersi come possibilità edificatoria attribuita all'insieme dei proprietari dei suoli compresi nell'Area di Trasformazione. Ad essi spetterà esclusivamente l'utilizzo del "diritto edificatorio proprio" (DEp) inteso come prodotto dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) per la Superficie Territoriale dell'area (ST).
- L'utilizzo di tale diritto edificatorio (DEp) non comporta, nella generalità dei casi, la saturazione della QST.
- 163.03. La residua potenzialità edificatoria dell'Area di Trasformazione (QST – DEp) è colmata con i diritti edificatori di altre aree (AS, AV o AT a destinazione pubblica), a fronte della cessione al Comune delle stesse.

#### **Art.164. Caratteristiche delle Aree Standard AS e delle Aree di Trasformazione AT ad iniziativa pubblica**

- 164.01. Le Aree Standard (AS) e le Aree di Trasformazione (AT) ad iniziativa pubblica comprese nel limite della "città compatta" e nei nuclei perimetrati delle frazioni sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC.
- 164.02. Esse, però, generano il diritto edificatorio (DEp) che può - in alternativa all'esproprio - essere utilizzato esclusivamente nelle Aree di Trasformazione AT, con le modalità definite nel presente Titolo.

- 164.03. Su tali aree coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:
- a. il “vincolo a contenuto espropriativo”, che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l’ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEp del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola con preferenza alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica
  - b. l’utilizzo, da parte del proprietario, del Diritto Edificatorio (DEp), nell’ambito di una determinata AT, destinata all’edificazione privata. Tale opzione determina l’automatica cessione al Comune delle relative aree con le modalità indicate nell’articolo seguente.
- 164.04. La sussistenza di tale “doppio regime”, non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.
- 164.05. Per l’edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all’attuazione del PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## Capo II: Forme di attuazione

### Art.165. Generalità

- 165.01. Il PUC persegue l'obiettivo di riqualificare tutti gli spazi che, compresi nella città compatta e nei nuclei perimetrati della città diffusa, sono attualmente privi di utilizzazioni realmente compatibili con l'aggregato urbano.
- 165.02. Nella consapevolezza della complessità di tale obiettivo, peraltro da ottenere attraverso meccanismi ispirati all'equità urbanistica, si prevede di attuare la gran parte delle trasformazioni previste nel piano mediante comparti edificatori.

### Art.166. Formazione dei comparti.

- 166.01. Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio.
- 166.02. E' facoltà del Consiglio Comunale applicare la procedura del Comparto edificatorio di seguito disciplinata ai piani e programmi in itinere riportati nel PUC, sia come PUA adottati sia come interventi diretti, fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni la nuova procedura non costituisce variante al PUC; ove tali variazioni si verificano, andranno rispettati i criteri e le modalità generali della trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

### Art.167. Il Piano Attuativo dell'AT del Comparto

- 167.01. Il Piano Attuativo dell'AT del comparto deve:
- avere i contenuti indicati dall' art. 150;
  - essere esteso alla totalità delle AT comprese nel comparto;
  - prevedere un'edificazione nei limiti della QST, intesa quale quantità di superficie lorda di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione;
  - prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree definite "AS" e "AV" e delle AT a destinazione pubblica se comprese nel comparto.
- 167.02. Il PUA deve definire:
- le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
  - gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:
    - a) definite Aree Standard dal PUC;
    - b) destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
  - gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
  - la disciplina dei fabbricati esistenti.
- 167.03. Il PUA della AT del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione delle AS e delle AV al Comune è fissato nella Convenzione del PUA della AT. La progettazione degli interventi nelle AS e per le AV è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e la attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Indirizzo e negli altri atti di programmazione del Comune; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA della AT cui sono legate.
- Non costituiscono varianti al PUC:
- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri

- ST e QST;
- b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare o per migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano Dep;
  - c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate le AT;
  - f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;
  - g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori in applicazione di quanto previsto al precedente articolo 159;
  - h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%;
  - i) diversa proporzione tra le aliquote di destinazione (residenziale e produzione/servizi) fissate dal PUC, per la realizzazione di strutture ricettive, alberghiere e sanitarie, trattandosi di destinazioni ove è prevalente l'interesse pubblico.
- 167.04. Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.
- 167.05. Ai soggetti attuatori che si obbligheranno a realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata non inferiore al 10% del QSR delle sole AT\_R saranno riconosciute agevolazioni da individuare e regolamentare in fase attuativa.
- 167.06. I parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie con l'ulteriore possibilità di adottare accorgimenti per il trattamento e recupero delle acque di prima pioggia e per il loro riutilizzo ai fini irrigui.

#### **Art.167bis. Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione**

- 167bis.01. E' possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno delle Aree di Trasformazione dei Comparti, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
- 167bis.02. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA, siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo dei DEp che partecipano alla trasformazione:
- sia le superfici lorde di solaio di questi manufatti;
  - sia la loro area di sedime;
  - sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
- 167bis.03. La non considerazione dei DEp determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di Carico Urbanistico, non considera i manufatti

nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della QST della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.

167bis.04.I Suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEp.

167bis.05.I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.

167bis.06.Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Area di Trasformazione. Le Norme Tecniche di Attuazione del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.

167bis.07.La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione delle Aree di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione di manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Piano Urbanistico Attuativo:

1. dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Area di Trasformazione;
2. dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
3. prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

167bis.08.Il Soggetto attuatore può proporre alla Giunta Comunale una stesura preliminare di PUA ove sia motivatamente prevista e illustrata la conservazione di manufatti. La Giunta Comunale può giudicare negativamente la conservazione dei manufatti sotto il profilo dell'assetto morfologico, ed in tal caso il preliminare di PUA potrà essere respinto, e potranno invece applicarsi, se del caso, le Norme sull'intervento sostitutivo del Comune.

