



COMUNE DI SALERNO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE



Comune di Salerno
Prot. I 177452 11-11-2014 09:35:55
Class: 10.9



PIANO DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI IN LOCALITA' FUORNI

Legge Regione Campania n. 16/04 art. 23 c. 3
Norme Tecniche di Attuazione P.U.C. art. 89

18

Normativa Tecnica
di Attuazione

Il Dirigente del Servizio
Davide Pelosio

L'Assessore all'Urbanistica
Domenico De Maio

Il Sindaco f.f.
Vincenzo Napoli



**PIANO DI RECUPERO
DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI IN LOCALITÀ "FUORNI"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Capo I: Disposizioni generali

Art. 1: Oggetto e finalità del Piano

In coerenza con quanto previsto dall'art.89 delle NTA del vigente PUC, oggetto del Piano di Recupero è l'area in località Fuorni, individuata nella Tavola Grafica n. P2.12, interessata da numerosi interventi edilizi realizzati senza titolo (o in difformità dai titoli rilasciati) con procedure concluse o *in itinere* di "condono edilizio", Piano che convenzionalmente viene denominato "Piano di Recupero degli insediamenti abusivi di Fuorni Nord – PdR Fuorni Nord"

Sempre in coerenza con quanto previsto dall'art.89 delle NTA del vigente PUC, il Piano di Recupero persegue le finalità di:

- realizzare nell'area una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti esistenti e dei nuovi interventi;
- rispettare, nella realizzazione sia degli interventi pubblici che degli interventi privati, i valori e le caratteristiche storiche, artistiche, archeologiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche dell'area.

Art. 2: Riferimenti normativi

I riferimenti normativi posti a base del PdR Fuorni Nord sono, in particolare:

- gli artt. 28 e 30 della legge n.457/1978 e smi
- l'art.23 della Legge Regione Campania n.16/2004
- l'art.89 delle NTA del PUC

ed in generale

- il DRP n.380/2001 e smi
- le NTA del PUC
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Salerno
- tutta la normativa di settore applicabile agli interventi previsti dal Piano

Eventuali variazioni della predetta normativa, particolare o generale o di settore, si intenderà automaticamente recepita dal PdR, e comporterà l'automatico adeguamento della presente normativa o la decadenza degli articoli delle presenti NTA che dovessero risultare in contrasto con le variazioni in argomento.

Art. 3: Elaborati del Piano

Gli elaborati costituenti il Piano di Recupero degli insediamenti abusivi di Fuorni Nord sono i seguenti:

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE GEOLOGICA

RELAZIONE ACUSTICA

ELABORATI DI ANALISI

Tav .1

PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PIANO DI RECUPERO

Tav. 2	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI D.LGS. 42/04
Tav. 3	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI
Tav. 4	SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE
Tav. 5	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLA RETE IDRICA ESISTENTE
Tav. 6	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLA RETE FOGNARIA ESISTENTE
Tav. 7	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLA RETE GAS ESISTENTE
Tav. 8	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLA RETE ELETTRICA ESISTENTE
Tav. 9	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARDS ESISTENTI
Tav. 10	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI
Tav. 11	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI
Tav. 12	PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE
Tav. 13	SCHEDE DEGLI IMMOBILI CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 14	PLANIMETRIA DI PROGETTO
Tav. 15	PLANIMETRI DI INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARDS PREGRESSI
Tav. 16	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI FUNZIONALI
Tav. 17	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI

Elab.18	Norme Tecniche Di Attuazione
---------	-------------------------------------

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elab.19	RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE CON STIMA DEI COSTI
Elab.20	STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
Tav. 21	RETE VIARIA
Tav. 22	RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE
Tav. 23	RETE FOGNARIA ACQUE NERE
Tav. 24	RETE GAS
Tav. 25	RETE IDRICA
Tav. 26	PUBBLICA ILLUMINAZIONE
Tav. 27	PARTICOLARI COSTRUTTIVI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 4: Procedure di Condono Edilizio non concluse

Dalla data di entrata in vigore del PdR Fuorni Nord possono essere oggetto degli interventi edilizi previsti dal PdR solo gli immobili dotati di titolo edilizio legittimo o legittimante lo stato di fatto degli immobili.

Gli immobili non dotati di tale titolo, nelle more della acquisizione della legittimazione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 5: Definizioni e Indici Urbanistici

Le definizioni di riferimento applicabili sono quelle delle NTA del PUC e del RUEC.

