



COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA)



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMATICO
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- DISCIPLINA PROGRAMMATICA -

Agosto 2023 - V3

REL.

C.3

ELABORATO C



COMUNE DI SOMMA VESUVIANA
Piazza Vittorio Emanuele III, 26
80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. (+39) 081 8939111
PEC: protocollo.generale@pec.sommavesuviana.info

Il Sindaco

Dott. Salvatore DI SARNO

L'Assessore all'Urbanistica

Angelo MOCERINO

Il Responsabile del Procedimento

Architetto Monica D'AMORE

Adottato con

D.G.C. nr. 2 del 04/02/2022, modificato a seguito
del recepimento delle osservazioni con D.G.C. nr. 77
del 17/06/2022

Approvato con

Gerometta Roffe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
PIANIFICATORE TERRITORIALE
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA
Coordinatore Operativo
Arch. Antonio OLIVIERO

**Progettazione Urbanistica**

Urb. Raffaele GEROMETTA
Arch. Antonio OLIVIERO

Valutazione Ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott. S. Amb. Lucia FOLTRAN

Studio Geologico

Dott. Geol. Francesco CUCCURULLO

Studio Agronomico

Dott. Agr. For. Paolo RIGONI

Zonizzazione Acustica

Dott. Geol. Rocco TASSO

Contributi specialistici e SIT

Ing. Giacomo CARISTI
Inge. Alessandro TERRACCIANO
Urbanista Francesco BONATO
Urb. Lisa DE GASPER
Dott. Sc. Agr. Luca NALDI



Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO	4
ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO.....	4
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE	5
 TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	6
ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ	7
ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D)	10
ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE (ATC – D).....	12
ART.7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (D)	13
ART.8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F).....	14
 TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO	19
ART.9. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	20
ART.10. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	20
ART.11. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.).....	22
ART.12. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	22
ART.13. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.....	23
ART.14. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	24

NB: Le modifiche effettuate a seguito dell'acquisizione dei pareri sottolineate. Le soppressioni sono barrate.



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla L.R. nr. 16/2004 e al Regolamento Regionale nr. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C., come previsto dalla L.R. nr.16/2004 e dal R.R. n. 5/2011 è formato dal presente Piano Programmatico (P.P.) e dal Piano Strutturale (P.S.).
3. Il P.P. attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del P.S. e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Il P.P. costituisce il quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. I contenuti del P.P. sono ordinati per Sistemi:
 - a) Insediativo e relazionale;
 - b) Produttivo;
 - c) Naturale;
 - d) Ambiti di Trasformazione;
 - e) Mobilità ed Infrastrutture.
6. Il P.P. provvede a:
 - a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. nr. 1444/68;
 - b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
 - c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, indicando, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
 - d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - e) Definire gli interventi infrastrutturali da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
 - f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
7. Il P.P., in coerenza ed attuazione del P.S., definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.

ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il P.P. individua nell'elaborato "Rel. C.1 - Relazione Tecnico - Progettuale" i fabbisogni comunali con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di



calcolo dei parametri previsti in tali piani, aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia.

2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel P.P.; in sede di revisione del P.P., a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del P.P. può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il Piano Programmatico è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
C. PIANO PROGRAMMATICO	
Rel. C.1 "Relazione tecnico - progettuale"	--
Tav. C.2/A "La disciplina programmatica del PUC"	1:10.000
Tav. C.2/B "La disciplina programmatica del PUC"	1:5.000
Rel. C.3 "Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Programmatica"	--

2. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.



TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO

**ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ**

1. Gli Ambiti di Trasformazione definiti dal P.P. sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	RIFERIMENTO AL D.M. NR.1444/1968
Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU): comprendono le parti del territorio destinate ad interventi di rigenerazione e riqualficazione ambientale.	Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazione residenziale o industriale (Zone B - Zone D industriale o ad essa assimilata - es. produttiva, artigianale, commerciale, direzionale)
Ambiti di Trasformazione Commerciale (ATC): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi prevalentemente commerciali.	Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).
Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi prevalentemente produttivi e artigianali.	
Ambiti di Trasformazione Turistica (ATT): comprendono le parti del territorio destinate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema turistico locale.	
Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. nr. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.	Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.

2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

- Destinazioni d'uso;
- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.