#### **Art.168. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto**

168.01. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
- b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;
- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco

- temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) la cessione gratuita delle AS e AV, AT\_ERP e AT\_PIP se comprese nel comparto, considerato che l'edificazione delle AT\_ERP concorre alla aliquota di legge di ERP rispetto al dimensionamento residenziale generale del PUC;
  - f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
  - g) la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione preva-lentemente residenziali (AT\_R).

**Art.169. Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti**

- 169.01. Se nelle aree di trasformazione di un comparto esistono attività produttive i cui tempi di delocalizzazione non sono compatibili con quelli di attuazione del comparto, è consentita l'attuazione parziale del comparto secondo le previsioni del PUA, che comunque sarà redatto per l'intera area di trasformazione.
- 169.02. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative o della acquisizione dei suoli e/o correlati Diritti Edificatori non ancora acquisiti dai non aderenti o da soggetti pubblici, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
- 169.03. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
- 169.04. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un' adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
- 169.05. E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
- 169.06. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto e gli istituti urbanistici applicabili sono tutti quelli già previsti per i Comparti..
- 169.07. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere, con adeguata motivazione, proposta dai soggetti proprietari di diritti edificatori siti nel Comparto in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
- 169.08. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

**Art.170. Attuazione del comparto**

- 170.01. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della



quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA di cui all'art. 150.

- 170.02. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
- 170.03. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
- 170.04. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.

#### **Art.171. Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica**

- 171.01. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 smi.
- 171.02. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
- 171.03. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente punto 171.02 non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

#### **Art.172. Approvazione del Piano Attuativo del Comparto**

- 172.01. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n°16/04.
- 172.02. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

#### **Art.173. Attuazione di Ufficio del Comparto**

- 173.01. Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio, di cui al precedente punto 170.01, il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

## **TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Capo I: Norme transitorie**

#### **Art.174. Allegati normativi**

- 174.01. L'elaborato allegato denominato "Le aree della perequazione" ha valore prescrittivo e, pertanto, è parte integrante e sostanziale delle presenti norme.
- 174.02. L'elaborato "Schede di Comparto" ha valore indicativo. Quanto previsto nell'elaborato circa l'uso pubblico nelle Aree di Trasformazione del soprassuolo fondiario libero da edificazioni viene definito nel PUA sia sotto il profilo quantitativo che come specifica localizzazione. Parimenti ha carattere indicativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'AT, sia secondarie che primarie, queste ultime solo se non connesse funzionalmente all'AT, fermo restante che nel rispetto del principio di equità è demandato alla Giunta Municipale stabilire nella fase attuativa ulteriori prescrizioni. I dati dimensionali relativi a ST,QST,QSP,QSR, contenuti nell'elaborato "Schede dei Comparti" sono soggetti a verifica nella fase attuativa.

#### **Art.175. Vincoli relativi al piano stralcio del Bacino Dx Sele**

- 175.01. Il PUC prevede la trasformazione di aree ricomprese nelle fasce fluviali classificate di categoria B) dal vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, già interessate, ai sensi dell'art. 32 della relativa disciplina normativa, dalla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 175.02. Relativamente agli interventi privati, l'esecutività delle previsioni del PUC è differita al declassamento delle fasce fluviali di categoria B), cui pervenire anche attraverso le necessarie opere di mitigazione del rischio.

#### **Art.176. Piano Cave**

- 176.01. Il Comune redige, ai sensi della vigente normativa, il piano attuativo per il recupero paesistico ed ambientale delle aree già oggetto di attività estrattiva. Detto strumento indicherà gli usi compatibili di tali aree, conformemente alle disposizioni di settore, anche regionali, in materia di riqualificazione ambientale e attività sostitutive, e la sua approvazione costituirà variante.

#### **Art.177. Validità dei permessi di costruire rilasciati**

- 177.01. I permessi di costruire rilasciati in epoca antecedente l'entrata in vigore del presente PUC e con esso in contrasto, conservano efficacia se rientranti nella fattispecie regolata dall'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/01.
- 177.02. Nell'arco temporale di efficacia di questi permessi di costruire sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, DPR 380/01, nonché le variazioni non rientranti nelle tipologie di "variazioni essenziali" così come definite dalla normativa di legge.
- 177.03. A mero titolo esemplificativo, pertanto, sono assentibili variazioni:
- che non prevedono destinazioni d'uso diverse comportanti variazioni degli standard;
  - che non determinano aumento delle superfici utili o delle volumetrie oltre quanto già assentito;
  - che non determinano modifiche superiori al 10% (e sempre che siano

assentibili in base alla normativa di PUC vigente) degli ulteriori parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato inerenti altezze, superfici coperte, distanze da confini e da fabbricati;

- che consistano in modifiche interne e diversa distribuzione degli ambienti;
- che prevedano una diversa distribuzione dei volumi nell'ambito delle altezze massime già assentite;
- che prevedano modifiche dei prospetti;
- che prevedano l'utilizzo di materiali diversi da quelli originariamente previsti e/o diverse tinteggiature esterne.

177.04. La realizzazione di tali varianti assentibili è soggetta ai titoli abilitativi previsti per le categorie di intervento utilizzate.

177.05. A conclusione dei lavori assentiti, i fabbricati in argomento saranno sottoposti alla disciplina della zona omogenea di PUC ove gli stessi sono compresi.

**Art.178. Lottizzazioni edilizie**

178.01. Nelle tavole P2.4, P2.5 e P2.11 sono delimitate le lottizzazioni edilizie in itinere. Le norme per il completamento sono fissate dai relativi piani attuativi.

