



Città di SOLOFRA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.n.1150 del 17/08/1942 e s.m.i. - L.R. n.14 del 20/03/1982 e s.m.i. L.R. n.16 del 22/12/2004 e s.m.i. - Reg. N.5 del 04/08/2011

Elaborati modificati a seguito accoglimento Osservazioni ed ottemperanza ai Pareri di cui all'art. 3 commi 3 e 5 del Regolamento Regione Campania n° 5/2011 e s.m.i.

PIANO STRUTTURALE

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.a) Reg. N.5/2011 art.2 c.4, art.9 c.3 e 5

PIANO OPERATIVO

L.R. n.16/2004 e s.m.i. art.3 c.3 lett.b) Reg. N.5/2011 art.9 c.4, art.9 c.6

PP QUADRO STRATEGICO PIANO PRELIMINARE	EP ELABORATI DI PROCESSO	1:25000 <input type="radio"/>	1:10000 <input type="radio"/>	1:5000 <input type="radio"/>	1:2000 <input type="radio"/>	POC QUADRO PROGRAMMATICO
QC QUADRO CONOSCITIVO	<input type="radio"/> DS - DOCUMENTO STRATEGICO					<input type="radio"/> QP1 Prescrizioni operative
<input type="radio"/> QC0 Inquadramento territoriale. Coerenze con pianificazioni sovracomunali	<input type="radio"/> RP - RAPPORTO PARTECIPAZIONE					<input checked="" type="radio"/> QP2 Normativa di attuazione
<input type="radio"/> QC1 Attuazione PRG vigente	<input type="radio"/> VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					<input type="radio"/> QP3 Ambiti di pianificazione operativa
<input type="radio"/> QC2 Uso e assetto storico del territorio	PS QUADRO STRUTTURALE					<input type="radio"/> QP4 Azzonamento
<input type="radio"/> QC3 Stato dell'ambiente	<input type="radio"/> PS1 Scelte strategiche, obiettivi criteri guida, forme di attuazione					API ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI
<input type="radio"/> QC4 Assetti fisici, produttivi e funzionali	<input type="radio"/> PS2 Norme di indirizzo prescrittive e direttive					RUEC REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
<input type="radio"/> QC5 La rete delle infrastrutture	<input type="radio"/> PS3 Limitazioni ambientali, contesti urbani e dello spazio aperto, interrelazioni territoriali					<input type="radio"/> RUEC1 Regolamento
<input type="radio"/> QC6 Il patrimonio dismesso, sottoutilizzato, degradato	<input type="radio"/> PS4 Classificazione del territorio. Trasformabilità, standard, attrezzature, infrastrutture					<input type="radio"/> RUEC2 Indirizzi in materia energetico ambientale
<input type="radio"/> QC7 Vincoli, tutele, vulnerabilità						

AMBITI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

QP2.1

rev. 2
Giu. 2020

rev. 1
Dic. 2017

2016

Adeguato ai PARERI
art.3 c.5 Reg. Reg.le n. 5/2011 e s.m.i.

TIMBRI E VISTI

IL SINDACO
Michele Vignola

IL DELEGATO ALL'URBANISTICA
Ing. Paolo Normanno

IL R.U.P. AREA III° TECNICA
Ing. Michele De Maio

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Antonio Esposito

PROGETTO URBANISTICO

Ar.T.Etica Architettura Territorio Etica
Studio associato di architettura bioecologica
e tecnologie sostenibili per l'ambiente
degli architetti:

Arch. Raffaele Spagnuolo
(progettista incaricato)
Arch. Luca Battista
Arch. Eleonora Giaquinto
Arch. Flaviano Oliviero

Collaboratore studio Ar.T.Etica:
Arch. Caterina Avitabile

STUDIO GEOLOGICO: dr. Geol. Roberto D'ORSI
ZONIZZAZIONE ACUSTICA: ing Vincenzo LIMONE
STUDIO AGRONOMICO: dr. Agr. Mario SPAGNUOLO
P.U.T.: Ing. Tiziana AMATUCCI
PIANO ILLUMINOTECNICO: ing. A. DE MARCO
geom. M. CAPUTO, per. Ind. M. CIPRIANO

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

adeguate ai pareri ex art.3 c.5 del Reg.Reg.le n° 5/2011 e della L.R.16/2004

TITOLO PRIMO

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

CAPO I. GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA

ART. 1 Riferimenti legislativi essenziali	7
1. a) Rapporto con la legge regionale 16/2014, il regolamento d’attuazione ed il 5° QTR del PTR.....	7
1. b) Rapporto con il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC)	7
1. c) Rapporto con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).....	7
1. d) Rapporto con le Società di Trasformazione Urbana (STU) ed altre forme di partenariato pubblico-privato	8
ART. 2 Principi generali esplicativi	8
ART. 3 Ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani.	10
3. a) Carattere strutturale degli ambiti delle trasformazioni urbanistiche	10
3. b) Ambiti Ottimali d’Intervento ed Unità Territoriali Organiche.....	11
3. c) Tipologie degli Ambiti Ottimali d’Intervento.....	12
3. d) Misure obbligatorie di Mitigazione degli impatti degli Ambiti Ottimali d’Intervento	16
ART. 4 Disciplina della perequazione, compensazioni e trasferimenti diritti edificatori.	18
4. a) Indice di Diritto Edificatorio (IDE)	18
4. b) Capacità edificatoria	19
4. c) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Trasformazione urbanistica. (ADICO, APERI, AAEP, AIP, SPU)	19
4. d) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Riqualficazione/Rigenerazione. (ATS, ATU, ambiti ricadenti in aree R3 ed R4 del PSAI)......	20
4. e) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Recupero Toppolo Balsami ed UTOE per trasferimento superfici.	21
4. f) Cessione superfici e trasferimento diritti edificatori per attività pubbliche e dotazioni territoriali di attrezzature e standard.....	22
4. g) Suddivisione della Superficie Territoriale . Superficie Compensativa e Superficie Integrata.	24
4. h) Edificabilità territoriale ordinaria e massima di iniziativa privata	26
4. i) Edificabilità territoriale pubblica.....	27
4. l) Classi di territorio, ambiti di equivalenza e valore delle IDE.....	28
4. m) Maggiorazioni del valore delle IDE.	29
4. n) Diminuzioni dell’IDE ordinario	30
4. o) IDE per edilizia pubblica e/o sociale, sovvenzionata e/o agevolata	31
4. p) IDE massimo per ambito.....	31
4. q) Compensazioni perequative. Incremento della edificabilità territoriale ordinaria di iniziativa privata per l’allestimento delle dotazioni territoriali, per Registro dei crediti edilizi.....	31
4. r) Incentivazioni per elevate prestazioni in campo energetico –ambientale-paesaggistico	33
4. s) Carichi insediativi.	33
4. t) Il registro dei crediti edilizi.	34
4. u) Valore della cessione delle Superfici Compensative.....	36
Art. 5. Scheda degli ambiti ottimali d’intervento di attuazione perequativa e schema d’Assetto Preliminare.	
Contenuti	37
5. a) Scheda d’ambito	37
5. b) Tabella riepilogativa Ambito Ottimali d’intervento per tipologia.....	38
5. c) Schema assetto preliminare (S.A.P.).	38
Art. 6. Procedure e modalità di Attuazione dei comparti. Articolazione in sub-comparti e parziale attuazione.	39
6. a) Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.	39
6. b) Soggetti titolati all’attuazione degli Ambiti Ottimali d’Intervento	40
6. c) Attuazione dell’ambito ottimale d’intervento mediante Progetto Urbanistico Unitario	40
6. d) Attuazione dell’ambito ottimale d’intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo	42
6. e) Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub comparti.	43
6. f) Procedure. Rapporti tra i promotori privati, STU e amministrazione comunale.....	44
6. g) Atti di programmazione degli interventi ed attuazione degli Ambiti.....	46
6. h) Concorsi di architettura ed attuazione degli Ambiti.....	47
6. i) Woonerf (strade residenziali protette).....	47
6. l) Contenuti della convenzione per l’attuazione del comparto	50
6. m) Monitoraggio dei processi di trasformazione e dei carichi insediativi ^(PP)	50

LA REVISIONE DEL P.U.C.

in coerenza con il recepimento delle osservazioni di cui alla del. G.C. n. 206/2016 e successivamente con l'adeguamento ai pareri / nulla osta /autorizzazioni ed ogni atto endoprocedimentale delle Amministrazioni Competenti acquisiti ai sensi dell'art.3 c. 4 Reg. R.C. 5/2011, giusto **Determinazione di Conclusione Positiva della Conferenza di Servizi** decisoria ex. Art.14 c.2 L.241/90. **Prot. 6619 del 7.5.2019, quale atto sostitutivo di ogni autorizzazione, concessione, nulla osta, o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare, e giusto Visto di Conformità del PUC al PTCP come da Provvedimento Presidente Amm. Prov Avellino n° 9 /2020**

HA RIGUARDATO ESCLUSIVAMENTE IL CORPO DEGLI ELABORATI:

PS- QUADRO STRUTTURALE DELLE SCELTE PIANIFICATORIE -PIANO STRUTTURALE COMUNALE
QP –Poc - QUADRO PROGRAMMATICO -PIANO OPERATIVO COMUNALE

Nell'ambito di tale revisione le "Disposizioni programmatiche" relative al Piano Operativo (Qp) riporta con un carattere "blu" - le modifiche rispetto all'elaborato adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 206/2016. a seguito accoglimento Osservazioni dei Cittadini ai sensi dell'art. 3 c.4 del Reg. Reg. Campania n° 5/2011 e s.m.i e a seguito prima facoltativa Conferenza di Servizi Semplificata Asincrona con enti sovraordinati e Soggetti Competenti in Materia Ambientale Avvio Procedura Nota prot. 249/2017 e valutate con con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 03/03/2017.

Con il carattere "marrone" vengono, evidenziate le modifiche apportate per adeguare il PUC ai pareri / nulla osta /autorizzazioni ed ogni atto endoprocedimentale delle Amministrazioni Competenti con le relative osservazioni e prescrizioni ai sensi dell'art. 3 c.4 del Reg. reg. Campania n° 5/2011 e s.m.i.

Ogni modifica rimanda anche ad un riferimento al pie' pagina, che indica il motivo della modifica al testo della norma ed in particolare

- ^(X)Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017 o Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.
- ^(o)Osservazioni di cui alla Relazione ricognitiva Settore Tecnico Comunale. Oss. N° 9 prot. N. 1652 del 31.1.2017 di cui Del. G.C. 52/2017
- ^(*) Esame e controdeduzione osservazioni di cui alla Del. G.C. 52/2017.
- ^(") Riesame Osservazione in Autotutela – Nota Conceria Axel Prot. 5703/2017
- ⁽⁼⁾Integrazione norme sulla base di proposte "Motu proprio" del gruppo di progettazione al fine di migliorarne l'utilità ed una facilitazione nella applicabilità operative delle stesse (D.G.C. 25/18).
- ^(AP) Pareri/nulla osta/autorizzazioni -art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferimento Ente e protocollo.
- ^(PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av
- ^(AT) Chiarimenti a seguito Nota Area III Tecnica del Comune di Solofra prot.6311 dell'11.5.2020 *Segnalazione refusi elaborati*

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

TITOLO PRIMO DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

CAPO I. GLI AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA

- Lo schema strutturale del piano persegue prioritariamente gli scopi di un minor consumo del suolo e quello della Rigenerazione Urbana Sostenibile (Ri.U.So.), nella definizione degli ambiti di trasformabilità urbana negli insediamenti.
- In particolare tali scopi vengono perseguiti mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivato da misure premiali; il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio, nonché a garanzia della bonifica di detrattori ambientali e di aree dismesse e/o degradate e/o sottoutilizzate compromesse da un punto di vista ambientale.
- Il PUC individua gli asset strategici relativi al Territorio Urbano che sono perseguiti dalla esecuzione degli ambiti di trasformabilità di attuazione perequativa :
 - La città da tramandare. Identità e memoria.
 - La città da trasformare. Contemporaneità ed innovazione.
 - La città diffusa. La ridefinizione del senso urbano
 - La città verde. Benessere ambientale e riconnessione ecologica
 - La città delle Relazioni sociali. Le qualità urbana.
 - La città del sistema economico-produttivo.
- **Gli obiettivi generali** che il **piano persegue** attraverso la realizzazione degli AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA ricompresi nel Territorio Urbano Consolidato ed in quello Marginale, sono stabiliti nel rispetto delle relazioni di coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi derivanti dai piani a scala territoriale di livello regionale e provinciale.
 - a) Coerenza con strumenti di pianificazione sovraordinati di seguito elencati :
 - *PTR L.R.13/08 Matrice Indirizzi strategici STS Solofrana*
 - (B.4) Valorizzazione del patrimonio culturale e di paesaggio: interventi mirati di miglioramento ambientale e paesistico.
 - (B.5) Recupero aree dismesse: scelta strategica prioritaria da consolidare.
 - (C.2) Rischio sismico: interventi mirati al miglioramento ambientale e paesistico.
 - (B.1) Difesa della biodiversità: interventi strategici da rafforzare.
 - *PTCP Del. Com. Straor. 42/2013 – Articolazioni indirizzi, Macroobiettivi e obiettivi operativi. Sistema di città P.11.10 . Unità di Paesaggio 3_1; 3_4 ; 23_3*
 - (MO2) Preventiva politica di mitigazione del rischio e corretta destinazione d'uso del territorio.
 - (MO4) Politiche di sviluppo locale per favorire gli investimenti.
 - (MO7) Promozione di un assetto urbano policentrico.
 - (MO 8) Recupero e riqualificazione dell'habitat antropizzato ai fini dello sviluppo economico del territorio.
 - (MO9) Innalzamento dei livelli competitivi del territorio ed attenuazione delle carenze infrastrutturali e di servizi.
 - (Mo16) Risparmio energetico.