3. Fino alla definizione delle trasformazioni compatibili con il P.P. negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;



- b) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- c) Attività agricola.
4. Le trasformazioni promosse negli Ambiti di Trasformazione dovranno rispettare i seguenti indicatori di Qualità (estratti dalle “Linee guida di in materia di Qualità Urbana negli interventi di Housing sociale della Regione Campania” allegati alla D.G.R.C. nr. 572 del 22 luglio 2010):

INDICATORI DI QUALITÀ	
Ambiente e risorse naturali	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità • Miglioramento del microclima • Riduzione del consumo di acqua potabile • Riciclo dell’acqua piovana • Creazione di bacini idrici • Incremento della permeabilità dei suoli • Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione • Riduzione delle emissioni di CO2
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> • Integrazione con il paesaggio esistente • Percezione del paesaggio circostante • Rinverdimento dei tetti piani • Realizzazione e tutela di corridoi verdi • Salvaguardia della vegetazione esistente • Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il comfort climatico
Energia	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione dell’efficienza energetica mediante sistemi integrati • Sfruttamento attivo e passivo dell’energia solare • Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.) • Riduzione del fabbisogno energetico dell’edificio attraverso la bio climatica
Rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione • Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti • Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti
Insediamen- to/Eco- Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie). • Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi • Integrazione di funzioni differenziate • Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici • Presenza di attrezzature ricreative e culturali • Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato



INDICATORI DI QUALITÀ	
	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)
Edificio	<ul style="list-style-type: none"> • Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare • Semplificazione del volume edilizio • Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.) • Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo) • Efficacia della sicurezza strutturale • Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili • Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo
Mobilità sostenibile	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di politiche per il trasporto pubblico e privato (car sharing, park and ride, piani orari e tariffari, ecc.) • Organizzazione del trasporto pubblico: rete integrata • Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili • Razionalizzazione del trasporto privato: controllo del traffico veicolare e dei limiti di velocità • Razionalizzazione del sistema dei parcheggi • Utilizzo di veicoli alimentati da combustibili alternativi • Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale
Uso del suolo	<ul style="list-style-type: none"> • Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi • Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) • Attivazione di strategie fondiari per un minore consumo di suolo
Tecnologie e sistemi costruttivi	<ul style="list-style-type: none"> • Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.) • Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita • Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili
Norme e regolamenti	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto del Protocollo Itaca • Rispetto degli standard edilizi di qualità • Rispetto degli standard energetici a basso consumo
Governance locale	<ul style="list-style-type: none"> • Adesione a politiche e programmi sostenibili • Fattibilità urbanistica • Accordo con i Comuni • Disponibilità dei suoli



INDICATORI DI QUALITÀ	
	<ul style="list-style-type: none"> • Accesso alle informazioni ed ai processi decisionali
Partnership	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale) • Promozione di concertazione/negoziazione
Innovazione e creatività	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione di una cultura innovativa del progetto • Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative
Qualità della vita	<ul style="list-style-type: none"> • Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute) • Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza • Integrazione funzionale

ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D)

1. Gli “Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)” comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al P.S. e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATP le trasformazioni promosse devono poter definire “Aree produttive ecologicamente attrezzate” dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell’ambiente. A tal fine:
 - Il progetto dovrà curare l’integrazione tra il paesaggio e l’edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l’alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
 - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto; dovrà comunque essere prevista l’autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell’area;
 - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all’area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni, e prevedere adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l’impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.
 - La progettazione degli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) dovrà garantire il comfort termoigrometrico degli spazi esterni attraverso un attento uso di alberature, pavimentazioni, ecc.
 - Dovrà essere garantita un’idonea urbanizzazione dell’area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta). All’interno dell’area dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;



- Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
 - Il progetto dovrà individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti);
 - Dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
 - Dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC2, DC3, DC4, DC5, DC6, DC7
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP11, SP12

4. Negli ATP il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti o I.E.C. qualora ne ricorrano i presupposti; il P.U.A. è comunque sempre richiesto nei casi di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** dell'ART.10.

Il P.U.A. dovrà prevedere, per la realizzazione di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 15% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

LM (Mq)	RC (%)	IPT (%)
5.000	50%	50%
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)
10,00 con esclusione dei volumi tecnici	HE/2 (con minimo di ml 5,00)	HE/2 (con minimo di ml 10,00)
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. nr. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.
- È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.



Per il miglioramento ambientale e paesaggistico è necessario incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.

6. Le attività produttive dovranno garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti. Le attività produttive a rischio di inquinamento dovranno dotarsi di sistemi passivi di ritenzione di sversamenti accidentali inerenti alla loro attività.

ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE (ATC – D)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Commerciale (ATC)" comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema commerciale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATC le trasformazioni promosse devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
 - Il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
 - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto; dovrà comunque essere prevista l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area;
 - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni, e prevedere adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.
 - La progettazione degli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) dovrà garantire il comfort termoigrometrico degli spazi esterni attraverso un attento uso di alberature, pavimentazioni, ecc.
 - Dovrà essere garantita un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta). All'interno dell'area dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;



- Il progetto dovrà individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti);
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI (DP)	DP3, DP4, DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC2, DC3, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP9, SP10, SP11, SP12

4. Negli ATC il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti o I.E.C. qualora ne ricorrano i presupposti; il P.U.A. è comunque sempre richiesto nei casi di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** dell'ART.10.

Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 15% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

LM (MQ)	RC (%)	IPT (%)
3.500	50%	50%
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)
10,00 con esclusione dei volumi tecnici	HE/2 (con minimo di ml 5,00)	HE/2 (con minimo di ml 10,00)
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. nr. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico è necessario incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.

ART.7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (D)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Turistica (ATT)" comprendono le parti del territorio localizzate all'interno del territorio urbano o al margine di esso destinate a realizzare nel territorio comunale una rete di servizi ricreativi, turistici e di accoglienza ispirati al coinvolgimento esperienziale dei visitatori.
2. Gli ATT sono destinati alla realizzazione di servizi per l'accoglienza di turisti stabili o mobili (in apposite piazzole, le cui caratteristiche sono desumibili dalla L.R. nr. 13/1993 e s.m.i.). È inoltre prevista la possibilità di realizzare servizi connessi all'accoglienza quali ad esempio ristorante, bar, servizi igienici, nonché impianti ed attrezzature sportive e ricreative riservate ai soli ospiti.



Nei complessi ricettivi all'aria aperta il rapporto fra superficie coperta e persone ospitali per ogni allestimento stabile non deve essere inferiore a mq. 3,75.

3. Negli ATT le trasformazioni promosse dovranno avere un elevato livello qualitativo e una leggibile connessione con il contesto ambientale di riferimento proponendo un progetto che:

- Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
- Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
- Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termogrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);

4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S. sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP9, SP11, SP12

Le destinazioni d'uso commerciali e direzionali previste devono avere carattere complementare ed accessorio e sono ammissibile nel limite massimo di SU pari a 150 mq.

5. Negli ATT il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti o I.E.C. qualora ne ricorrano i presupposti; il P.U.A. è comunque sempre richiesto nei casi di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** dell'ART.10.

L'intervento dovrà prevedere per la realizzazione di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 15% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

IT (MC/MQ)	RC (%)	IPT (%)
1,50	25%	70%
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)
10,00	5,00	10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

7. Per il miglioramento ambientale e paesaggistico è necessario incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.

**ART.8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F)**

1. Gli “Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)” comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all’acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. nr. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e, per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente P.P., possono essere acquisite, trasformate e gestite:

- Come impianto pubblico realizzato e gestito dall’Ente istituzionalmente competente;
- A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
- In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell’azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d’uso pubblico.

3. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica da parte dell’Amministrazione Comunale.

Qualora enti e/o privati (singoli o associati) vogliano presentare un progetto negli ATS la trasformazione è ammissibile mediante la predisposizione di un I.E.C., esteso all’intero ambito di trasformazione; l’intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell’Amministrazione stessa e sono sottoposti a preventiva stipula di una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:

- a) Le modalità tecniche di utilizzo dell’area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
- b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.

4. Agli ATS si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

ATS	DESTINAZIONE STANDARD		SUPERFICIE AMBITO	ATTUA- ZIONE PE- REQUATIVA	RC	IPT
			mq		%	(%)
1	Aree per spazi pubblici attrezzati	Parco archeologico “Villa Augustea”	60.925,00	NO	25%	75%
2	Aree per spazi pubblici attrezzati	Parco Urbano di via San Giovanni	34.800,00	SI	25%	75%
3	Attrezzature di interesse comune	Struttura Socio-Sanitaria “Oasi della Salute”	71.850,00	SI	50%	50%
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	Parco Starza della Regina	21.150,00	SI	25%	75%
5	Aree per spazi pubblici attrezzati		12.500,00	SI	25%	75%
6	Aree per spazi pubblici attrezzati	Centro Sportivo di via Rosanea	325,00	NO	25%	75%