**Art.179. Procedure espropriative in itinere**

179.01. Le aree comunque acquisite dal Comune nelle more dell'approvazione definitiva del presente PUC, qualora da esso classificate AS, AV o AT pubbliche, conservano il Diritto Edificatorio proprio (DEp) che resta nella disponibilità dell'Ente e che può essere esercitato nei modi e nelle forme indicate dal Titolo III, ed è finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

## Capo II: Norme finali

### **Art.180. Autorizzazioni a carattere temporaneo**

- 180.01. E' consentito il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo (tensostrutture, arene, tribune, ecc.), su suolo pubblico e privato, alle seguenti condizioni:
- gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;
  - la permanenza delle strutture non sia superiore a 6 mesi;
  - non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato quo ante venga garantito con polizza fideiussoria;
  - vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i n.o. propri delle attività previste.

### **Art.181. Abrogazione dei piani di recupero**

- 181.01. Con l'entrata in vigore del presente PUC perdono efficacia tutti i piani di recupero.

### **Art.182. Permesso di costruire in deroga**

- 182.01. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.L.vo n.42/04 e delle altre normative di settore.
- 182.02. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.
- 182.03. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PUC e del presente Regolamento, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. l. n. 1444/68.
- 182.04. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire in deroga in conformità dell'art. 14 del DPR n. 380/01 alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

### **Art.182bis. Permesso di Costruire Convenzionato**

- 182bis.01 Gli atti convenzionali connessi ai Permessi di Costruire Convenzionati ricalcheranno nei contenuti le Convenzioni-Tipo utilizzate per i PUA ad iniziativa totalitaria, secondo uno schema allegato al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – RUEC approvato dal Consiglio Comunale.
- 182bis.02 Il Permesso di Costruire Convenzionato viene applicato esclusivamente nelle aree non inserite nei Comparti Perequativi del PUC, ed il suo rilascio necessita della espressione del preventivo parere della Autorità di Bacino, ove previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico vigente.

**Art.183. Articoli del RUEC riferibili alle norme soppresse delle NTA ed alle NTA in genere**

- 183.01. Eventuali successive varianti alla normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUEC, che siano riferibili alle norme delle presenti NTA soppresse dalla presente Variante Normativa, non potranno comportare varianti ai parametri qualitativi e quantitativi del PUC.
- 183.02. Le norme del RUEC non potranno configgere con le presenti NTA.

**Art.184. Variazioni di categoria d'intervento dei fabbricati interessati dalla viabilità del PUC con vincolo espropriativo decaduto ed Indirizzi**

- 184.01. I fabbricati interessati dalla viabilità di progetto del PUC, di cui al comma che segue, mutano la categoria d'intervento da "E1" (demolizione senza ricostruzione) a "D" (Ristrutturazione edilizia).
- 184.02. La viabilità di progetto del PUC posta al di fuori degli ambiti sottoposti a vincolo procedimentale e non compresa nell'elenco delle viabilità per le quali è stato reiterato il vincolo a contenuto espropriativo, è confermata quale indirizzo di cui si terrà conto:
- nella città compatta, limitatamente al solo fine ubicazionale dei nuovi manufatti la cui realizzazione è disciplinata dalle vigenti norme per le aree libere ricadenti nelle Z.O. A e B;
  - nelle Z.O. E, al solo fine ubicazionale dei manufatti la cui realizzazione è disciplinata dagli artt. 119 e 120 delle NTA.

**Art.185. Aggiornamento del fabbisogno residenziale.**

- 185.01. A cadenza quinquennale la scheda per il dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC deve essere aggiornata ed approvata dalla Provincia sostituendo la precedente senza che ciò comporti variante al PTCP.
- 185.02. Nella scheda dovranno essere contabilizzate le SLS residenziali derivanti dalla attuazione dei PUA e quelle derivanti dai cambi di destinazione d'uso delle aree già standard di cui all'art. 49.03 delle presenti Norme, al fine della verifica dell'invarianza dei complessivi carichi insediativi assegnati dal PTCP.

## **ALLEGATO - LE AREE DELLA PEREQUAZIONE**

- Aree di Trasformazione a destinazione Prevalentemente Residenziale
- Aree di Trasformazione a destinazione prevalentemente Produttiva-Servizi
- Aree di Trasformazione Pubbliche
- Area di Trasformazione Pubblica e libera
- Aree destinate a Standard locale
- Aree destinate a Viabilità

**AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

AT_R	St mq	località	Ambito di Equiv.	IEp	Comparto
1	81.508	Fratte-via dei Greci-limite nord	4	0,3	CR_1
2	14.156	Fratte-via dei Greci-raccordo SA-AV	4	0,3	CR_2
3	6.947	San Giovanni in Pastorano	5	0,15	CR_3
4	26.937	Matierno-Pastorano	5	0,15	CR_4
5	41.435	Matierno	4	0,3	CR_5
6	13.027	Brignano inf.-v.Casa Alfinito	4	0,3	CR_6
7	84.903	Brignano inf.-v. De Liguori	4	0,3	CR_7
8	27.000	Brignano inf.-v. Compra	5	0,15	CR_8
9	3.058	Lungoirono-v.Nicolodi	2	0,6	CR_9
10	3.213	Lungoirono-v. Costa	2	0,6	CR_10
11	8.707	Lungoirono - via Galliano	2	0,6	CR_11
12	4.181	via Imo	2	0,6	CR_12
13	18.944	via Panoramica per Giovi	5	0,15	CR_13
14	22.103	Casa Manzo	5	0,15	CR_14
15	14.378	Masso della Signora	5	0,15	CR_15
16	15.009	via del Belvedere - via delle Ginestre	3	0,5	CR_16
17	3.335	via Moscani Nord	3	0,5	CR_17-18
18	2.616	via Moscani Sud	3	0,5	CR_17-18
19	17.929	via Picarielli-via Sorrentino	3	0,5	CR_19
20	5.447	Picarielli-via Rescigno	3	0,5	CR_20
21	8.656	Quartiere italia - via Cantarella	3	0,5	CR_21
22	12.660	via S. Eustachio	3	0,5	CR_22
23	4.074	Quartiere europa - via Rocco Cocchia	3	0,5	CR_23-24
24	11.766	Mariconda - via Premuda	3	0,5	CR_23-24
25	3.050	Mariconda - via Tusciano	3	0,5	CR_25
26	17.544	via Pienza	3	0,5	CR_26
27	8.264	via Parmenide	3	0,5	CR_27
28	38.524	Torrente Mariconda	3	0,5	CR_28
29	28.276	Torre Angellara - Ferrovia	3	0,5	CR_29
30	43.207	via Allende	3	0,5	CR_30
31	8.023	via Allende - Stadio Arechi	4	0,3	CR_31
32	29.310	viale Schiavone - Stadio Arechi	4	0,3	CR_32
33	45.818	via Allende - viale Pastore	4	0,3	CR_33
34	37.961	via degli uffici finanziari ovest	4	0,3	CR_34
35	11.640	via degli uffici finanziari sud	4	0,3	CR_35
36	31.083	via degli uffici finanziari	4	0,3	CR_36
37	29.273	via Fangarielli - via degli uffici finanziari est	4	0,3	CR_37
38	94.253	via Fangarielli - via dei Carrari	5	0,15	CR_38
39	16.877	S. Leonardo - villa romana	4	0,3	CR_39
40	16.460	via S. Leonardo - Tangenziale	4	0,3	CR_40
41	16.003	via S. Leonardo - viale della Tramontana	4	0,3	CR_41
42	9.788	via San Leonardo sud	4	0,3	CR_42