- (Oo 1) Contenimento del consumo del suolo.
 - (Oo 2) La tutela e la promozione della qualità del paesaggio.
 - (Oo 5) La qualificazione degli insediamenti da un punto di vista paesaggistico - urbanistico ed ambientale.
 - (Oo 6) La creazione di un armatura di servizi urbani adeguata ed efficiente.
 - (Oo 7) La creazione di sistemi energetici ed efficienti.
 - (Oo 11) Perseguimento della sicurezza ambientale.
 - (SC 4.3) Armatura urbana: 1. Potenziamento e gestione associate strutture sportive 2. Struttura polifunzionale per il tempo libero 3. Creazione di aree parco
 - (SC 4.5) Nessuna trasformazione delle aree sottoposte a vincoli idrogeologici. Tutela e rispetto dei vincoli ambientali.
 - (SC 4.7) Gradi Trasformabilità Territorio – Rafforzamento armatura urbana – no dispersione edilizia e consumo di suolo- riuso vuoti urbani. Completamento insediamenti periurbani.
 - (UdP- B1) Mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico-archeologico e dei loro contesti paesaggistici-
 - (UdP- E3) Superfici urbanizzate – Controllo dell’espansione e dello sfruttamento di aree residue
 - (UdP- A10) Contrastare la parcellizzazione e la diffusione insediativa nelle aree agricole
- Gli **obiettivi generali (OG) e specifici (OS) perseguiti dal PUC** , attraverso la componente operativa e le norme di attuazione, sono:

OG 1 <i>Definizione di un modello di uso del territorio NON fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia</i>	OS 1 Retrocessione all'uso pubblico delle aree ASI ricadenti in aree "urbane" per definizione di Aree Strategiche di Trasformazione Urbana
	OS 2 Ristrutturazione, riqualificazione e completamento del territorio urbanizzato, e delle frange periurbane all'interno del Centro Abitato.
	OS 3 Insediamento di funzioni necessarie per lo sviluppo economico
	OS 4 Ricucitura dei tessuti edilizi carenti sotto gli aspetti degli standard pubblici e dell'immagine urbana attraverso una rete di spazi pubblici
	OS 5 Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici moderni – anche mediante la loro sostituzione - e l’adeguamento del patrimonio edilizio, pubblico e privato, agli standard anti-sismici vigenti;
OG 2 <i>Mitigazione dei principali detrattori ambientali</i>	OS 6 Recupero delle aree industriali dismesse in ambito urbano. Aree urbane di riequilibrio ambientale e pubblico.
	OS 7 Bonifica dei Siti contaminati
	OS 9 Individuazione livelli di trasformabilità insediativa a salvaguardia dei fattori di rischio idrogeologico.

OG 3 <i>Favorire la sostituzione edilizia di edifici non adeguati sismicamente, attraverso azioni di Rinnovo Urbano,</i>	OS 10 Definizione di incentivazioni e norme per la sostituzione edilizia/adequamento sismico premiale di edifici antecedenti al 1986 o comunque non antisismici
OG 4 <i>Costituzione di una rete di parchi</i>	OS 11 Ricomposizione ambientale e paesaggistica delle aree compromesse e/o interessate da episodi iniziali di "sprawl urbano"
	OS 12 Incremento della dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico
OG 6 <i>Recupero della memoria storica del lavoro e della produzione conciarica come generatore di progettazioni miranti al riuso degli elementi di archeologia industriale ancora presenti sul territorio urbano.</i>	OS 16 Conservazione del vasto tessuto di edilizia "di archeologia industriale"
	OS 17 Inserimento di funzioni di rango territoriale
OG 8 <i>Riqualificazione dei quartieri urbani recenti consolidatisi a seguito del terremoto del 1980 o comunque realizzati precedentemente - non rispondenti alle contemporanee esigenze fruitive e gestionali abitative - con azioni qualificate di recupero urbano inteso come strumento per creare le condizioni di vivibilità e di gratificazioni fruitive-percettive con la coscienza che la struttura urbana è un ecosistema.</i>	OS 21 Miglioramento della qualità edilizia mediante incentivi volti alla trasformazione o la sostituzione dei manufatti esistenti
	OS 22 Integrazione funzionale con attività commerciali, direzionali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
OG 10 <i>Potenziamento di attrezzature e servizi quali presupposti fondamentali del vivere sociale al fine di perseguire una migliore qualità della vita urbana</i>	OS 25 Realizzazione di parchi urbani e aree verdi
	OS 26 Aumento dotazioni di servizi ed attrezzature per standard pubblici
	OS 27 Dotazioni di servizi , attrezzature ed infrastrutture rispondenti ad una logica sovracomunale e territoriale.
OG 11 <i>Definizione di norme di gestione della trasformazione urbana attuando regole perequative finalizzate ad innescare dinamismo economico e a favorire l'attuazione di azioni concertate e coordinate tra l'iniziativa privata e quella pubblica</i>	OS 28 Definizione di ambiti di trasformazione urbana strategici e strutturanti l'evoluzione urbanistica in termini di immagine urbana e di integrazioni funzionali

- Il PUC provvede al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc., nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità come indicato nel Documento della Regione Campania – A.G.C.16 “La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP” e come indicato nelle Norme di Attuazione del PTCP Avellino , all’art. 34 “ Criteri per la localizzazione dei fabbisogni insediativi”, e di seguito riportati:

Criteri per la localizzazione dei fabbisogni insediativi*

Livello di priorità	Ambiti di trasformabilità PUC Solofra	<i>Documento Regione Campania.</i> 2012	NTA – PTCP AV art. 34
1° Livello	<p><u>Piano di Recupero Toppolo Balsami</u></p> <p><u>Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)</u></p> <p><u>Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)</u></p> <p><u>Ambiti urbani dell'edilizia pubblica di rigenerazione/riuso. (AREP)</u></p>	<p><i>Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>il riuso degli edifici e delle aree dismesse;</i> - <i>la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.</i> 	<p>Let.a) ...recupero dei tessuti edificati esistenti, riuso delle aree e delle costruzioni dismesse</p>
2° livello	<p><u>Ambiti Urbani Disomogenei di Completamento (ADICO)</u></p> <p><u>Ambiti perequativi per il trasferimento di volumi e superfici in attuazione del P.U.A. Recupero Toppolo Balsami (AR)</u></p> <p><u>Ambiti disomogenei di saturazione (attuazione diretta) (ADS)</u></p>	<p><i>Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno dei tessuti periurbani di recente formazione di recupero e riassetto urbanistico, individuati quali zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente.</i></p>	<p>Let. b) ... completamento e densificazione dei tessuti esistenti, caratterizzati da parti da integrare e completare attualmente caratterizzate da bassa densità</p>
3° livello	<p><u>Ambiti periurbani di ricucitura urbana (APERI)</u></p> <p><u>Ambiti per attività economico produttive - per attività commerciali, ricreative, direzionali con possibili integrazioni ricettive ed artigianali non inquinanti. (AAEP)</u></p>	<p><i>Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno essere localizzati in via prioritaria nelle aree degradate, già compromesse, con un'alta percentuale di impermeabilizzazione del suolo, o in quelle aree incolte collocate sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate.</i></p>	<p>Let. c) ... aree di nuova urbanizzazione privilegiando, compatibilmente con le esigenze di tutela delle risorse agricole, paesaggistiche e dei valori storico culturali, di continuità delle reti ecologiche del rischio naturale ed antropico, le aree già totalmente o parzialmente urbanizzate e contigue agli insediamenti esistenti.</p>

* Nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità come indicato nel Documento della Regione Campania – A.G.C.16 “La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP” e come indicato nelle Norme di Attuazione del PTCP Avellino art.. 34

ART. 1 Riferimenti legislativi essenziali

1. a) Rapporto con la legge regionale 16/2014, il regolamento d'attuazione ed il 5° QTR del PTR.

1. La Legge Regione Campania n°16 del 2004 e s.m.i. al Titolo II “Pianificazione territoriale e urbanistica” Capo V - Sistemi di attuazione della pianificazione urbanistica, introduce all’ art. 32 la **Perequazione urbanistica**. Il riferimento normativo essenziale per l’applicazione delle regole perequative in Regione Campania è l’art. 12 del Regolamento di Attuazione della L.R.16/2004, n°5 del 4 agosto 2011 (BURC 53/2011), recante “**Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana**”.
2. La logica perequativa che informa le scelte del PUC di Solofra è coerente con gli “Indirizzi di perequazione territoriale” contenuti nel “Quinto Quadro Territoriale di Riferimento – Qtr : buone pratiche di pianificazione” di cui al PTR Campania come approvato dalla L.R.13/2008.
3. Il PUC di Solofra individua **Ambiti Ottimali d’Intervento** per le trasformazioni urbanistiche di attuazione perequativa, suddivisi in **Unità Territoriali Organiche d’Intervento (UTOE) o comparti edificatori** di cui all’art. 33 della L.R.16/04 e s.m.i, che rappresentano lo strumento attuativo della perequazione urbanistica.

1. b) Rapporto con il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC)

4. Il **Ruec**, ai sensi dell’art. 28 della L.R.16/04, individua le modalità della cosiddetta “perequazione interna “ al comparto, regolando la definizione dei diritti edificatori spettanti ai singoli proprietari e determinando i criteri per la ripartizione delle quote edificatorie, nonché degli obblighi verso la pubblica amministrazione.(art. 32 c.3 L.). Stabilisce i meccanismi procedurali ed amministrativi necessari ad effettuare il controllo della cessione delle aree e degli altri obblighi verso la pubblica amministrazione. Nel RUEC sono descritti gli strumenti ai fini del controllo per il trasferimento delle quote edificatorie nel comparto. I parametri edilizi dell’altezza, del rapporto di copertura, delle distanze ecc. per la definizione delle dimensioni degli insediamenti fissati dal Piano Strutturale e dalla componente operativa per gli Ambiti di Trasformazione, sono riportati nelle Norme del Piano Strutturale .