Gli indici urbanistici sono quelli indicati ai successivi articoli.

Art. 6: Destinazioni d'uso e mutamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici sono desumibili secondo quanto previsto dall'art. 47 delle NTA del PUC, oppure dai titoli legittimanti rilasciati ai sensi delle Leggi n.47/1985, e/o n.724/1994 e/o n.326/2003, e devono essere inquadrare secondo quanto disposto dall'art.62 del RUEC.

Le destinazioni d'uso legittime o legittimate possono essere mutate secondo quanto previsto dalle NTA del PUC e dal vigente RUEC che si intendono qui richiamati, nonché delle specifiche previsioni del PdR Fuorni Nord ove contenute negli elaborati del PdR.

Capo II: Uso e Gestione del Territorio

Art. 7: Criteri generali e individuazione delle aree

Il PdR Fuorni Nord organizza il territorio con la seguente articolazione delle aree che compongono l'ambito complessivo:

- aree pubbliche esistenti e di progetto, costituite dalla viabilità pubblica e dalle aree destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o di progetto, di parcheggio e/o attrezzate a verde;
- aree private costituite da lotti ove già insistono fabbricati, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, per i quali fabbricati il PdR individua le categorie di intervento urbanistico-edilizio;
- aree private libere edificabili, per le quali il PdR individua le destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati da realizzarsi.

Art. 8: Standard ambientali ed urbanistici

Il PdR Fuorni Nord persegue l'obiettivo della complessiva riqualificazione dell'ambito, attraverso l'idonea dotazione di aree ed attrezzature pubbliche e l'elevata qualità ambientale degli interventi da realizzarsi.

A tal fine:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati al recupero e/o riqualificazione, andranno rispettati i parametri ambientali previsti dai successivi articoli, applicate le obbligatorie norme sul risparmio energetico, attuati contestualmente gli interventi sui manufatti e sulle aree libere di pertinenza, garantito comunque il decoro di tutte le aree libere private;
- per gli interventi di sostituzione edilizia e/o di incremento planovolumetrico o di nuova costruzione, andranno definiti gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle previsioni di assetto del PdR riferite alla nuova viabilità;
- per la dotazione di idonee aree standard andranno applicati gli articoli generali e specifici seguenti in tema di attrezzature pubbliche.

Art. 9: Reperimento delle aree standard

In tutti i casi di:

- mutamento di destinazione d'uso comportanti modifiche con incremento degli standard urbanistici,
 - incremento piano volumetrico,
 - nuova costruzione,
- devono essere cedute le aree standard indotte dall'intervento.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti demolizione e ricostruzione senza aumenti volumetrici e senza mutamenti di destinazione d'uso non comportano obblighi in termini di standard urbanistici.

Il PdR Fuorni Nord individua le aree destinate a viabilità e servizi pubblici finalizzati all'ordinato assetto dell'intera area; le aree destinate a servizi pubblici saranno acquisite o attraverso cessione volontaria quali aree standard indotte dagli interventi di cui al comma primo o attraverso procedura espropriativa.

Su proposta dei soggetti privati, nel processo di attuazione del PdR le aree per servizi pubblici potranno essere diversamente localizzate sempre su aree di proprietà dei medesimi soggetti privati, a parità di dimensionamento senza che ciò costituisca Variante Urbanistica; non è però consentita una diversa localizzazione delle aree pubbliche destinate a verde previste dal PdR lungo il margine della strada statale di Fuorni (viale alberato di margine sud dell'area).

Art.10: Monetizzazione delle aree standard e delle relative attrezzature

In ragione dell'equilibrio degli standard previsto dal PUC per lo specifico settore di gravitazione "B6" nel quale ricadono le aree oggetto del PdR Fuorni Nord, per la attuazione degli interventi di iniziativa privata previsti dal PdR inerenti fabbricati residenziali o a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comportanti incrementi di carico urbanistico, a seguito di specifica istanza e condizione che la Giunta Comunale si sia positivamente espressa sulla istanza, è applicabile quanto previsto dall'art.49 delle NTA del PUC, e cioè l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree standard e delle relative attrezzature.

Le aree standard connesse a nuove costruzioni a destinazione d'uso non residenziale e/o ad implementazione dei fabbricati esistenti a destinazione d'uso non residenziale o prevalentemente non residenziale, non possono essere oggetto di monetizzazione ma devono obbligatoriamente essere cedute al Comune, fermo restando quanto previsto dall'art.9 ultimo comma delle presenti Norme.