AT_R	St mq	località	Ambito di Equiv.	IEp	Comparto
43	26.947	Fuorni lato fiume	5	0,15	CR_43
44	49.070	Fuorni	5	0,15	CR_44
45	24.854	Sant'Angelo di Ogliara	4	0,3	CR_45
46	24.395	Rufoli	4	0,3	CR_46
47	4.353	Sordina	4	0,3	CR_47
48	7.168	Giovi piegolette - via delle Colline	4	0,3	CR_48
49	14.324	Giovi piegolette	4	0,3	CR_49
50	2.251	Giovi Casa D'Amato - Casa Rocco nord	4	0,3	CR_50
51	6.585	Giovi Casa D'Amato - Casa Rocco	4	0,3	CR_51
52	4.941	Giovi C. D'Amato - Casa Rocco sud	4	0,3	CR_52

#### AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA-SERVIZI

AT_PS	St mq	località	Ambito di Equiv.	IEp	Comparto
1	82.591	S.Teresa-via Porto	1	0,7	CPS_1
2	71.841	Area scalo merci ferroviario	1	0,7	CPS_2
3	5.065	Fratte-Cimitero	5	0,15	CPS_3
4	4.636	parco ex-D'Agostino	5	0,15	CPS_4
5	8.289	via Irno - via del Belvedere	2	0,6	CPS_5
6	25.743	Lamia	5	0,15	CPS_6
7	38.054	Torre Angellara	4	0,3	CPS_7
8	16.122	area Stadio Arechi	4	0,3	CPS_8
9	16.183	San Leonardo - ferrovia	5	0,15	CPS_9
10	10.950	via dei Carrari - ferrovia	5	0,15	CPS_10
11	16.499	via dei Carrari - lato fiume	5	0,15	CPS_11
12	142.486	via Fangarielli nord	5	0,15	CPS_12
13	64.011	via Fangarielli - sud	5	0,15	CPS_13
14	84.773	area interna via Fangarielli - fiume Fuorni	5	0,15	CPS_14
15	96.896	Fuorni svincolo	5	0,15	CPS_15
16	2.308	via Tusciano	3	0,5	CPS_16
17	6.385	Fuorni	4	0,3	CPS_17
18	16.475	Fangarielli	4	0,3	CPS_18



### AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE

denominazione	St mq	località	Ambito di Equiv.	IEp	Comparto
AT_ERP3	77.504	via Monticelli	5	0,15	CR_43
AT_ERP4	14.743	Via S.Leonardo	4	0,3	CR_41
AT_ERP5	206.885	Via S. Leonardo Fiume Fuorni - Ferrovia	5	0,15	CPS_12
AT_ERP6	155.563	Fuorni	5	0,15	CPS_15
AT_ERP7	11412	Lamia	5	0,15	CPS_6
AT_exERP_4b	6.385	Fuorni	4	0,3	CPS_17
AT_exERP_12	1.853	Mariconda	3	0,5	CR_28
AT_exERP_14	16.475	via Fangarielli	4	0,3	CPS_18
AT_PIP_2	148.017	via Acquasanta – Litoranea	5	0,15	CR_38

### AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA E LIBERA

denominazione	St mq	località	Ambito di Equiv.	IEp	Comparto
AT_exERP_13- ATR_53	109.982	Picarielli	3	0,5	CR_53

## AREE DESTINATE A STANDARD LOCALE

### Attrezzature Scolastiche

AS	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
165	2.026	Salita San Giovanni	5	0,15	CR_3
201	1.383	Mariconda - Via delle Tofane	3	0,5	CR_28
204	2.775	Via Piegolelle di Giovi	4	0,3	CR_49
230	1.345	Giovi - Casa Polla	4	0,3	CR_52
1559	3.247	via Tusciano	3	0,5	CPS_16
341	2.747	Via G. Martuscelli	2	0,6	CR_10
413	2.034	Rufoli - Via Santa Lucia	4	0,3	CR_46

### Attrezzature di Interesse Comune

AS	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
189	2.970	Via di Ogliara	4	0,3	CR_45
203	2.395	Giovi Piegolelle	4	0,3	CR_49
228	643	via Scardillo	4	0,3	CR_47
236	7.164	Via Panoramica per Giovi - Casa Manzo	5	0,15	CR_14
299	362	Via De Filippo	3	0,5	CR_19
415	921	Giovi - Casa Polla	4	0,3	CR_52