1. c) Rapporto con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API)

5. Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell’art. 25 della L.R.16/04 determinano la tempistica attuativa della perequazione, da aggiornare obbligatoriamente ogni tre anni in funzione delle risorse economico-finanziarie. In essi si selezionano le UTOE (i comparti edificatori) da realizzare secondo un ordine di priorità che assicuri uno strutturato e consequenziale programma di trasformazioni urbane, sia nel rispetto di priorità pubbliche (relativamente al completamento/trasformazione di parti di città attraverso la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, viabilità di piano, viabilità d’ambito, spazi pubblici ed attrezzature), sia per la relazione reciproca di successione insita nella natura delle diverse realizzazioni rispetto alle contiguità funzionali delle destinazioni d’uso previste negli ambiti ottimali d’intervento. L’ordine di intervento è stabilito attraverso un continuo processo di verifica delle dinamiche immobiliari e di investimento privato oltre che di ricerca di canali e fonti finanziamento per le opere pubbliche, **aggiornando con cadenza annuale un elenco di manifestazioni d’interesse**, come meglio definito al punto 195; quest’ultime, comunque non vincolanti per l’attuazione dei comparti, sono finalizzate alla raccolta esplorativa di informazioni relativamente ad interventi inseribili nella componente programmatico-operativa dei successivi API, da parte di operatori, proprietari, imprese, immobiliari, società di trasformazione urbane, associazioni di categoria, e più in generale portatori di interessi. (art. 32 c.2 L.).

All'atto dell'aggiornamento degli API, con cadenza triennale, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia, il Comune verifica, con il gestore del SAI, la sostenibilità delle trasformazioni legati agli ambiti operativi di trasformazione, in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue.^{(AP)¹}

1. d) Rapporto con le Società di Trasformazione Urbana (STU) ed altre forme di partenariato pubblico-privato

6. Il Comune, ai sensi dell'articolo 36 della LR 16 del 2004, può costituire **società miste (Società di Trasformazione Urbana)** per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla modificazione trasformazione urbana e territoriale.
7. **Le società miste (STU, o altro)** intervengono anche in presenza d'inerzia da parte dei proprietari (o nei casi disciplinati dall'API, previa valutazione di rilevanza pubblica riconosciuta nell'Atto di Indirizzo) alla attuazione delle previsioni del PUC e disciplinate dall'API sotto il profilo delle priorità pubbliche e miglioramento della qualità del territorio.
8. Tra i soggetti esproprianti degli immobili per l'attuazione degli Ambiti Ottimali d'Intervento viene riconosciuto anche la società mista (STU, o altro) (*art. 35 L.R.16/2004*).
9. E' sempre facoltà dell'amministrazione, ai sensi del D.lgs. 50/2016 parte IV titolo I, attivare un «**contratto di partenariato pubblico privato**», inteso come il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore.
10. Il contratto di partenariato pubblico privato, attivabile in particolare per le dotazioni territoriali previste nei comparti di attuazione perequativa, può avere ad oggetto anche la progettazione di fattibilità tecnico ed economica e la progettazione definitiva delle opere o dei servizi connessi, in uno con l'intera progettazione unitaria di tipo planovolumetrico dell'intero ambito.
11. Nella tipologia dei contratti di cui al punto 9 rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che presentino le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

ART. 2 Principi generali esplicativi

12. La perequazione urbanistica persegue, prioritariamente, gli obiettivi individuati dalla componente strutturale del PUC ed il controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni di piano: relativamente agli ambiti di territorio oggetto di trasformazione urbanistica per funzioni residenziali integrate con mixtè di funzioni, trasformazioni urbanistiche destinate ad attività produttive, terziarie ed artigianali, oltre che ambiti territoriali oggetto di riqualificazione e rigenerazione urbana, recupero urbano, riqualificazione ambientale e paesaggistica in contesti urbani e realizzazione di attrezzature di

¹ (AP) Pareri/n.o./autoriz.- art.3 c.4. Reg.Reg. 5/11 / Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot.1387 del 28/01/2019

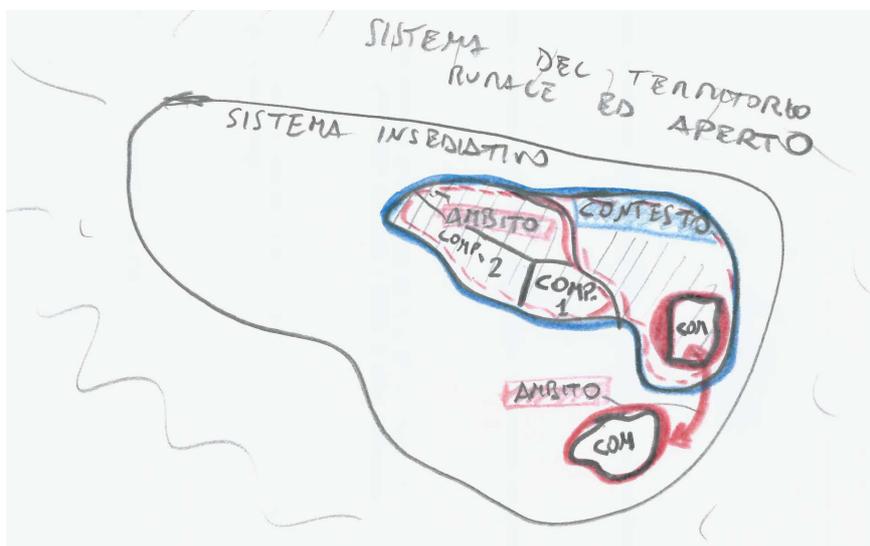
interesse generale. Persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo. (*art. 32 c. 1 L. & art. 12 c.2 R.*)

13. Le potenzialità di trasformazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto delle limitazioni alla edificabilità derivante dalle indicazioni strutturali e dalle norme attuative del PUC, sono unitariamente conferite all'insieme dei suoli e degli immobili compresi in ciascuno comparto di attuazione perequativa.
14. Fatte salve le attribuzione delle diverse previsioni edificatorie, nel rispetto delle localizzazioni degli ambiti all'interno dei contesti territoriali, il PUC garantisce, ai proprietari interessati dalle UTOE con valore di comparti di attuazione perequativa, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla frazione percentuale della proprietà immobiliare detenuta, ripartita con le modalità stabilite al punto 43 e seguenti.
15. La tecnica perequativa di attuazione degli ambiti di trasformazione urbana consente di procedere all'acquisizione di aree aventi destinazione pubblica evitando il procedimento espropriativo, mediante la loro cessione al Comune, ovviando in tal modo al contenzioso derivante dalla reiterazione dei vincoli di destinazione pubblica e rendendo non necessario l'adeguamento del PUC ai sensi dell'art.6 c.1 let.d) del Reg. reg. Campania n° 5/11 in relazione alla reiterazione quinquennale dei vincoli espropriativi ai sensi art. 9 del DPR 327/01 e s.m.i. Si fonda sulla collaborazione e la partecipazione degli stessi privati proprietari attraverso la proposizione di progetti e piani urbani di trasformazione e di riqualificazione, in grado di migliorare il tessuto urbano, in coerenza con le specifiche indicazioni dei comparti perequativi previsti nel PUC. (*art. 12 c.10 R.*)
16. La perequazione urbanistica è connessa alla **compensazione** : strumento operativo, con finalità analoghe di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dal progetto di piano, relativo alla scelta di aree destinate alla città pubblica ed alle sue dotazioni territoriali ed al sistema dei parchi urbani e territoriali, tradizionalmente soggette ad espropri. A fronte delle limitazioni al diritto di proprietà, insite nella destinazione pubblica di piano, sono previste misure compensative quali il trasferimento di diritti edificatori e la permuta con aree pubbliche o acquisite al demanio comunale nell'ambito dei comparti di attuazione perequativa; ovvero la realizzazione da parte del proprietario di opere di interesse generale compatibili con l'interesse pubblico perseguito dalla zonazione del PUC. (*art. 12 c.3 R.*)
17. Attraverso la perequazione urbanistica si persegue *l'obiettivo di eliminare le disuguaglianze create dalla funzione pianificatoria*, in particolare dalla zonizzazione e dalla localizzazione diretta degli standards, all'interno di ambiti di trasformazione, creando le condizioni necessarie per agevolare l'accordo fra i privati proprietari delle aree incluse in essi e promuovere l'iniziativa privata. Sotto il profilo dell'efficacia la perequazione consente all'Amministrazione Comunale *di acquisire, in accordo con la proprietà*, i suoli necessari alla collettività, anche per il soddisfacimento di standard pregressi, o le aree meritevoli di tutela ambientale. L'acquisizione dei suddetti suoli, cespiti immobiliari che entrano nella disponibilità delle proprietà comunali, è valorizzato in diritti edificatori, senza aggravio per le casse comunali.

ART. 3 Ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani.

3. a) Carattere strutturale degli ambiti delle trasformazioni urbanistiche

18. La componente strutturale del PUC, individua le parti del territorio soggette a riqualificazione e trasformazione edilizia ed urbanistica, appartenenti al **Sistema Territoriale Insediativo**, e localizzate in **Contesti Urbani** con caratteri insediativi, tipologici e qualitativi omogenei. Ogni Contesto Urbano è suddiviso in **Ambiti** di conservazione, riqualificazione/rigenerazione e trasformabilità.
19. Il Puc individua gli Ambiti Ottimali di Intervento che finalizzano la Programmazione Strategica della Città al fine di delineare un coerente disegno di pianificazione volto al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area, anche attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi da attori pubblici e privati.
20. Gli Ambiti Ottimali, anche disomogenei nelle loro specifiche funzioni e destinazioni, assumono **carattere strategico** per la trasformazione del territorio. Si introducono temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia e degli spazi pubblici, la bonifica dei detrattori ambientali, il recupero di aree dismesse, la costruzione di un sistema di parchi urbani, la realizzazione di un sistema di attrezzature generali anche a compensazione del deficit di standard urbanistici pregressi.
21. In particolare il PUC riconosce **valore strutturale alla perimetrazione degli Ambiti Ottimali** :
 - per il processo di attuazione plurima e coordinata d'interventi pubblici e privati insito nelle modalità dei comparti edificatori;
 - per la capacità, attraverso il procedimento di attuazione degli Ambiti Ottimali relativo alle aree di trasformazione, riqualificazione e rigenerazione urbana, di acquisire gratuitamente aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard di cui al Decreto Interministeriale 1444/68;
 - per il legame intrinseco con le iniziative pubbliche e private, che comportano trasformazione da realizzare attraverso le attività pubbliche con la programmazione degli interventi (spazi pubblici e viabilità) e le attività private con la incentivazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio.
22. Schema concettuale del rapporto tra piano strutturale e piano operativo nella individuazione degli ambiti di attuazione perequativa



23. Negli ambiti strutturali di trasformabilità ed in quelli di riqualificazione urbana, il PUC individua le aree di trasformazione e/o modificazione, edificate e non, con l'indicazione per ciascuna area delle modalità attuative, dei tipi d'intervento, delle funzioni urbane ammissibili e delle relative destinazioni d'uso, degli indici territoriali, dei parametri edilizi, degli standard urbanistici, residenziali ed ambientali, delle attrezzature e servizi. Le suddette aree di trasformazione sono sottoposte a progettazione, attuazione e gestione unitaria con l'utilizzo degli strumenti abilitativi e conformativi come individuabili nella legislazione vigente e come specificati ai punti contenuti all'art.6

3. b Ambiti Ottimali d'Intervento ed Unità Territoriali Organiche

24. Le aree di trasformazione e/o riqualificazione sono individuate quali Ambiti Ottimali d'Intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale. **Gli Ambiti Ottimali d'Intervento, sono individuati come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, a tale scopo espressamente perimetrati .** Ciascun Ambito Ottimale d'Intervento , può essere un comparto continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o un comparto discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) sono i Comparti di Attuazione (comparto edificatorio) costitutivi degli Ambiti Ottimali d'Intervento: possono coincidere con l'intero ambito , oppure costituirne parte. Si attuano attraverso la tecnica della perequazione urbanistica.
25. Il comparto edificatorio, considerato come Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), da progettare sempre unitariamente, può essere costituito o suddiviso in una o più aree minime (sub UTOE) aventi autonoma funzionalità, entro cui l'intervento edilizio e di ridisegno urbano deve essere comunque progettato in modo unitario dai più aventi titolo o dal promotore del subUTOE, come dettagliato ai punti di cui all' art. 6 comma 6.e.
26. Gli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa, possono essere normati dettagliatamente attraverso la Scheda d'Ambito e lo Schema di Assetto Preliminare definito S.A.P.. Essi riportano le perimetrazioni degli ambiti ottimali d'intervento e delle rispettive UTOE (comparti). Sono indicate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, coerentemente con le Norme Tecniche di Attuazione e con il RUEC. *(art. 33 c.2 L. & art. 12 c. 8 R.)*
27. I comparti come delimitati nel PUC si attuano prioritariamente attraverso lo strumento del Progetto Urbanistico Unitario (PUU), assimilabile e con i contenuti del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28bis del DPR 380/2001 e s.m.i. .
28. Nel rispetto delle indicazioni legislative regionali, i comparti sono anche delimitati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) perimetrati nel PUC. I P.U.A., con valore e portata di strumenti urbanistici attuativi come individuati all'art. 26 della L.R.16/2004 e s.m.i., sono riferiti ad uno o più comparti costituenti un'ambito ottimale d'intervento e sono elaborati nelle circostanze indicate nelle presenti norme. *(art. 33 c.1 L. & art. 12 c. 5 R.)* .
29. Il Puc, nella scheda d'ambito (componente programmatica riferita ai comparti), stabilisce il totale delle quote edificatorie e i relativi obblighi per i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione. Tali quote ed obblighi sono indipendenti dalla destinazione specifica delle aree interessate e dalla localizzazione degli standard e delle altre aree destinate a funzioni pubbliche e ad urbanizzazioni. *(art. 32 c.2 L.)*