L'applicazione del citato art.49 è sempre esclusa per le aree destinate a viabilità nonché per le aree pubbliche destinate a verde previste dal PdR lungo il margine della strada statale di Fuorni (viale alberato di margine sud dell'area).

art.11: Viabilità e infrastrutture tecnologiche a rete

La progettazione della viabilità prevista dal PdR è di iniziativa comunale.

Il ricorso all'art.49 delle NTA non è consentito per la realizzazione della viabilità localizzata dal PdR Fuorni Nord, in quanto tale viabilità costituisce elemento fondativo della strategia di riordino posta a base del PdR, nonché per le aree pubbliche destinate a verde previste dal PdR lungo il margine della strada statale di Fuorni (viale alberato di margine sud dell'area). Sono ammesse lievi variazioni di localizzazione, proposte anche dai soggetti privati, ricorrendo i casi di cui all'art.98.02 e relativo rinvio all'art.83.04 lett. b) del RUEC.

Le aree destinate a viabilità, in alternativa all'esproprio, potranno essere cedute gratuitamente dai proprietari dei suoli al Comune come "cessione di aree destinate a standard" a fronte del riconoscimento alla proprietà della capacità edificatoria da realizzare sul lotto o fabbricato di proprietà, ove questa sussista, calcolata con l'applicazione degli indici previsti agli articoli seguenti.

La realizzazione della viabilità potrà essere effettuata dai soggetti privati espropriandi con relativo scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione, previo specifico accordo formalizzato in un "atto d'obbligo".

La progettazione e la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete sono di iniziativa comunale o degli Enti competenti.

Previo specifico accordo formalizzato in un "atto d'obbligo", la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete può essere demandata ai soggetti privati.

Gli allacciamenti alle infrastrutture tecnologiche a rete sono sempre realizzati a cura e spese dei soggetti privati.

Art.12: Progettazione e realizzazione delle attrezzature pubbliche

La progettazione e realizzazione delle attrezzature pubbliche è di competenza comunale.

Nell'ambito del Permesso di Costruire, e connesso Atto d'Obbligo, può essere previsto che la progettazione e la realizzazione (integrale o in parte) delle attrezzature pubbliche sia posta a carico del soggetto privato; in tal caso andranno applicate le procedure previste per la realizzazione delle opere pubbliche nei Piani Urbanistici Attuativi.

Art.13: Modalità di attuazione degli interventi di Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, in ragione della specificità dell'area, sono normati dall'art.3 comma 1 lettera f) del DPR n.380/2001 e s.m.i, e cioè:

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

e non si applica l'art.56 delle NTA del PUC e relativo Regolamento, con rinvio a specifico PUA da redigersi.

La categoria di intervento è applicabile con Permesso di Costruire.

Unitamente a tale categoria di intervento è possibile l'incremento del patrimonio edilizio esistente nei limiti della capacità insediativa prevista dal successivo articolo 15 delle presenti norme.

Capo III: Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art.14: Unità Minime di Intervento - UMI

Il PdR Fuorni Nord individua, per gli interventi sugli edifici privati, le Unità Minime di Intervento che costituiscono l'ambito di intervento minimo ove proporre interventi edilizi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria possono comunque essere sempre realizzati anche per ambiti inferiori alle UMI individuate dal PdR.

Da parte dei soggetti privati interessati è possibile presentare motivata proposta di nuova individuazione e riarticolazione delle UMI del PdR; la proposta deve essere istruita ed approvata con le procedure di cui all'art.59 del RUEC.

Art.15: Categorie di intervento edilizio ammissibili

Le categorie di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuate nella Tavola 17 del PdR.

Rispetto alla categoria di intervento individuata dal PdR sono comunque ammissibili interventi di categoria inferiore.

Per gli edifici esistenti sono consentiti incrementi planovolumetrici, anche con nuove costruzioni sul lotto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice Fondiario territoriale (lotto di pertinenza)

da osservarsi considerando complessivamente
edificato esistente, incrementi e nuove costruzioni,
a condizione che questi incrementi siano contestuali
alla riqualificazione dell'edificato esistente:

IFt 3,50 mc/mq

- Parcheggi pertinenziali

Park pert. 1 mq / 10 mc salvo norma di settore

- Standard pubblici

secondo quanto previsto dall'art.30 RUEC

La dotazione di parcheggi pertinenziali e la cessione di aree per standard pubblici sono previste in relazione agli interventi di incremento di carico urbanistico come definito dall'art.49.03 delle NTA del PUC.