## Parcheggi

AS	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
6	1.180	via Marchiafava	3	0,5	CR_23-24
164	595	Via Cappelle Inferiore	5	0,15	CR_3
176	3.547	Piazzale A. Piccinini	4	0,3	CPS_7
178	3.302	Stadio Arechi	4	0,3	CPS_7
179	23.430	Piazzale G. Bottiglieri	4	0,3	CPS_7
185	9.956	Piazzale A. Piccinini	4	0,3	CR_42
195	2.753	Via San Leonardo	4	0,3	CR_39
205	524	Giovi Piegolette	4	0,3	CR_49
209	1.251	Via Rufoli	4	0,3	CR_46
210	876	Via San Michele Arcangelo	4	0,3	CR_46
213	11.976	Piazzale G. Bottiglieri	4	0,3	CR_34
218	664	Via S. Allende	4	0,3	CR_33
222	1.483	Via dei Greci - nord	4	0,3	CR_1
226	529	Via M. Lecce	4	0,3	CR_47
227	617	Sordina-Via M. Lecce	4	0,3	CR_47
231	1.125	Via A. Sorrentino	3	0,5	CR_19
232	1.905	Via Pitagora - Via Picarielli	3	0,5	CR_19
256	1.881	Picarielli	3	0,5	CR_21
259	1.568	Via B. Rescigno	3	0,5	CR_20
273	431	Via San Bartolomeo di Giovi	4	0,3	CR_48
289	1.384	Via Sant'Angelo di Ogliara	4	0,3	CR_45
317	1.172	Via San Bartolomeo di Giovi	4	0,3	CR_48
330	661	Giovi - via Casa Rocco	4	0,3	CR_52
353	1.645	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori	4	0,3	CR_6
363	2.184	Lamia - Via Cupa Farano	5	0,15	CPS_6
376	7.087	Uffici Finanziari	4	0,3	CR_33
419	1.159	Torrione Alto-Via S. Apicella	2	0,6	CR_11
949	2.549	Via Santa Maria a Mare	3	0,5	CR_25
950	2.980	Via S. Allende	4	0,3	CR_33

**Verde Attrezzato e Sport**

AS	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
2	13.336	Mariconda	3	0,5	CR_23-24
154	8.965	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo	5	0,15	CR_13
155	12.850	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo	5	0,15	CR_13
156	548	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori	4	0,3	CR_7
157	253	Via Sant'Alfonso Maria De' Liguori	4	0,3	CR_7
158	1.377	Parco ex D'Agostino - Via Brignano Inferiore	4	0,3	CR_7
159	19.016	Parco ex D'Agostino - Via Brignano Inferiore	4	0,3	CR_7
160	13.083	Via degli Etruschi	4	0,3	CR_2
162	15.326	viale Pastore - stadio Arechi	4	0,3	CPS_8
163	190	Cappelle	5	0,15	CR_3
166	32.222	Area Torrente Pastorano	5	0,15	CR_4
167	27.643	Area Torrente Pastorano	5	0,15	CR_4
168	35.290	Fiume Fuorni - via dei Carrari	5	0,15	CPS_12
169	24.056	via Wenner	5	0,15	CPS_11
170	16.022	Fiume Fuorni - via dei Carrari	5	0,15	CPS_10
171	60	Via Fangarielli	5	0,15	CR_38
172	3.792	Via Fangarielli	5	0,15	CR_38
173	1.578	Via Fangarielli	5	0,15	CR_38
174	58.509	Masso della Signora	5	0,15	CPS_12
175	121.574	Masso della Signora	5	0,15	CPS_12
177	5.069	Stadio Arechi - ferrovia	4	0,3	CPS_7
180	51.739	Masso della Signora	5	0,15	CR_36
181	11.787	Masso della Signora	5	0,15	CR_15
186	4.358	Ostaglio - Fiume Fuorni	5	0,15	CR_43
187	1.312	Via Sant'Angelo di Ogliara	4	0,3	CR_45
188	3.201	Via di Ogliara	4	0,3	CR_45
190	6.234	San Leonardo - via Fresca	5	0,15	CPS_9
191	4.212	San Leonardo	5	0,15	CPS_9
192	14.386	San Leonardo	5	0,15	CPS_9
193	925	via dei Carrari	5	0,15	CPS_10
196	4.889	Via Sant'Angelo di Ogliara ovest	4	0,3	CR_45
197	6.169	Via Sant'Angelo di Ogliara est	4	0,3	CR_45
202	4.003	S. Bartolomeo di Giovi	4	0,3	CR_48
206	713	Via Piegolelle di Giovi	4	0,3	CR_49
207	29.520	Masso della Signora	5	0,15	CR_15
208	7.480	Rufoli - Via Casa Ventura	4	0,3	CR_46
211	9.097	Via S. Allende - via degli Uffici Finanziari	4	0,3	CR_37
212	5.212	Via S. Allende	4	0,3	CR_37
215	6.396	Area stadio Arechi	4	0,3	CR_34
216	4.685	Stadio Arechi - Viale G. Pastore	4	0,3	CR_33
217	16.816	Via S. Allende - Via degli Uffici Finanziari	4	0,3	CR_33
220	5.980	Via S. Allende - Parco del mare	4	0,3	CR_32
221	1.122	via Marchiafava	3	0,5	CR_23-24
223	572	Picarielli	3	0,5	CR_21
225	3.570	Picarielli	3	0,5	CR_20
229	1.705	Via Casa Ferrara	4	0,3	CR_47