3. c Tipologie degli Ambiti Ottimali d'Intervento

30. Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche nei contesti urbani possono comprendere diverse tipologie di Aree di Trasformazione oggetto di attuazione perequativa.
31. Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche riguardano tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale: le aree già edificate interne ai tessuti urbani e le aree libere intercluse tra zone edificate disomogenee e marginali, necessarie per una crescita fisiologica della città; escludendo solo le aree con accertate incompatibilità ambientali. In particolare il PUC di Solofra individua i comparti di attuazione perequativa destinati a complessi insediativi a prevalente ma non esclusiva funzione residenziale nel Territorio Urbano Marginale, individuando gli Ambiti Urbani Disomogenei di Completamento (Adico) per insediamenti integrati (residenza , commercio, servizi, terziario, attività produttive artigianali non inquinanti) e gli Ambiti Periurbani di Ricucitura (Aperi) per insediamenti residenziali a bassa densità con tipologie mono-bi familiari e villetta a schiera. Nel Territorio Urbano Consolidato, il PUC, individua l' Ambito di Recupero Toppolo Balsami (AR) costituito da più comparti "discontinui", Aree di Trasformazione Strategica (ATS) e Aree di Trasformazione Urbana (ATU) **relativi a parti di città caratterizzate da opifici dismessi, in disuso o in condizione di degrado ambientale ed urbano o comunque più in generale che interessano prevalentemente manufatti e/o aree interessate da funzioni e destinazioni non compatibili con l'uso più propriamente urbano della città e che possono costituire detrattori ambientali e dell'immagine urbana.** Inoltre sono individuati Ambiti di trasformazione commerciale, ricreativa, direzionale con possibili integrazioni ricettive e artigianali non inquinanti(AAEP) ed Ambiti della Trasformazione per la realizzazione del Sistema delle Attrezzature di Interesse Generale (AIP) destinati alla realizzazione di attrezzature e dotazioni pubbliche ed infine Ambiti per il sistema di parchi urbani e territoriali anche di scala sovra comunale, denominati (SPU).
32. Il PUC di Solofra individua i seguenti **AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA. Si rimanda all'elaborato QP 2.2 Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa .**

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO MARGINALE
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ADICO(x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 100
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI INTEGRAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO ESISTENTE DI IMPIANTO RECENTE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DIFFUSA. RIDEFINIZIONE DEL SENSO URBANO
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO MARGINALE
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	APERI(x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 101
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ATS (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 94
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ATS R.I.F.(x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 94 BIS
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ATU (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 93
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ATU R.I.F. (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 93 BIS
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRASFORMARE. CONTEMPORANEITA' ED INNOVAZIONE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità</i>	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA RIQUALIFICAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	ATU A.P.E. (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 93 TER
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' DA TRAMANDARE. IDENTITA' E MEMORIA
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO
<i>Ambito di Trasformabilità e Riqualificazione</i>	AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	AR (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 96
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RECUPERO, RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' VERDE. BENESSERE AMBIENTALE E RICONENSSIONE ECOLOGICA
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	LA CITTA' VERDE e delle RELAZIONI SOCIALI
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	SISTEMA DEI PARCHI URBANI
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	SPU (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 78
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE e PAESAGGISTICA

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI. QUALITA' URBANE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	LA CITTA' RELAZIONI SOCIALI
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	AIP (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 106
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE A STANDARD E DI ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LE RISORSE ECONOMICHE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	LA CITTA' della PRODUZIONE
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE - TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	AAEP (x) + AAEP* (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 113 + Art. 113 bis
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSI ED MANUFATTI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE CON DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI, ESPOSITIVE, RICREATIVE, DIREZIONALI CON POSSIBILI INTEGRAZIONI CON ATTIVITA' RICETTIVE E DI ARTIGIANATO "NON INQUINANTE"

<i>Documento strategico : Scenari</i>	LE RISORSE ECONOMICHE
<i>Schema strutturale : Contesti urbani</i>	LA CITTA' della PRODUZIONE
<i>Ambito di Trasformabilità e Riquilificazione</i>	AMBITI DI INTEGRAZIONE PER SERVIZI
<i>AMBITO OTTIMALE D'INTERVENTO Sigla</i>	AISBA (x)
<i>Riferimento Normativa Piano Strutturale</i>	Art. 117
<i>Tipologia della trasformazione:</i>	ZONE DI TUTELA E SALVAGUARDIA CON LA POSSIBILITA' DI DESTINAZIONI D'USO PER SERVIZI ALLA PERSONA ED ALL'AMBIENTE, ATTIVITA' PER LO SPORT ED IL BENESSERE PSICO-FISICO, PARCHI RURALI DI SALVAGUARDIA E RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO, AGRICOLTURA SOCIALE.

33. In totale gli Ambiti Ottimali d'Intervento sono classificati per ampiezza, tipologia e quantità, destinazioni d'uso ammesse e superficie territoriale complessiva interessata e di seguito riassunti ^{(*)2} :

^{2(*)} Modificati a seguito Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA (*)					
Tipologia	N°	Destinazioni prevalenti	Superficie Territoriale (ha).	Superf. Integrata - ha. (per iniziativa privata)	Superficie compensativa - ha. (da cedere al pubblico)
AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (ADICO) -art. 100	12	Residenziale : 65% della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (commercio, servizi, terziario, attività artigianali non inquinanti, ricettivo) : 35% della SLS	15,1473	9,18536	5,96194
AMBITI PERIURBANI RICUCITURA URBANA (APERI) - art.101	5	Residenziale : 80% della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (servizi, terziario, attività produttive artigianali non inquinanti,ricettivo) : 20% della SLS	2,6259	0,78777	1,83813
AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI (AR) - art.li 96 e 114 U.T.O.E. per delocalizzazioni VOLUMI E SUPERFICI EX IMMOBILI DEGRADATI DA TOPPOLO-BALSAMI	3	Residenziale : 60 % della Superficie Lorda di Solaio (sls) Altri usi (servizi, terziario, commercio) : 40% della SLS	4,55	<i>La perequazione è applicata in funzione dei volumi e superfici inclusi nel PUA Toppolo_Balsami da delocalizzare, mutare destinazioni d'uso, demolire, ecc.</i>	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS) -art. 94	5	ATS 1 – Area denominata comunemente ex MAP – Funzioni predominanti : SERVIZI – INNOVAZIONE – COMMERCIO – Housing sociale di cui alla Del. G.R. 572 del 22.7.2012 – AGC 6 (*)ATS 2 – Area denominata comunemente ex IULIANI (Funzioni predominanti : SERVIZI – ATTREZZATURE SPORTIVE- PARCO A VERDE ATTREZZATO) (*)-NORMATA IN NUOVO ART.94 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.ats -R.I.F.) Introdotta a seguito Osservazioni ARPAC Campania prot. 0008547/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017. Nelle ATS è possibile localizzare funzioni residenziali derivanti dai diritti edificatori maturati in altri ambiti perequativi come gli ATU , gli SPU , gli AIP oltre ad ospitare le superfici residenziali ricadenti negli ambiti R3 ed R4 del PSAI.	14,57		
LE INDICAZIONI PER LE ATS HANNO EFFETTO SUBORDINATAMENTE A MODIFICHE NORMATIVE A SEGUITO VARIANTE O NUOVA ELABORAZIONE DEL VIGENTE P.R.T. A.S.I. LA DELIBERA DEL CONSIGLIO GENERALE ASI N° 2013/3/8 DEL 20.12.2013 HA DISPOSTO LO STRALCIO DELLE AREE INDIVIDUATE COME ATS.					
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - art. 93	24	Operazioni di recupero/riqualificazione dei volumi esistenti o sostituzione edilizia con inserimento di nuove funzioni tra cui commercio, servizi, innovazione, artigianato non inquinante, residenza, funzioni sociali. Destinazione 75% altri usi : 25% residenza	2,670	2,670	0,000
1) Nella verifica del dimensionamento base per gli alloggi sono considerati solo gli ATU non gravati dalla zonazione di rischio R3 ed R4 del PSAI A.d.B. dove non è ammesso aumento carico insediativo salvo ripermitezione ambiti e quelli non gravati da fasce di tutela igienico sanitaria dove non sono ammessi destinazioni in contrasto con la tutela della salute e la prevenzione igienico-sanitaria. .IN PARTICOLARE TALI AMBITI SINO NORMATI DALL'ART. 93 BIS AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA IN RISCHIO IDROGEOLOGICO (B.atu -R.I.F.) introdotto a seguito Osservazioni AdB Campania Centrale prot. 000475/2017-Confer. di Servizi Semplificata Asincrona. Proc.avviata con Nota Prot. 249/2017.				COMPENSAZIONI PEREQUATIVE IN ATU: alternativamente o cessione superfici compensativa (10% sup.ter.) o cessione superfici residenziali per ERP (10% ETR)	
AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO PRODUTTIVE (AAEP) - art.113	3	TRASFORMAZIONE COMMERCIALE, RICREATIVA, DIREZIONALE CON POSSIBILI INTEGRAZIONI RICETTIVE E ARTIGIANALI NON INQUINANTI	3,056	2,598	0,458 <i>Superficie compensativa - ha. (da cedere al pubblico): 15%</i>
AMBITI D'INTEGRAZIONE PER SERVIZI. (AISBA) - art.117	4	AMBITI AD USO MISTO INTEGRAZIONE PER SERVIZI, ATTIVITA' PER LO SPORT ED IL BENESSERE, PARCHI RURALI, AGRICOLTURA SOCIALE. (AISBA)	12,036	<i>La compensazione perequativa viene disciplinata da apposita convenzione con il comune per l'uso pubblico a condizioni calmierate e/o gratuite per periodi temporali convenzionati</i>	
SISTEMA DEI PARCHI URBANI (SPU) - art. 78	7	Parchi Urbani : - aree fruibili di valenza paesaggistica e di tutela dell'identità territoriale (ASN) - aree a verde urbano e territoriale, fluviale e naturalistico Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)	27,929		27,929
SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALI E COLLETTIVE (AIP) - art. 106	21	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE DELLA TRASFORMAZIONE PUBBLICA. Attrezzature attuate con progettazione integrata tra le diverse destinazioni d'uso. Possibili Comparti perequativi ambiti di decollo (Indice diritto edificatorio concentrabile in Superficie Compensativa degli ADICO ed APERI ed ATS)	12,047		12,047
TOTALI (ha.)			94,632	46,398	48,235

3. d Misure obbligatorie di Mitigazione degli impatti degli Ambiti Ottimali d'Intervento

34. Nell'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti Ottimali d'Intervento sono obbligatoriamente adottate le misure di mitigazione degli impatti come di seguito riportate:

1. In generale, anche nel rispetto dell'art. 6 della legge 10/2013, per gli interventi pubblici e privati, per l'edificato e per gli spazi aperti destinati a verde o luoghi di relazione ed incontro e a parcheggi, si adottano misure volte a favorire :