ATS	DESTINAZIONE STANDARD		SUPERFICIE AMBITO	ATTUA- ZIONE PE- REQUATIVA	RC	IPT
			mq		%	(%)
7	Aree per l'istruzione	Complesso scolastico "Rione Trieste"	10.125,00	SI	50%	50%
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	Attrezzature sportive di via Micco	13.725,00	SI	25%	75%
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	Centro sportivo di via Monte	51.575,00	SI	25%	75%
10	Attrezzature di interesse comune	Ampliamento cimitero	14.450,00	NO	50%	50%
11	Attrezzature di interesse comune	Ampliamento isola ecologica	1.025,00	NO	50%	50%
12	Attrezzature di interesse comune	Centro polifunzionale	4.525,00	NO	50%	50%
13	Aree per l'istruzione	Complesso scolastico "Starza della Regina"	35.075,00	NO	50%	50%
14	Attrezzature di interesse comune		9.050,00	NO	50%	50%
15	Aree per spazi pubblici attrezzati		3.300,00	SI	25%	75%
16	Aree per parcheggi		10.700,00	SI	10%	80%
17	Aree per parcheggi		4.975,00	SI	10%	80%
18	Aree per spazi pubblici attrezzati	Impianti sportivi "Starza della Regina"	16.200,00	NO	25%	75%
19	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Diana	800,00	NO	25%	75%
20	Aree per l'istruzione	Lott. Parco verde	1.100,00	NO	50%	50%
21	Aree per parcheggi	Lott. Parco verde	1.950,00	NO	10%	80%
22	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco verde	500,00	NO	25%	75%
23	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco verde	400,00	NO	25%	75%
24	Aree per parcheggi	Lott. Parco verde	375,00	NO	10%	80%
25	Aree per parcheggi	Lott. Parco verde	135,00	NO	10%	80%
26	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Villaggio del Sole	6.100,00	NO	25%	75%
27	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco primavera	3.075,00	NO	25%	75%
28	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco primavera	875,00	NO	25%	75%



ATS	DESTINAZIONE STANDARD		SUPERFICIE AMBITO	ATTUA- ZIONE PE- REQUATIVA	RC	IPT
			mq		%	(%)
29	Aree per parcheggi	Lott. Parco primavera	500,00	NO	10%	80%
30	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco primavera	2.975,00	NO	25%	75%
31	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Terracciano	1.000,00	NO	25%	75%
32	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Terracciano	275,00	NO	25%	75%
33	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Terracciano	725,00	NO	25%	75%
34	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. La magnolia	2.000,00	NO	25%	75%
35	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. La magnolia	1.000,00	NO	25%	75%
36	Aree per spazi pubblici attrezzati		11.800,00	SI	25%	75%
37	Aree per parcheggi	Lott. Parco dei Pini	750,00	NO	10%	80%
38	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco dei Pini	1.000,00	NO	25%	75%
39	Aree per spazi pubblici attrezzati	Lott. Parco dei Pini	925,00	NO	25%	75%
40	Aree per parcheggi	Lott. Parco dei Pini	350,00	NO	10%	80%
41	Aree per parcheggi	Lott. Parco dei Pini	275,00	NO	10%	80%
42	Aree per l'istruzione	167	4.525,00	NO	50%	50%
43	Aree per spazi pubblici attrezzati	167	4.725,00	NO	25%	75%
44	Aree per spazi pubblici attrezzati	167	2.500,00	NO	25%	75%
45	Aree per l'istruzione	167	12.475,00	NO	50%	50%
46	Aree per parcheggi	167	3.875,00	NO	10%	80%
47	Aree per parcheggi	167	3.725,00	NO	10%	80%
48	Aree per parcheggi	Parcheggio a raso via Aldo Moro	1.000,00	NO	10%	80%
49	Aree per l'istruzione	Complesso scolastico "Cupa di Nola"	17.500,00	SI	50%	50%
50	Attrezzature di interesse comune	Chiesa di S. Maria di Costantinopoli	400,00	NO	50%	50%



ATS	DESTINAZIONE STANDARD		SUPERFICIE AMBITO	ATTUA- ZIONE PE- REQUATIVA	RC	IPT
			mq		%	(%)
51	Attrezzature di in- teresse comune	Centro formativo "Starza della Re- gina"	30.575,00	SI	50%	50%
52	Aree per spazi pub- blici attrezzati		3.800,00	NO	25%	75%
53	Attrezzature di in- teresse comune	Area ex Simmons	4.225,00	NO	50%	50%
54	Aree per l'istru- zione		8.175,00	SI	50%	50%

L'HE dovrà essere pari al contesto di riferimento (o 10,50 ml in assenza di contesto).

Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri sulle distanze:

DC (ML)		DF (ML)
5,00		10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di lar- ghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di lar- ghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di lar- ghezza superiore a m 15,00

5. Per l'attuazione perequativa degli interventi di interesse pubblico si ricorrerà all'istituto della compensazione urbanistica, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 60% della Superficie dell'Ambito, e l'applicazione del credito edilizio sul restante 40% della Superficie dell'Ambito. L'entità del credito edilizio deriverà dall'applicazione di un IF pari a 0,50 mc/mq sull'intera Superficie dell'Ambito. Le destinazioni d'uso ammesse nell'area di compensazione urbanistica, in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI PRODUTTIVE E DIREZIONALI	DP5, DP6
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6

Le trasformazioni nell'area di compensazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)		IPT (%)	
70%		30%	
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)	
10,50	5,00	10,00	
DS (ML)			
ml 5,00 per strade di lar- ghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di lar- ghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di lar- ghezza superiore a m 15,00	

Gli indici ed i parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera, in relazione anche alle prescrizioni delle normative di settore.

6. Negli ATS le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.



7. Per il miglioramento ambientale e paesaggistico è necessario incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.



TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

**ART.9. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il P.P. si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
 - d) Progetti di Opere Pubbliche (OO.PP.).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.

ART.10. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. I P.U.A. di cui all'art. 26 della L.R. n. 16/2004, in coerenza con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. nr. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. nr. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. nr. 167/1962 e s.m.i.
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. nr. 865/1971 e s.m.i.;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. nr. 457/1978 e s.m.i.
2. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà svolgere, o richiedere alla proprietà di svolgere, concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
3. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani, oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa vigente, devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

L'attuazione dei P.U.A. può avvenire, però, anche per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in questo caso il proponente del P.U.A. che individua il primo stralcio funzionale ed avvia il procedimento d'attuazione è tenuto comunque a presentare un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità, la sostenibilità e compatibilità ambientale dell'intero ambito, ed individuando i possibili stralci funzionali (che dovranno avere un'estensione simile tra di loro) e definendo per essi gli interventi di natura privata e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare per ogni stralcio funzionale.

4. I P.U.A. devono essere redatti nel rispetto delle seguenti regole:
 - a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. nr. 152/2006)
 - b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;
 - c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;



- d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
- La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
 - La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
 - Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
 - Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
- e) Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali;
- f) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
- Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
 - Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. nr. 152/2006;
 - Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi;
 - Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.

**ART.11. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)**

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato (I.E.C.) si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, con l'applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001.
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle stesse.
3. La convenzione tipo è approvata con Delibera del Consiglio Comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - b) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza di rilascio del titolo edilizio e, comunque, prima del rilascio dell'agibilità;
 - c) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza di rilascio del titolo edilizio, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
 - d) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - e) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.
5. L'I.E.C. completo di convezione è approvato con Delibera di Giunta Comunale.

ART.12. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.U.A. deve definire:
 - a) La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
 - b) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
 - c) Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune;
 - d) La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.
2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
 - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
 - b) La precisazione dei tracciati viari;
 - c) Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
 - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. nr. 380/2001 articolo 3, comma 1 lettere a), b), c) e d);
 - e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del



piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. nr. 1444/1968;

- f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. nr. 19/2009.
3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa deve prevedere:
- a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
 - b) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) 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;
 - d) La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
 - e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione.

ART.13. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.
2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., saranno considerati nel calcolo della massima edificazione:
 - a) Le superfici lorde di questi manufatti;
 - b) La loro area di sedime;
 - c) 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.
3. La considerazione di tali aree nel calcolo della massima edificazione possibile all'interno del P.U.A. determina che questa conservazione contribuirà alla formazione di carico urbanistico, e di conseguenza anche nel fabbisogno di standard urbanistici del progetto di P.U.A. secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968.
4. 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 a partecipare alla trasformazione, 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.
5. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (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'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.



6. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione 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 P.U.A.:
- a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
 - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
 - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART.14. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. 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. nr. 327/2001.
2. 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.