AS	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
233	3.264	Picarielli	3	0,5	CR_19
234	1.388	Via Del Pezzo	3	0,5	CR_19
235	22.919	Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
237	5.615	Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
238	2.098	Casa Manzo	5	0,15	CR_14
239	18.670	Via Panoramica per Giovi-Casa Manzo	5	0,15	CR_14
240	17.746	Via C. Gatti - Via Fontana di Genca	4	0,3	CR_5
250	9.632	Matierno - Traversa Greci	5	0,15	CR_3
297	5.173	Via Pitagora	2	0,6	CR_11
311	1.768	Via Plateario	3	0,5	CR_19
313	4.849	Via degli Etruschi	4	0,3	CR_7
314	12.690	Masso della Signora	5	0,15	CR_13
315	48.336	Via fratelli Magnoni	5	0,15	CR_8
316	8.582	Fiume Fuorni -via Fangarielli	5	0,15	CPS_13
319	24.500	Masso della Signora	5	0,15	CR_13
320	3.158	Via S. Allende	4	0,3	CR_33
332	188	Via Sant'Angelo di Ogliara	4	0,3	CR_45
334	741	Via Piegolelle di Giovi	4	0,3	CR_48
340	6.272	Brignano - Via Casa Alfinito	4	0,3	CR_6
356	57.164	area scalo merci ferroviario	1	0,7	CPS_2
362	3.202	Lamia - Via delle Calabrie	5	0,15	CPS_6
371	4.182	Via S. Allende - via degli Uffici Finanziari	4	0,3	CR_35
374	4.045	Via S. Allende	4	0,3	CR_37
375	9.637	Via dei Greci	4	0,3	CR_1
379	5.015	Via S. Allende	5	0,15	CPS_14
381	4.829	Via S. Allende - Fiume Fuorni	5	0,15	CPS_14
382	43.707	Via S. Allende	5	0,15	CPS_14
383	1.212	Fiume Fuorni - via Allende	5	0,15	CPS_14
414	3.613	Casa Polla	4	0,3	CR_51
421	709	Torrione Alto - via Serafina Apicella	2	0,6	CR_9
943	15.699	Via Compra di Brignano	5	0,15	CR_8
947	13.273	Fiume Fuorni	5	0,15	CPS_14
948	285	via Tusciano	3	0,5	CR_25
951	4.784	Via S. Allende	4	0,3	CR_33
952	76.594	Parco S.Leonardo	5	0,15	CR_44
953	13.407	Parco ex D'agostino	5	0,15	CPS_4
1504	9.042	Via Compra di Brignano	5	0,15	CR_8
1506	30.943	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
1507	3.338	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
1559	3.247	via Tusciano	3	0,5	CPS_16
1594	2.316	Quartiere italia - via Cantarella	3	0,5	CR_21
1821	271	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
1822	9.433	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
1823	1.190	S. Leonardo	4	0,3	CPS_9
1824	758	S. Leonardo	4	0,3	CPS_9
1832	839	Matierno-Pastorano	5	0,15	CR_4
1833	2.102	Matierno-Pastorano	5	0,15	CR_4
1834	1.050	Stadio Arechi - Viale G. Pastore	4	0,3	CR_33

**AREE DESTINATE A VIABILITÀ**

AV	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
1	1.073	Via dei Greci	4	0,3	CR_2
2	209	Via dei Greci	4	0,3	CR_2
3	378	Ostaglio - via Cupa S.Martino	5	0,15	CPS_15
4	2.520	Via Ostaglio - via A. Grandi	5	0,15	CPS_15
5	730	Viale G. R. Pastore	4	0,3	CPS_8
6	838	Salita San Giovanni	5	0,15	CR_3
7	1.851	Loc. Cappelle Inferiore	5	0,15	CR_3
8	191	Salita San Giovanni	5	0,15	CR_3
9	1.959	Via Vecchia di Casa Roma	5	0,15	CR_4
10	1.485	Traversa Greci	5	0,15	CR_4
11	158	Matierno - Via Casa Roma	5	0,15	CR_4
12	3.040	Via Vecchia Matierno - via Casa Roma	5	0,15	CR_4
13	474	Matierno - Via Casa Roma	5	0,15	CR_4
14	334	Via dei Carrari	5	0,15	CPS_12
15	6.142	Via R. Wenner	5	0,15	CPS_11
16	390	Via Fangarielli	5	0,15	CR_38
17	7.839	Via Fangarielli	5	0,15	CR_38
18	139	Viale M. De Marco	4	0,3	CPS_7
19	302	Viale M. De Marco	4	0,3	CPS_7
20	2.199	Viale G. R. Pastore	4	0,3	CPS_7
21	1.098	Stadio Arechi - Piazzale A. Piccinini	4	0,3	CPS_7
22	538	Stadio Arechi - Piazzale A. Piccinini	4	0,3	CR_42
23	3502	Via Madonna della Stella - Via Postiglione	4	0,3	CR_45
24	4.996	Via dei Carrari - Via Fresa	4	0,3	CPS_9
25	406	Via dei Carrari	5	0,15	CPS_9
26	99	Ogliara - via Sant'Angelo	4	0,3	CR_45
27	24	Ogliara - via Rufoli	4	0,3	CR_45
28	248	Mariconda - via delle Tofane	3	0,5	CR_28
29	1.712	Mariconda - via delle Tofane	3	0,5	CR_28
30	158	Mariconda - Via San Leonardo	3	0,5	CR_28
31	545	Mariconda - Via Pienza	3	0,5	CR_28
32	1.505	Sant'Eustachio	3	0,5	CR_22
33	342	Casa Rocco di Giovi s. Bartolomeo	4	0,3	CR_48
34	7.772	Giovi Piegolelle - Giovi San Bartolomeo	4	0,3	CR_49
35	11.842	Rufoli - Via Casa Ventura	4	0,3	CR_46
39	2.030	Via Rufoli	4	0,3	CR_46
40	9.239	Stadio Arechi - Via G. Baldi	4	0,3	CR_34
42	88	Stadio Arechi - Viale G. R. Pastore	4	0,3	CR_33
43	14.041	Stadio Arechi - Via Allende	4	0,3	CR_32
44	2.869	Stadio Arechi - Via Allende	4	0,3	CR_31
45	784	Mariconda - via Marchiafava	3	0,5	CR_23-24
46	502	Mariconda - via Marchiafava	3	0,5	CR_23-24
47	5.506	Mariconda - via Marchiafava	3	0,5	CR_23-24
48	192	Via E. De Filippo - Picarielli	3	0,5	CR_20
49	1.644	Via B. Rescigno	3	0,5	CR_20
50	25	Sordina - Via M. Lecce	4	0,3	CR_47