- il risparmio e l'efficienza energetica;
- l'assorbimento delle polveri sottili ;
- la riduzione dell'effetto «isola di calore estiva»;
- una regolare raccolta delle acque piovane dai tetti e dai piazzali con opportuno recupero in sistemi duali di adduzione (acque grigie ed acque bianche) o per irrigazioni spazi a verde; **il progetto deve essere valutato favorevolmente dall'ARPAC.** ^{(AP)³}

2. la creazione di nuove attrezzature pubbliche o di fruizione pubblica dovrà rispettare le norme per il consumo energetico ed in particolare i criteri più restrittivi della Direttiva Europea 2010/31/UE (EPBD – Energy Performance Building Directive) come recepiti In Italia dal Decreto M. 26 giugno 2015 recante “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, in merito alla realizzazione di edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) ovvero Edifici ad energia quasi zero. Lo nZEB è inteso come *“un edificio ad altissima prestazione energetica. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze”* ovvero come edificio che rispetta tutti i requisiti minimi vigenti nella legislazione italiana e rispetta l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto da D.L. 28 del 3 marzo 2011;

3. nella creazione di nuove attrezzature pubbliche o di fruizione pubblica , nonché di alloggi pubblici , dovrà essere perseguita la qualità architettonica del progetto per l'impatto sul patrimonio e sul paesaggio, anche ricorrendo allo strumento del concorso di architettura come indicato all'art. 34 del PTCP ;

4. la nuova edilizia per usi residenziali, sia di iniziativa privata che pubblica, dovrà tendere a soddisfare i requisiti in materia energetico ambientale previsti nel Ruc secondo gli indirizzi approvati dalla Regione Campania con la Delibera n. 659 del 18 aprile 2007 ed inoltre dovrà tendere alla realizzazione di edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) ovvero Edifici ad energia quasi zero come descritti al punto 2.;

5. la creazione di parcheggi dovrà prevedere l'adozione di superfici permeabili quanto più ampie possibili e la realizzazione di filtri di verde (siepi arbustive, filari di alberi) che consentano di mitigare gli impatti negativi di tipo percettivo. In particolare eventuali aree di parcheggio, realizzate in sede protetta - intese come aree di sosta servite da un proprio accesso dalla strada pubblica e che presentano spazi dedicati di manovra - devono essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- le aree di parcheggio devono essere prive di barriere architettoniche per gli utenti fisicamente impediti;
- chiara segnalazione del percorso di accesso al parcheggio e di uscita dalle aree di parcheggio per l'immissione nella viabilità;
- raccordo fra parcheggio e viabilità principale, costituito, preferibilmente, da due varchi a senso unico opportunamente distanziati o separati;
- piantumazione di fasce alberate e siepi arbustive, costituite da essenze di specie climatiche campane o, più genericamente, mediterranee, per una superficie non

³ (AP) Pareri/n.o./autoriz.- art.3 c.4. Reg.Reg. 5/11 / ASL Av. Dip. Prev. UOC Igiene Sanita Pubblica 5930/2019 prot.5597 del 15/04/2019

inferiore al dieci per cento dell'area parcheggio; è prescritto l'uso di superfici rinverdate e drenanti per gli stalli, con le opportune opere di drenaggio e raccolta delle acque di prima pioggia. Il recapito finale delle acque di prima pioggia, proveniente dai parcheggi è quello delle reti fognarie pubbliche. Nella eventualità di ipotesi di recupero delle acque piovane, con opportuni sistemi tecnologici di filtraggio e conservazione, finalizzato a sistemi di irrigazione o lavaggio strade, il progetto deve essere valutato favorevolmente dall'ARPAC.^{(AP)4} **La tipologia degli stalli deve prevedere la presenza di essenze arboree/arbustive nella misura minima di 1 albero/arbusto ogni 3 stalli oppure 1 albero/arbusto ogni 30 mq.**

- partecipano alla costituzione della superficie di parcheggio sia le aree dei posti di parcheggio dei veicoli, sia la viabilità di servizio, in entrata e in uscita, nonché di passaggio tra le singole zone del parcheggio. Anche le fasce a verde arboree, strettamente collegate alla riduzione dell'impatto visivo, sono computate nella superficie generale a parcheggio;
- **le destinazioni d'uso commerciali, con esclusione degli esercizi di vicinato**, i cui parametri per le superfici a standard di zona, relativi ai parcheggi ed agli spazi pubblici, sono quelli di cui all'art. 5 del DI 1444/1968, **rispettano la dotazione di parcheggi** come definita dai diversi coefficienti relativamente alla tipologia di esercizio commerciale come definiti nella L.R.1/2014 (art. 22 – All.1 L.R.1/2014 ed art. 18 Dec. Dir. R.G. 373/2014) e come riportati all'art. 22 commi 22.18 e seguenti della NTA del Piano Strutturale.

6. la progettazione degli spazi verdi ed attrezzati deve prevedere l'utilizzo dell'essenze arboree, arbustive, floricole, non solo come aspetto decorativo ed ornamentale, bensì come parametro di qualità bioclimatica in ambito urbano contribuendo a definire isole urbane di benessere psicofisico e favorendo un microclima che agevola condizioni più confortevoli per i fruitori degli spazi all'aperto. Oltre a contribuire alla riduzione dei consumi energetici necessari per realizzare il comfort all'interno degli edifici. E' prescritto l'utilizzo di misure atte a garantire il rispetto delle specie locali ed il loro utilizzo per interventi di riqualificazione e progettazione del territorio. **Le soluzioni architettonico – urbanistiche in fase di attuazione devono favorire il completamento dei corridoi ecologici urbani di cui all'art. 80 dell'Elab. PS 2 -2.1.**^{(PP) 5} ;

7. le strade residenziali costituenti l'ossatura infrastrutturale carrabile e pedonale degli Ambiti di Trasformazione Urbana, in particolare per gli Ambiti Disomogenei di Completamento, sono progettate secondo i criteri ed i parametri delle strade "protette" o "woonerf" , **definendo delle "Zone 30" nel rispetto del Codice della Strada. Nella impossibilità di realizzare suddetta tipologia viaria urbana, per condizioni orografiche tali che non consentono il rispetto degli elementi minimi tipologici, tecnici e normativi per una "Zona 30" /Woonerf deve comunque essere garantita una sezione stradale che consenta la realizzazione di "Fasce di Ambientazione" di cui all'art.81.**^{(*)6}

8. I PUA ed così come i progetti degli Ambiti Ottimali d'Intervento (PUU) dovranno :

- privilegiare 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.L.vo 152/06;
- garantire il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle acqua piovane per irrigazione e pulizia;

^{4(AP)} Pareri/n.o./autoriz.- art.3 c.4. Reg.Reg. 5/11 / ASL Av. Dip. Prev. UOC Igiene Sanita Pubblica 5930/2019 prot.5597 del 15/04/2019

^{5 (PP)} Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

^{6 (*)} Oss. 12 – Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

- prevedere per le aree destinate agli insediamenti produttivi l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo. ^{(AP)7}

35. E' sempre ammissibile per le aree scoperte di pertinenza degli edifici, sia pubblici che privati e fatto salvo la dotazione di tutti gli standard relativi e delle aree a parcheggio pertinenziali ex l.122/89, la destinazione **d'uso ad orti urbani, come strumenti sociali che favoriscono lo sviluppo della comunità** e la creazione di un'**economia sostenibile**. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. All'interno di ogni "orto urbano" sono individuati e delimitati almeno due o più lotti di terreno, ognuno avente una superficie compresa tra 20 e 50 metri quadrati circa. Gli orti sono destinati alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti con portamento arbustivo e fiori. E' vietato l'allevamento di animali. **Gli Orti Urbani devono essere di tipo ornamentale e non possono essere destinati al consumo dei prodotti, ma possono avere scopi didattici, essere dedicati al recupero di essenze e prodotti scomparsi o in via di estinzione ed attività similari.** I soggetti titolari alla gestione di un orto urbano possono essere associazioni senza scopo di lucro, cooperative sociali, cooperative agricole, gruppi informali di cittadini, comitati civici, attraverso la stipula di un atto quale "Patto di collaborazione", "Protocollo d'intesa", "Convenzione" da stipulare con la Pubblica Amministrazione, con la compartecipazione del proprietario delle aree se diverso dai soggetti titolari alla gestione. ^{(AP) 8}

Gli orti urbani sono comunemente costituiti da: • Superfici coltivabili • Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi) • Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate) • Impianti di irrigazione • Percorsi di distribuzione interna • Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico. Nelle aree ad orti urbani, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) previsto per la realizzazione di tutte le opere edilizie, elementi di servizio e di protezione, connessi alla gestione del piccolo appezzamento di terreno, è pari a 0,10 mq/mq

36. Prima dell'entrata in vigore del Progetto Unitario Urbanistico con valore di P.d.C. ex art.28bis dpr380/01 o dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nei SAP, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del Puc, sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
4. cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

ART. 4 Disciplina della perequazione, compensazioni e trasferimenti diritti edificatori.

4. a) Indice di Diritto Edificatorio (IDE)

37. La perequazione urbanistica consiste, quindi, nel riconoscere ai proprietari degli immobili, interessati dagli ambiti delle trasformazioni urbanistiche di attuazione perequativa, un reale diritto edificatorio, attraverso l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE), la cui misura è attribuita in funzione della Classe del Territorio relazionata allo:

- stato di diritto-ex ante come riconosciuto nel PRG approvato e rapportato ai valori fondiari come determinati ai fini fiscali dal Comune di Solofra;
- stato di fatto, vincoli ambientali, geologici, presenza di aree da bonificare;

⁷ ^(AP) Pareri/n.o./autoriz.- art.3 c.4. Reg.Reg. 5/11 / Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot.1387 del 28/01/2019

⁸ ^(AP) Pareri/n.o./autoriz.- art.3 c.4. Reg.Reg. 5/11 / ASL Av. Dip. Prev. UOC Igiene Sanita Pubblica 5930/2019 prot.5597 del 15/04/2019

- scelte di piano ovvero alle parti investite dalla trasformazione o riqualificazione o rigenerazione urbana.

- 38.** Il diritto edificatorio è la quantità di edificazione spettante al terreno espressa in Superfici Utili Lorde, ed è definita Edificabilità Territoriale Ordinaria (ETO), il cui valore è dato dall'IDE per la Superficie Territoriale (ST). L'IDE ha un valore fisso in funzione della Classe di territorio. Può subire decrementi o maggiorazioni in relazioni alle specificità dell'area di trasformazione o riqualificazione/rigenerazione urbana, in termini di vincoli prescrittivi o di criticità geologiche-ambientali, o relative a premialità a fronte del conseguimento di utilità pubbliche, in termini di servizi e qualità urbana, di messa in sicurezza del territorio, di bonifiche del degrado ambientale ed urbano, di tutela ambientale.
- 39.** L'indice di edificabilità (IDE) relativo ai suoli destinati alla trasformazione urbana è assegnato indistintamente alle aree destinate ad usi privati e a quelle ad usi pubblici. La concentrazione delle nuove quote di edificabilità all'interno degli ambiti di trasformazione è indifferente rispetto alla proprietà fondiaria, e si basa su una valutazione urbanistica qualitativa. I proprietari, delle aree coinvolte, partecipano proquota, in proporzione al valore delle rispettive proprietà, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica; indipendentemente dalla soluzione prevista dal piano relativamente alla localizzazione delle concentrazioni dell'edificato e rispettando le destinazioni d'uso previste (residenziale, commercio, terziario, produttivo, ecc.) nell'Ambito Ottimale di riferimento (*art. 12 c.7 R.*).