In ogni caso, gli interventi da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente previsti dal presente articolo devono obbligatoriamente prevedere la eliminazione di elementi detrattori della qualità urbana, quali baracche, tettoie ed edifici fatiscenti, manufatti precari e/o degradati, superfetazioni.

Art.16: Modifica della categoria di intervento edilizio prevista

È applicabile quanto previsto dall'art.59 del vigente RUEC, solo sulla base di specifica motivazione susseguente ad approfondimenti sullo stato di consistenza dell'immobile interessato.

**Art.17: Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici residenziali
o prevalentemente residenziali**

Per "edificio residenziale o prevalentemente residenziale si fa riferimento all'art. 44 del RUEC.

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici residenziali o prevalentemente residenziali, fermo restando quanto previsto dal RUEC per i piani interrati, seminterrati e i piani terra, in analogia con quanto previsto per le "Zone Omogenee B", sono le seguenti:

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 - DT/12
destinazioni produttive:	DP/1 – DP/2
destinazioni turistico-ricettive:	DTR/1 - DTR/2 - DTR/3

**Art.18: Destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici non residenziali
o prevalentemente non residenziali**

Per "edificio non residenziale o prevalentemente non residenziale" si fa riferimento all'art. 45 del RUEC.

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici non residenziali o prevalentemente non residenziali, in analogia con quanto previsto per le sottozone B1_n, sono le seguenti:

destinazioni abitative:	DA se preesistenti o nei limiti di mc 600 vv.pp.
destinazioni terziarie:	DT/2 - DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 – DT/11 - DT/12
destinazioni produttive:	DP/1 – DP/2
destinazioni turistico-ricettive:	DTR/1 - DTR/2 - DTR/3 - DTR/5

Art.19: Standard edilizi

In caso di utilizzazione delle categorie di intervento superiori alla manutenzione ordinaria e straordinaria comportanti modifiche delle destinazioni d'uso esistenti, e in tutti i casi comportanti mutamento di carico urbanistico, devono essere previsti e realizzati i parcheggi pertinenziali obbligatori nella misura di legge, anche ubicati nel sottosuolo delle aree.

Art.20: Oneri

Ogni intervento urbanistico-edilizio è soggetto agli oneri di legge in tema di contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalle NTA del PUC e del RUEC, vigenti al rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Capo IV: Aree libere edificabili

Art.21: Destinazioni d'uso ammissibili

Nelle aree libere è consentita esclusivamente la realizzazione di fabbricati non residenziali.

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici non residenziali, in analogia con quanto previsto per le sottozone B1_n, sono le seguenti:

destinazioni terziarie:	DT/2 - DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 – DT/11 - DT/12
destinazioni produttive:	DP/1 – DP/2
destinazioni turistico-ricettive:	DTR/1 - DTR/2 - DTR/3

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.

Art.22: Indici e parametri

Gli interventi di nuova costruzione nelle aree libere devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice Fondiario territoriale (lotto di pertinenza)	IFt	3,50 mc/mq
- Rapporto di copertura	RC	0,50 mq/mq
- Indice di permeabilità	Ip	0,20 mq/mq
- Parcheggi pertinenziali	Park pert.	1 mq / 10 mc salvo norma di settore -
- Standard pubblici		secondo quanto previsto dall'art.30 RUEC

Art.23: Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a Permesso di Costruire, eventualmente corredato di "atto unilaterale d'obbligo" nel quale vengono specificati gli oneri a carico del soggetto attuatore in termini di urbanizzazioni e di aree standard da cedere e/o monetizzare.

Capo V: Norme transitorie e finali

Art.24: Aree libere pubbliche e attrezzature pubbliche esistenti

Le aree libere di proprietà pubblica sono oggetto degli interventi previsti dal PdR Fuorni Nord, e nelle more devono essere oggetto di interventi di manutenzione idonei a garantirne il decoro.

Le attrezzature pubbliche esistenti possono essere oggetto degli interventi previsti per le aree e gli edifici classificati standard di cui alle vigenti NTA del PUC e RUEC.

Art.25: Rinvii

A tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal PdR Fuorni Nord si applica la disciplina urbanistico-edilizia generale e di settore, ivi compreso quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di risparmio e autosufficienza energetica.