AV	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
51	255	Sordina - Via Scardillo	4	0,3	CR_47
52	20	Via Sordina	4	0,3	CR_47
53	346	Via Sordina	4	0,3	CR_47
54	224	Giovi - Casa Rocco	4	0,3	CR_51
55	2.927	Giovi Casa Polla	4	0,3	CR_50
56	2.647	Giovi Casa Polla	4	0,3	CR_51
57	1.950	Giovi Casa Polla	4	0,3	CR_52
58	1.034	Loc. Picarielli	3	0,5	CR_19
59	2.335	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
60	54	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
61	1.470	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
62	2.082	Loc. Casa Manzo - Parco ex D'Agostino	5	0,15	CR_14
63	3.696	Via C. Gatti - Via Fontana di Genca	4	0,3	CR_5
64	143	Brignano via Casa Alfinito	4	0,3	CR_6
65	92	Via E. De Filippo - Picarielli	3	0,5	CR_19
66	306	Via E. De Filippo	3	0,5	CR_19
68	637	Via Pitagora	2	0,6	CR_11
69	1.214	Via Feline - Via Schipani	2	0,6	CR_9
70	674	Casa Rocco di Giovi s. Bartolomeo	4	0,3	CR_48
71	63	Giovi - Casa Rocco	4	0,3	CR_52
72	45	Giovi San Bartolomeo	4	0,3	CR_48
73	241	Ogliara - via Rufoli	4	0,3	CR_45
74	196	Rufoli - Via Santa Lucia	4	0,3	CR_46
75	246	Via G. Martuscelli	2	0,6	CR_10
76	1.358	Via Pitagora	2	0,6	CR_11
77	1.180	via A. Grandi - via Cupa Farano	5	0,15	CPS_6
78	799	Via San Leonardo	5	0,15	CPS_9
79	500	Viale N. Giacumbi	4	0,3	CPS_7
80	1.123	Via Moscani	2	0,5	CR_17-18
81	559	via S. Alfonso Maria De' Liguori	4	0,3	CR_7
83	4.053	Via dei Greci	4	0,3	CR_1
84	2.530	Via Allende	3	0,5	CR_30
85	2.194	Via S. Allende	5	0,15	CPS_14
86	1.089	Via S. Allende	5	0,15	CPS_14
87	825	Via S. Allende	5	0,15	CPS_14
88	935	Via Fangarielli	5	0,15	CPS_13
89	4.557	Via San Leonardo	4	0,3	CR_40
90	864	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
91	2.414	Via Tusciano - Via S. Maria a Mare	3	0,5	CR_25
92	1.119	Via Ostaglio	5	0,15	CPS_15
93	675	Area scalo merci ferroviario	1	0,7	CPS_2
94	1.599	via dei carrari	5	0,15	CPS_9
96	1.045	Matierno - Traversa Greci	5	0,15	CR_3
97	384	Matierno - Traversa Greci	5	0,15	CR_3
98	1.745	Ostaglio - via Cupa San Martino	5	0,15	CR_44
99	1.068	Via fratelli Magnoni	5	0,15	CR_8
100	4.241	Via Compra di Brignano	5	0,15	CR_8

**ALLEGATO – NORME ED INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA**

- **NTA-RE - Norme per la Rete Ecologica**
- **Indirizzi per la progettazione e le azioni per la salvaguardia della Rete Ecologica**



## **NTA-RE - NORME PER LA RETE ECOLOGICA**

### **Art. 1.(NTA-RE)**

- 1.01. Per le aree ad elevata naturalità che coincidono con le Aree a potenziale ed elevata biodiversità, con le Core areas e grandi Insulae, come individuate nella Carta della Rete Ecologica comunale, nonché per le aree coperte da foreste e da boschi, fermo restando tutte le altre norme previste dal PUC per le zone omogenee nelle quali tali aree sono ricomprese, è vietata la soppressione del bosco se non riconducibile alle normali attività di manutenzione, nonché al periodico taglio dei boschi cedui.
- 1.02. E' vietato per tali zone il rimboschimento con specie alloctone.
- 1.03. Sono consentite le opere infrastrutturali viarie e tecnologiche laddove tali opere non comportino alterazioni significative permanenti della copertura forestale non ripristinabili né congruamente compensabili, o causino un innalzamento grave del rischio di incendio o di inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale, all'accessibilità del territorio e alla difesa del suolo.
- 1.04. In sede di Segnalazione Certificata di Attività (SCIA) e/o di rilascio di Permessi di costruire riguardanti interventi di trasformazione edilizia afferenti tali aree occorre che venga prodotta documentazione atta ad individuare i sentieri pedonali se esistenti al fine di disciplinarne il ripristino e/o l'adeguamento attraverso interventi di consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazioni permeabili con terra locale stabilizzata, sistemi di contenimento quali le terre armate ecc.