4. b) Capacità edificatoria

- 40.** La capacità Edificatoria Totale di iniziativa privata del comparto, restituisce il diritto soggettivo a costruire dei proprietari, ed è data dall'applicazione dell'IDE o dell'IVET alla Superficie Territoriale del Comparto. E' espressa in metri quadri di superficie utile lorda ($IDE * ST$) o in mc. ($IVET * ST$). L'indice volumetrico di edificabilità territoriale (IVET) viene dedotto per le verifiche di legge non ancora abrogate, ed è generalmente inferiore rispetto alla pratica urbanistica corrente, sia perché relativo ad ambiti vasti, sia per garantire la massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione.
- 41.** La Capacità Edificatoria Complessiva, comprensiva delle aliquote pubbliche e di quelle private come specificato al successivo punto 74, rappresenta la potenzialità edificatoria che il PUC assegna a tutti i suoli inclusi negli Ambiti Ottimali d'Intervento oggetto di trasformazioni urbanistiche, ovvero destinati a standard/dotazioni pubbliche di interesse generale ed al sistema dei parchi ed alla viabilità di progetto.
- 42.** La capacità edificatoria complessiva è riferita equamente agli Ambiti di Trasformazione di Attuazione perequativa ed è comprensiva anche degli incrementi dovuti a premialità e crediti edilizi come specificato al punto 94 e seguenti. Essa è contenuta nel dimensionamento generale dei fabbisogni del PUC riferito alla quantità massima di nuovo edificato ed in particolare ai fabbisogni abitativi.

4. c) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Trasformazione urbanistica. (ADICO, APERI, AAEP, AIP, SPU)

- 43.** La capacità edificatoria di ogni UTOE componenti gli Ambiti Ottimali d'Intervento è ripartita in quote edificatorie tra i proprietari, in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nell'ambito.
- Il valore degli immobili finalizzato alla ripartizione tra i proprietari della capacità edificatoria e degli obblighi verso il Comune compreso la cessione pro-quota della superficie compensativa e

gli eventuali allestimenti delle dotazioni territoriali, può rapportarsi alternativamente ad una delle seguenti modalità :

- a.) alla complessiva estensione in ettari della superficie delle particelle catastali ricadenti nel comparto. Questa modalità di ripartizione, che è dunque proporzionale alla quota di superficie di proprietà, è applicabile solo nel caso di comparto continuo o discontinuo appartenenti alla stessa classe di territorio e quindi caratterizzati dallo stesso valore dell'IDE base.
- b.) al complessivo valore di mercato, determinato con i metodi dell'estimo urbano, basati sul valore di trasformazione o altri similari, e certificato con perizia giurata da parte di tecnico professionista abilitato; l'Ufficio Tecnico Comunale fa validare la suddetta stima dall'Agenzia delle Entrate;
- c.) al complessivo valore imponibile, determinato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per tutti gli immobili ricadenti nell'ambito. Nel caso non risulti accertato il valor imponibile ai fini fiscali tale operazione viene rimessa all'Ufficio Tecnico Comunale, che si avvale dei valori accertati per immobili similari o di una stima validata dall'Agenzia dell'Entrate.

Le modalità elencate ai punti b.) e c.) sono applicabili nel caso di UTOE (comparti) costituenti Ambiti Ottimali d'Intervento discontinui ed afferenti a classi di territorio diverse, come di seguito definite, e più specificatamente nel caso di "decollo " della capacità edificatoria degli ambiti AR, SPU, AIP, AAEP verso le aree di "atterraggio" ricomprese negli ambiti ADICO, ATS , ATU, APERI.

4. d) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Riqualficazione/Rigenerazione. (ATS, ATU, ambiti ricadenti in aree R3 ed R4 del PSAI).

44. I privati proprietari dei suoli o dei cespiti immobiliari nel caso di immobili industriali e/o con altre destinazioni, comunque ricompresi in Aree di Trasformazione Strategica (ATS) ed Aree di Trasformazione Urbana (ATU), invece, partecipano pro-quota agli obblighi verso il Comune relativamente alla cessione del suolo pubblico di compensazione ed agli allestimenti delle dotazioni territoriali definendo la ripartizione dei diritti edificatori e dunque della capacità edificatoria secondo le seguenti proporzioni:

- l'80% è ripartito in misura proporzionale all'imponibile catastale, determinato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, di ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nel comparto di trasformazione urbana delle ATS e dell'ATU;
- il residuo 20% è attribuito in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente a ciascuna proprietà immobiliare ricomprese nel comparto di trasformazione, comprendendo nel calcolo anche l'area di sedime degli edifici esistenti.

45. I comparti di trasformazione individuati come ATS, Ambiti di Trasformazione Strategica ed ATU, Ambiti di Trasformazione Urbana, **caratterizzati dalla presenza di opifici dismessi e/o sottoutilizzati e/o degradati, o da altre attività/immobili incompatibili con le funzioni urbane di contesto, sono destinati alla complessiva riqualficazione urbana, con il riscatto ad usi residenziali privati e pubblici, commerciali, innovativi, terziari dei suddetti ambiti.**

La suddivisione funzionale di cui al punto precedente è in questa fase confermata, salvo la verifica in sede di Atti di Programmazione delle quote e delle destinazioni realizzabili, anche in funzione delle scelte programmatiche dell'Amministrazione comunale, relativamente agli usi ed alle strategie di trasformazione della città.

In relazione alle ATS, è necessaria un'azione di concertazione con il consorzio industriale ASI, atteso che suddette aree ricadono – al momento della stesura del PUC - ancora nel perimetro del Piano Industriale. Tale azione di concertazione, espressa con Accordi di Programma o altri Strumenti di programmazione operativa negoziata, è finalizzata sia allo stralcio dal perimetro dell'ASI dei suddetti comparti ATS, sia alla condivisione delle destinazioni d'uso ammissibili considerato la contiguità con l'area ASI.

Il progetto unitario dei comparti denominati ATS ed ATU, può comprendere uno Studio di fattibilità tecnico-economica riguardante le trasformazioni urbanistiche da attuare con le

procedure perequative. Tale studio potrà modificare le grandezze degli Indici Territoriali e dei rapporti tra Superficie Compensativa ed Integrativa, se ciò garantisce la completa convenienza economica dell'iniziativa privata a farsi carico della totale bonifica ambientale delle aree. Ulteriori elementi sono contenuti nella normativa del Piano Strutturale.

46. Nel caso del trasferimento degli immobili ricadenti in aree urbane sottoposte a Rischio Idrogeologico PSAI (da frana ed idraulico) classe elevato R3 e molto elevato R4, finalizzato alla riduzione degli scenari di impatto, verso le aree di "atterraggio" ricomprese negli ambiti ADICO, ATS, APERI, la ripartizione pro-quota, tra i proprietari, della capacità edificatoria e degli obblighi verso il comune avviene secondo le seguenti proporzioni:
- a. il 70 % è ripartito in misura proporzionale al complessivo valore di mercato, determinato con i metodi dell'estimo urbano, basati sul valore di trasformazione o altri similari, e certificato con perizia giurata da parte di tecnico professionista abilitato; l'Ufficio Tecnico Comunale fa validare la suddetta stima dall'Agenzia delle Entrate;
 - il residuo 30% è attribuito in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente a ciascuna proprietà immobiliare ricomprese nel comparto di trasformazione, comprendendo nel calcolo anche l'area di sedime degli edifici esistenti.

4. e) Modalità ripartizione capacità edificatoria in Ambiti di Recupero Toppolo Balsami ed UTOE per trasferimento superfici.

47. Nell'Ambito di Recupero Toppolo Balsami il PUA, avente valore di programma Integrato d'Intervento di cui alla di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26, definirà il metodo della compensazione perequativa e quantificherà i diritti edificatori scaturenti dal suddetto Piano Urbanistico Attuativo. Ulteriori specificazioni sono contenute nella normativa del Piano Strutturale.
48. Ai fini dell'attuazione e della specificazione degli interventi, inoltre, sono stati individuati dei "Comparti Attuativi" (di riqualificazione o per gli interventi ex novo), all'interno dei quali, sulla base di principi di "Perequazione Urbanistica", ognuno degli aventi diritto (proprietari dei manufatti che si recuperano in sito, dei manufatti da delocalizzare o dei suoli sui quali si attuano gli interventi di delocalizzazione), riceve un "Credito Edilizio", in ragione della percentuale di bene che detiene.
49. All'interno di ognuno di Comparti attuativi, la partecipazione dei vari soggetti coinvolti, è prevista con le seguenti modalità:
- i proprietari degli edifici che si recuperano in sito, partecipano con gli "Oneri di Urbanizzazione" che realizzano o monetizzano al Comune, ottenendone la possibilità di rifunzionalizzare gli edifici, parte a residenza, parte ad attività varie, interne alla "filiera della concia";
 - i proprietari degli edifici (o di parte di essi) che si delocalizzano, partecipano, sia cedendo l'area di sedime al Comune e sia tramite la realizzazione (pro quota) delle urbanizzazioni nelle aree dove si attuano gli interventi edilizi, ottenendone sia la possibilità di realizzare le superfici che prima possedevano, sia i cambi di destinazione d'uso (residenze, uffici, servizi, etc.);
 - i proprietari dei suoli destinati ad accogliere gli interventi di delocalizzazione, partecipano (pro quota) alle urbanizzazioni primarie, ottenendone un credito edilizio derivante dalla percentuale di terreno posseduto;
 - il comune, e con esso l'intera collettività, coordina l'insieme delle attività previste, eventualmente prevedendo anche degli interventi pubblici (es. sui sottoservizi, sulla viabilità, sulla localizzazione di alcune attività pubbliche), ricavandone, oltre ad un incremento delle dotazioni di superfici per standard, il recupero di un consistente ambito urbano e di un enorme patrimonio edilizio/urbanistico.

4.f) Cessione superfici e trasferimento diritti edificatori per attività pubbliche e dotazioni territoriali di attrezzature e standard.

50. La disciplina urbanistica specifica dell'ambito ottimale d'intervento si fonda sulla valutazione della convenienza pubblica e della convenienza privata, fondamento dell'equità e dell'efficienza del procedimento perequativo.
51. La convenienza pubblica é definita con riferimento all'acquisizione di aree configuranti zone F ai sensi del D.I. 1444/1968, aree per viabilità, aree per realizzare parchi urbani e territoriali, superficie per la concentrazione di alloggi pubblici. Quindi, è posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, realizzabili con la attuazione dei comparti perequativi, la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali, anche per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso, quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, i parcheggi, le aree di verde, i parchi naturalistici, oltre agli altri standard urbanizzativi previsti dal D.I. 1444/68, e più in generali le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale ed ecologica fissati dal Piano Strutturale.
52. Più specificatamente, la quantità di **Superficie territoriale** degli ambiti di trasformazione , attuati con i comparti perequativi, **ceduta all'uso pubblico** può essere destinata :
- alla diretta realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche concorrendo alla quantità prevista dal D.I. 1444/1968 per le zone F;
 - alla realizzazione di programmi di edilizia popolare e di "alloggi sociali" in genere, nelle tipologie dell'ERP, dell'Housing sociale, di alloggi a canone calmierato e di altre tipologie previste da normative nazionali e regionali;
 - alla concessione, dietro corrispettivi economici o equivalenti finalizzati alla diretta realizzazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche, ad enti parapubblici o privati che hanno il compito istituzionale di realizzare programmi di edilizia sociale ;
 - alla permuta come area edificabile a parità di volume o superficie lorda di pavimento, con aree previste nel PUC, destinate a usi diversi dall'edificazione per scopi residenziali o terziari o commerciali e finalizzate alla realizzazione del sistema ambientale per il riequilibrio ecologico, ed al sistema delle relazioni sociali per la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubbliche.
53. Ai fini dell'applicazione dei criteri normativi e progettuali che consentono le trasformazioni urbanistiche, il PUC, distingue tra previsioni edificatorie esercitabili in sito e quelle da trasferire in altre aree, nonché, sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato il Progetto Urbanistico Unitario ed il relativo Schema di Convenzione o il PUA nei casi previsti dalle presenti norme, cedono al Comune la superficie che deve ospitare le previsioni edificatorie riservate al Comune. Se il destinatario finale delle previsioni edificatorie riservate al Comune coincide con il proprietario dell'area di destinazione, non si dà luogo alla cessione predetta, nella logica del principio della compensazione di prodotto come specificato al successivo punto 114.
54. I proprietari dei suoli e degli immobili ricadenti negli ambiti delle trasformazioni urbanistiche di attuazione perequativa, concentrano i diritti edificatori solo sulla parte dell'ambito indicato dal piano nello Schema d'Assetto Preliminare (SAP) e secondo le quantità della Scheda d'ambito. Una volta sfruttati i diritti edificatori, i proprietari delle aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche e quindi alla realizzazione degli interventi pubblici o comunque di iniziativa del comune – con esclusione delle superfici destinate a standard DI 1444/1968 - le cedono all'amministrazione al valore agricolo. Quest'ultimo corrisposto in termini economici o valorizzato in termini di incremento dell'IDE come definito al successivo comma 4.m).

55. Ogni altro potere edificatorio previsto dal PUC, che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno è, dunque, riservato al comune che lo utilizza per le finalità di interesse generale iscritte nei suoi programmi di sviluppo economico sociale e di tutela ambientale. Le superfici destinate a standard nel rispetto del DI 1444/1968, relativamente, alle nuove volumetrie oggetto di realizzazione, sono sempre cedute gratuitamente al comune. Gli API (Atti di Programmazione degli Interventi) definiscono per ogni ambito inserito nella programmazione triennale di riferimento, le modalità di valorizzazione della procedura espropriativa delle superfici di compensazione perequativa: attraverso la suddetta corresponsione economica o l'incremento dell'IDE. In tal caso gli API definiscono anche l'incremento del numero degli alloggi e quindi del carico insediativo relativo. Nell'arco temporale di durata del Piano Operativo, la somma di tali incrementi non potrà mai superare i valori massimi come definiti nel presente Piano, salvo variante generale al PUC secondo le procedure di legge .
56. I proprietari degli immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva Convenzione con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri e agli obblighi relativi alla attuazione delle indicazioni normative dei comparti di attuazione perequativa. I contenuti minimi della Convenzione sono disciplinati nel RUEC, in coerenza con quanto previsto nelle presenti norme (*art. 12 c. 12 R.*)
57. E' facoltà degli interessati accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri di ripartizione in base al valore degli immobili di cui sopra.
58. Le quote edificatorie sono liberamente commerciabili, esclusivamente nel dominio dello stesso ambito ottimale d'intervento edificatorio, e conseguentemente nell'ambito di una singola UTOE. (*art. 12 commi 7 & 10 R.*)
59. In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, nel rispetto delle indicazioni contenute nei SAP o nell'articolo specifico alla norma di ogni ambito :
- a) le superfici utili lorde di solaio (SLS) di ogni funzione ;
 - b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritte, con particolare riferimento alle superfici destinate ad "extrastandard" e a quelle per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi;
 - c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, ai sensi del DI 1444/68 ;
 - d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali, individuati:
 - a. per i più rilevanti interventi di nuova edificazione come lotti dotati di diritti edificatori da cedere al Comune;
 - b. per gli interventi di minore entità o di ristrutturazione urbanistica come numero di alloggi o quantità di SLS da destinare all'affitto concordato, o in subordine da cedere in proprietà al Comune, oppure come monetizzazione di un valore corrispondente a tale entità.
 - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Piano operativo, coerentemente con le Norme e le schede di comparto, prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
 - f) l'allestimento progettuale ovvero la realizzazione di attrezzature e dotazioni pubbliche, dove concordato con la pubblica amministrazione.
60. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri, tra i privati aventi titoli.

4.g) Suddivisione della Superficie Territoriale . Superficie Compensativa e Superficie Integrata.

61. La Superficie Territoriale Complessiva (SCT) dell'ambito ottimale d'intervento viene distinta in Superficie Integrata (SI) riservata al Privato su cui realizza la Edificabilità Territoriale di iniziativa privata e la Superficie Compensativa pubblica (SC), che è la quota di superficie dell'ambito destinata ad essere acquisita a patrimonio comunale e su cui si realizza la Edificabilità Territoriale destinata al pubblico oltre che le dotazioni pubbliche e le attrezzature di interesse generale. La Superficie Territoriale Complessiva del Comparto (SCT) è diversa dalla Superficie Territoriale (St) ai fini della verifica delle alee della densità territoriale e per la media delle densità territoriali tra tutti gli ambiti di trasformabilità urbana ai sensi della L.R.14/1982. La Superficie Territoriale ai fini della Densità Territoriale è data dalla somma di :

- Superficie fondiaria di comparto costituita da .
 - superfici di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata e pubblica ;
 - aree scoperte di pertinenze destinate a verde privato, cortili, percorsi pedonali di accesso, spazi di manovra, aree condominiali, parcheggi pertinenziali;
- superfici destinate agli standard zonali per edilizia privata e pubblica ;
- superficie destinata alla viabilità principale ^(PP) 9

62. Le funzioni ospitate dalle due componenti della Superficie Territoriale, anche nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 34 del PTCP AV, favoriscono la massima compresenza possibile di destinazioni d'uso residenziali (soprattutto nella integrazione con forma di Housing Sociale ed edilizia agevolata e sovvenzionata destinata ad ERP, favorendo la inclusione sociale e la compresenza di ceti sociali differenti), commerciali, terziarie, artigianali compatibili, turistiche, ricreative oltre che attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

63. La Superficie Integrata di iniziativa privata è la somma di :

- superfici di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata;
- aree scoperte di pertinenze destinate a verde privato, cortili, percorsi pedonali di accesso, spazi di manovra, aree condominiali, parcheggi pertinenziali;
- superfici destinate agli standard zonali di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968 ed alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 del dpr 380/01 da cedere al Comune, per la diretta realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, oltre alla viabilità carrabile e pedonale collegata, concorrendo alla quantità prevista nel dimensionamento di Piano ; tali superfici sono relative alle volumetrie ed alle superfici lorde di solaio di iniziativa privata. (STA_BASE_pr);

64. La Superficie Compensativa da cedere al patrimonio comunale è la somma di :

- a. superfici con concentrazione della edificabilità residenziale spettante al comune (SEP) ed in particolare per la realizzazione di programmi di edilizia popolare e di "alloggi sociali" in genere, nelle tipologie dell'ERP, dell'Housing sociale, di alloggi a canone calmierato, ed è comprensiva delle superfici pertinenziali scoperte;
- b. superfici destinate agli standard zonali di cui all'art. 3 ed art. 5 c.2 del DI 1444/1968, e viabilità carrabile collegata, concorrendo alla quantità prevista nel dimensionamento di Piano; tali superfici sono relative alle volumetrie ed alle superfici di iniziativa pubblica (STA_BASE_pub.);
- c. superfici destinate a copertura del fabbisogno pregresso di standard pubblici (STA_PREG)

^{9 (PP)} Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

d. superfici destinate ad attrezzature e/o infrastrutture di interesse pubblico e/o servizi pubblici extra standard di interesse generale, come zone F di cui all'art.2 del D.I. 1444/1968 (EXTRA_STA);

Le superfici di cui alle lettere c.) e d.), e quelle destinate a standard zonali (per edilizia pubblica e privata) attraverso il loro allestimento e la progettazione architettonica integrata concorrono alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale ^(PP) 10

65. Le superfici a spazi attrezzati e a parcheggi , comprese negli Standard zonali di cui all'art. 3 e 5 del DI 1444/1968 devono sempre essere realizzate.

66. E' facoltà del Comune, nell'ambito della concertazione con i promotori privati in sede di attuazione del comparto attraverso Progetto Urbanistico Unitario ai sensi art. 28bis DPR380/01 (P.U.U.) o P.U.A., accorpate le aree destinate ad Istruzione ed attrezzature di interesse generale (6,5 mq/ab in totale), tali da poterne monetizzare il valore con vincolo di inedificabilità delle superfici che potranno essere destinate a pertinenze degli edifici o ad "orti urbani" come definiti al punto 0. In alternativa potranno essere associate alla destinazione Parcheggi pubblici e/o verde pubblico attrezzato anche ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale. ^(PP) 11

67. L'Amministrazione potrà anche concentrare le funzioni destinate a Standard zonali per l'istruzione e l'interesse generale, in altre zone previste dal PUC o in superfici pervenute nella disponibilità comunale in altri ambiti di attuazione perequativa. Le superfici liberate potranno dunque o essere monetizzate dai promotori privati come al punto 66 o utilizzate dal comune come aree per l'atterraggio di eventuali diritti edificatori.

68. E' sempre possibile concertare la eventuale realizzazione di attrezzature scolastiche e di interesse generale , da parte dei promotori privati dell'ambito, riconoscendo incremento delle quote edificatorie.

69. In funzione della tipologia dell'Ambito Ottimale d'Intervento, sono definite le quote percentuali della Superficie Territoriale destinate rispettivamente a Superficie Integrata e Superficie Compensativa; le stesse sono riportate nelle Schede d'ambito riassuntive dei parametri urbanistici e delle capacità edificatorie.

70. Le aree costituenti la Superficie Compensativa, in particolare quelle destinate alla copertura del fabbisogno di Standard pregressi (STA_PRE) e quelle destinate ad attrezzature di interesse generali (EXTRA_STA), coprono una quota percentuale della Superficie Territoriale che è variabile rispetto alle tipologie degli Ambiti Ottimali d'Intervento, ed in alcuni casi possono anche non essere presenti. Inoltre essendo nella disponibilità del patrimonio comunale e finalizzate al perseguimento degli scopi pubblici e sociali della pubblica amministrazione, in fase di attuazione del comparto, possono subire variazioni quantitative, fino a +/- 20%, in relazione alle effettive funzioni insediate e fermo restando la somma totale.

71. Le suddette componenti della Superficie Compensativa, (STA_PRE) ed (EXTRA_STA), prioritariamente quella Extrastandard, possono essere destinate, inoltre, a :

- a. eventuali superfici di concentrazione per edificabilità privata derivante dal trasferimento di diritti edificatori per permutate finalizzate alla riduzione degli impatti degli scenari di rischio idrogeologico R3 ed R4, come normati nel PSAI Autorità di Bacino vigente;
- b. permuta come area edificabile e conseguente atterraggio delle quote edificatorie provenienti dagli ambiti di trasformazione e da altre aree previste nel PUC, destinate alla

^{10 (PP)} Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

^{11 (PP)} Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

realizzazione del sistema delle relazioni sociali con la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (AIP) ed alla realizzazione del sistema ambientale per il riequilibrio ecologico con la dotazione del sistema dei parchi ambientali (SPU);

- c. eventuali superfici di concentrazione per edificabilità privata derivanti dalla re-immissione sul mercato immobiliare privato di quote edificatorie non sfruttate, e quindi monetizzabili dall'amministrazione comunale per la esclusiva realizzazione di opere pubbliche;
- d. concessione ad enti parapubblici o privati che hanno il compito istituzionale di realizzare programmi di edilizia sociale, in cambio di valorizzazione economica o equivalente. Tali superfici da concedere ai suddetti promotori possono essere anche ricomprese nelle superfici con concentrazione dell'edificabilità prettamente destinata ad Edilizia Pubblica (SEP).

72. Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree di proprietà pubblica, tali aree saranno coinvolte al solo scopo di unificare il disegno dello spazio pubblico oppure potranno costituire superficie di concentrazione dell'edificabilità pubblica senza che su di esso maturino le quote edificatorie di iniziativa privata. Di contro, l'Amministrazione Comunale, può decidere di utilizzare tali aree come permuta con proprietà private sulle quali il piano ha individuato il Sistema dei Parchi Urbani (SPU) ed il Sistema delle Attrezzature Generali (AIG). In tale circostanza, le superfici già di proprietà pubblica vengono equiparate alle superfici private e la edificabilità territoriale si calcola con il procedimento standard illustrato in queste norme, anche con l'applicazione delle maggiorazioni come stabilite al comma 4.m). Aliquote che possono essere utilizzate dall'AC per negoziare con i promotori privati l'allestimento di suddette attrezzature pubbliche.

73. La Superficie Integrata e quella Compensativa, non costituiscono parti separate e fisicamente delimitate dell' Ambito Ottimale d'Intervento nel caso di UTOE continue, ma sono unitariamente progettate e possono essere disegnate nell'ambito del piano volumetrico del progetto di comparto, prevedendo intersezioni, contiguità, interrelazioni. Le delimitazioni delle componenti delle Superfici suddette, riportate negli Schemi d'Assetto Preliminare (SAP) possono quindi essere variate con l'obbligo che l'attuazione sia demandata ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A), come specificato all'art 6 comma 6.d).

4. h) Edificabilità territoriale ordinaria e massima di iniziativa privata

74. La capacità edificatoria si compone della edificabilità territoriale destinata al promotore privato e della edificabilità territoriale di iniziativa pubblica .