### **Art. 2.(NTA-RE)**

- 2.01. Per i fiumi, torrenti e corsi d'acqua, fatta eccezione per gli interventi pubblici in corso di esecuzione e/o già appaltati e/o in corso d'appalto, è prescritto:
  - a. la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde secondo le modalità fissate dall'art. 35 e dall'allegato G del vigente P.A.I., con incremento, laddove possibile, della accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia dei percorsi pubblici preesistenti;
  - b. per le fasce vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e reintegrare, con esclusione di quelle ricadenti nelle aree inondabili, per le quali va rispettato quanto indicato nei piani delle Autorità di Bacino.
- 2.02. Per i laghi e gli invasi anche artificiali è prescritto:
  - a. proibizione (e relativa tabellazione) del lavaggio di veicoli;
  - b. esclusione, nei mesi compresi fra febbraio e settembre, del completo disseccamento delle raccolte d'acqua e delle brusche variazioni del livello delle acque causate dall'uomo. In caso di ineludibile necessità di attingimento, è consigliabile attingere a valle della raccolta d'acqua e, comunque, usare accortamente pompe e idrovore, schermandole opportunamente con griglie, per non aspirare insieme all'acqua gli anfibi e tutta la piccola fauna dulcacquicola;
  - c. mantenimento, diretto o indiretto, della qualità delle acque;
  - d. controllo periodico della qualità di questi habitat e dissuasione, mediante tabellazione, recinzione e sorveglianza, di eventuali azioni di discarica in

alveo. Per quanto riguarda le recinzioni, ne deve essere evitato l'interramento e deve essere mantenuta una distanza di 10-12 cm fra suolo e rete;

- e. divieto di immissione di fauna ittica (autoctona o alloctona), per mantenere le biocenosi tipiche di questi habitat, e allontanamento di anatre domestiche o simili e di altra fauna alloctona;

2.03. Per i beni di cui al precedente comma 1, ma ricadenti nell'ambito della città compatta e dei nuclei consolidati, le norme ivi previste hanno valore di indirizzo salvo quelle prescritte dal vigente P.A.I.

#### **INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE E LE AZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELLA RETE ECOLOGICA**

Gli indirizzi per la progettazione e le azioni per la salvaguardia delle aree ricomprese nelle zone omogenee E ed F (parchi territoriali da F\_3 a F\_9) del PUC, secondo la diversa denominazione assunta nella Carta della Rete Ecologica, sono i seguenti:

##### **1. Per le Aree a elevata biodiversità (reale o potenziale):**

- mantenimento dei boschi esistenti;
- rilascio di fasce e nuclei di bosco in occasione di tagli;
- conservazione delle fasi mature e senescenti di boschi e boschetti, con salvaguardia di alberi di grosse dimensioni e marcescenti;
- mantenimento e recupero dei castagneti da frutto;
- mantenimento dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati esistenti e progressivo incremento nelle zone dove questi elementi sono assenti o rari;
- mantenimento e incremento della complessità strutturale di boschetti e macchie.

##### **2. Per le Aree di media biodiversità (reale o potenziale) e di collegamento ecologico**

- mantenimento dei boschi esistenti;
- mantenimento e recupero dei castagneti da frutto;
- mantenimento dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati esistenti e progressivo incremento nelle zone dove questi elementi sono assenti o rari;
- mantenimento e incremento della complessità strutturale di boschetti e macchie.

##### **3. Per le Zone cuscinetto con funzione di filtro protettivo nei confronti delle aree a maggiore biodiversità e naturalità rispetto agli effetti deleteri della matrice antropica**

- mantenimento dei boschi esistenti;
- mantenimento delle caratteristiche ecologiche delle siepi e filari esistenti e progressivo incremento nelle zone dove questi elementi sono oggi assenti o rari;
- mantenimento e incremento della complessità strutturale di siepi e filari, con tutela dei vecchi alberi e di un folto strato arbustivo;
- mantenimento e/o ripristino, per le aree interessate, di destinazioni di uso del suolo (colture o pascoli) che garantiscano la conservazione dei muretti e la permanenza di aree aperte;
- mantenimento delle caratteristiche ecologiche delle aree evitando in particolare la

cementificazione dei singoli elementi litici;

- progressivo restauro nelle zone dove, in seguito all'abbandono, questi elementi sono in cattivo stato di conservazione;
- mantenimento di comunità pioniere e xerofile a dominanza di camefite succulente del genere sedum.

#### **4. Per le Aree permeabili periurbane a elevata frammentazione ecosistemica e paesaggistica**

- mantenimento delle caratteristiche ecologiche delle siepi e filari esistenti e progressivo incremento nelle zone dove questi elementi sono oggi assenti o rari;
- mantenimento e incremento della complessità strutturale di siepi e filari, con tutela dei vecchi alberi e di un folto strato arbustivo.

#### **5. Per i Corridoi ecologici costituiti da tutelare**

- protezione delle rive, anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie con funzione di consolidamento delle sponde e di aumento della diversità ambientale e biologica;
- limitazione di nuove barriere infrastrutturali (per esempio briglie) lungo i corsi d'acqua;
- recupero di frane ed erosioni in atto attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

#### **6. Per i Corridoi ecologici da formare e/o potenziare**

Oltre alle azioni contemplate nel precedente punto 5, sono contemplate le azioni di seguito elencate:

- deframmentazione di manufatti quali dighe, soglie, briglie, derivatori, eccetera, con interventi quali scale di risalita per la fauna ittica o realizzazione di percorsi di connessione di vario genere;
- riapertura di rami laterali e lanche al fine di utilizzarli quali vasche di contenimento e regolazione delle piene e per creare ambienti ideali per molte specie di vertebrati e invertebrati;
- rinaturazione di rive e sponde artificiali con l'inserimento di vegetazione arborea - arbustiva riparia, al fine di fornire riparo e ombreggiamento alle specie ittiche e costituire aree di rifugio per la sosta e gli spostamenti della fauna;
- ricostruzione e manutenzione di canneti artificiali

#### **7. Per i corridoi ecologici esistenti con limitata naturalità.**

Oltre alle azioni contemplate nei precedenti punti 5 e 6, sono contemplate le azioni di seguito elencate:

- costruzione di vasche, casse di espansione e bacini di laminazione, con finalità polivalenti, badando cioè non solo alla funzione idraulica ma integrandola con finalità di realizzazione di neoecosistemi utili alla fauna dei luoghi.