75. La edificabilità d'ambito, quantità di edificazione spettante al terreno destinata ai promotori per l'iniziativa privata , è definita Edificabilità territoriale. E' distinta in Edificabilità territoriale Ordinaria (ETO) ed edificabilità territoriale aggiuntiva (ETOagg). La somma è la Edificabilità Territoriale massima (ETOmax) ed è espressa in superficie lorda di solaio (mqsls). Le ETOmax rappresentano le quote edificatorie da ripartire proporzionalmente tra i proprietari dei suoli ricadenti nell'ambito.

76. La ETO ordinaria si ottiene moltiplicando l'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) base per la Superficie Territoriale d'ambito.

77. La ETOagg si ottiene moltiplicando la somma degli incrementi percentuali dell'IDE per la Superficie Territoriale d'ambito.

78. La ETO max si concentra sulla Superficie integrata. La capacità edificatoria complessiva, per **l'iniziativa privata è destinata a funzioni residenziali integrate a funzioni commerciali, terziarie, servizi, artigianato non inquinante, ricreative, innovative come dettagliate** nell'art 20 delle Norme d'attuazione del PSC, tali da garantire un significativo grado di mixtè sociale e funzionale. I SAP concernenti le diverse tipologie di Ambiti Ottimali d'Intervento riportano le quote percentuali della edificabilità Territoriale massima di Iniziativa privata, relative alle destinazioni d'uso ammesse. E' obbligatorio garantire il mixtè di funzioni nell'ambito della quota massima stabilita o in quota parte delle suddette percentuali. La quantità di altre funzioni non realizzate non può essere trasferita sull'uso residenziale. Le schede d'ambito riportano il numero teorico di alloggi, dedotto sulla base di una superficie lorda media di 95 mq di sls., calcolati sulla quota percentuale di ETOMax destinata ad usi residenziali ; riportano pure il numero teorico degli abitanti insediabili sulla base di un indice capitaro pari a 112 mc/ab.
79. La Edificabilità massima ammissibile (ETOMax) di comparto per l'iniziativa privata non può subire maggiorazioni, ad eccezioni di incrementi percentuali dovuti a crediti edilizi ed eventuali premialità come specificato al successivo comma 4.q) e 4.r)e definiti nella Scheda riassuntiva per ogni tipologia d'Ambito.
80. Qualora nel perimetro dell'ambito ottimale d'intervento siano comprese aree private già asservite **destinate a strade pubbliche o standard, anche se monetizzati**, si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria, con conseguente rimodulazione della ETO ordinaria. Tali superfici potranno essere destinate ad aree di pertinenza di edifici privati già esistenti o da costruire. Oppure potranno rientrare in un disegno unitario di spazi pubblici; in tale ultima circostanza si riconoscerà solo l'applicazione dell'IDE aggiuntivo applicato alla relativa superficie oggetto di stralcio. **La conseguente riduzione della ETO ordinaria non modifica lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) e dunque l'attuazione del comparto perequativo può sempre essere perseguita con lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero Progetto Urbanistico Unitario.**^{(*)12}
81. **Negli ambiti ottimali d'intervento , con esclusione delle ATS e delle ATU** gli eventuali edifici esistenti all'interno del perimetro, anche se in costruzione, concorrono alla definizione delle sls di progetto, e dunque dovranno essere scomutate dalla quota di edificabilità territoriale di iniziativa privata (mqsls), se confermate le destinazioni d'uso pre-vigenti o se oggetto di modifica conforme a quanto previsto per la tipologia d'ambito. Qualora i suddetti edifici saranno oggetto di demolizione, i diritti edificatori scaturanti dall'edificato esistente, saranno quantizzati applicando alla effettiva SLS fuori terra **dei manufatti da demolire un "coefficiente di correzione" pari a 1,25**. Tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge alla edificabilità territoriale massima di comparto per iniziativa privata, nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle rispettive quote massime ammissibili previste nelle scheda d'ambito.
82. La SLS di fabbricati abusivi, ovvero diruiti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini del coefficiente di correzione, a seguito della demolizione. Tali immobili, per l'organica attuazione del disegno unitario dell'ambito, devono essere sempre demoliti.

4. i) Edificabilità territoriale pubblica.

83. La edificabilità territoriale pubblica (ETRp), si ottiene moltiplicando l'IDE di edificabilità pubblica espresso come quota percentuale dell'IDE base, per la Superficie Territoriale.

¹² (*) Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico - Disciplina della perequazione, compensazioni e trasferimenti diritti edificatori.

- 84.** La ETRP si concentra sulla parte della Superficie Compensativa destinata all'edilizia pubblica ed è espressa in mqsls. Le schede d'ambito, riportano il numero medio di alloggi, calcolato sulla base di una superficie lorda media di 95 mq di sls. e degli abitanti insediabili sulla base di un indice capitaro pari a 112 mc/ab.
- 85.** Gli alloggi di iniziativa pubblica sovvenzionata e quelli di iniziativa privata per edilizia convenzionata ed agevolata sono adeguati al rapporto tra metrature degli alloggi ed occupanti di cui alla L.R.18/1997 art.2 c.1 let.c). Pertanto il numero degli alloggi indicato nelle schede d'ambito e nei S.A.P. è teorico.
- 86.** Per Superfici Utili Lorde spettanti al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (ETRP) si intende la quota di Edilizia sociale, convenzionata e/o sovvenzionata da vendere o locare a terzi mediante criteri di assegnazione previsti dall'Amministrazione Comunale attraverso stipula di apposita convenzione nella misura massima del 80% ed il residuo 20% da cedere al Comune. Tali rapporti percentuali potranno essere modificati dal secondo triennio di attuazione del PUC in sede di redazione degli API. La quota percentuale da cedere al comune non potrà mai essere inferiore al 10%.
- 87.** Negli edifici da destinare ad ETRP e quindi ad alloggi pubblici è consentito realizzare spazi a piano terra per attività collettive (uffici pubblici, ludoteche, strutture sociali di quartiere o strutture di servizio) o servizi di vicinato.
- 88.** Una quota di Edificabilità Territoriale di iniziativa pubblica, da stabilire nella elaborazione degli API, può essere destinata alla realizzazione di edilizia caratterizzata dall'utilizzo di tecniche costruttive standardizzate, modulabili e flessibili, con tecnologie a secco. Tali alloggi sono destinati in particolare ad alloggi a rotazione, per ospitare gli abitanti dell'Edilizia Pubblica, comunale o di altri istituti, esistente nel territorio comunale, che dovrà essere oggetto di riqualificazione e ristrutturazione edilizia ed energetica, o di attuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana/riuso urbano destinati ad erp, secondo un programma temporale concordato tra comune, istituti proprietari, singoli proprietari privati. Concluse le operazioni di riqualificazione, degli alloggi pubblici esistenti, la nuova edilizia potrà essere destinata a residenze per studenti o a rotazioni per l'assistenza ai degenti delle strutture ospedaliere, o ad alloggi sociali a canone calmierato o ad Housing Sociale. Potrà anche essere smontata e l'area di sedime destinata ad altri usi pubblici o sociali. Tale edilizia a rotazione può essere realizzata anche a seguito di un concorso di architettura, promosso dall'Amministrazione comunale o da altri istituti pubblici, anche nel rispetto dell'art. 34 delle norme del PTCP AV.

4. I) Classi di territorio, ambiti di equivalenza e valore delle IDE

- 89.** Il territorio comunale oggetto delle trasformazioni urbanistiche è dunque classificato in Ambiti che equivalgono ad un valore base dell'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) identificato incrociando lo stato di diritto derivante dalla zonazione del PRG previgente con il Valore di mercato della aree ricavato attraverso l'attualizzazione dei valori ai fini fiscali stabiliti con apposita delibera di Consiglio Comunale n°6/2011.
- 90.** L'IDE relativo ai vari ambiti di trasformazione, quindi, prescinde dalla disciplina d'uso del territorio e dalle zonazioni particolari che definiscono le destinazioni d'uso, pubbliche o private, introdotte dal PUC.
- 91.** L'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) è composto da una capacità base, associata allo stato di fatto e di diritto, oltre che da possibili aliquote di incremento percentuale dovute a bonus urbanistici riconducibili a premialità a fronte del conseguimento di utilità pubbliche, in termini di servizi e qualità urbana, di messa in sicurezza del territorio, di bonifiche del degrado ambientale ed urbano, di tutela ambientale. (art. 12 c. 7 R.)

92. L'Indice di Diritto Edificatorio (IDE) base riferito alle varie classi di territorio e per ogni tipologia d'ambito è di seguito riassunto :

IDE BASE MQSL/S/MQST	Ambito di trasformazione	Zonazione prevalente in prg previgente – (Classe di territorio)	Valore di mercato o valori ai fini fiscali per aree fabbricabili Del C.C. 6/11 rivalutata al 2015
0,20	AMBITI URBANI DISOMOGENEI DI COMPLETAMENTO (TUM ADICO)	ZONA C4 –	45,00 €/MQ
0,08	AMBITI PERIURBANI DI RICUCITURA URBANA (TUM APERI)	ZONA AGRICOLA	8-15 €/MQ
0,30	AMBITI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	ZONA D1 –D2	63 €/MQ
0,33	AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (ATS)		
(da definire nel PUA)	AMBITI PER DELOCALIZZAZIONE FUNZIONI AMBITI DI RECUPERO TOPPOLO BALSAMI (AR)	ZONE F	4,50 €/MQ
0,35	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICO – PRODUTTIVE (AAEP).	ZONE H1	70 €/MQ
	Ambiti di integrazione per servizi (AISBA)	Zone F	4,50 €/MQ
0,020	SISTEMA DEI PARCHI URBANI (SPU)	Zone F	4,50 €/MQ
0,025	SISTEMA ATTREZZATURE E DOTAZIONI PUBBLICHE (AIP)	Varie*	6- 8 €/MQ

93. Nel caso di attuazione di comparti discontinui finalizzati alla realizzazione del sistema di parchi ed attrezzature pubbliche, la capacità edificatoria riferita a tali ambiti, ottenuta dal prodotto dell'IDE di ambito per la Superficie territoriale destinata ad attrezzature pubbliche/parchi , viene sommata alla Edificabilità territoriale complessiva dell'ambito di atterraggio. Per le attrezzature pubbliche, ed in particolare quelle afferenti al Sistema delle Unità Territoriali Organiche della Trasformazione Pubblica, l'IDE base è pari a 0,025 mqsls/mq., con possibilità di maggiorazione in funzione delle Classi di Territorio rispetto alla zonizzazione da previgente PRG. Il calcolo dell'IDE medio è stato definito applicando alle superfici dell'AIP il valore dell'IDE BASE relativo ad ogni Classe di Territorio derivante da PRG previgente, in considerazione della Tabella di equivalenza rispetto ai valori di mercato o a fini fiscali . L'edificabilità territoriale ottenuta moltiplicando l'IDE associato alle superfici ricadenti nelle zone omogenee (B, C, D), divisa per la estensione della superficie destinata a decollo di quote edificatorie dell'AIP restituisce l'IDE medio. La tabella di sintesi e la Tabella Riepilogativa contenuta nell'elaborato "QP 2.2 OSS. FASCICOLO 3 SPU, AIP ed AR Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa" riportano le specifiche delle edificabilità territoriali assegnate ai singoli AIP.^{(*)13}

4.m) Maggiorazioni del valore delle IDE.

94. Sono previsti incrementi della Edificabilità Territoriale ordinaria per l'iniziativa privata, applicando una maggiorazione percentuale dell'IDE base.
95. Per ogni Tipologia d'Ambito, come riportato sulle relative schede, è definita la maggiorazione dell'IDE e la relativa Edificabilità territoriale aggiuntiva, da sommare a quella ordinaria.

¹³ (*) Oss. 71 - Esame e controdeduzione osservazioni di cui Del. G.C. 52/2017.

96. In particolare i coefficienti di maggiorazione sono dovuti a :

- a. cessione gratuita aree appartenenti alla superficie compensativa pubblica per extrastandard (EXTRA_STA) ;
- b. cessione gratuita aree appartenenti alla superficie compensativa pubblica per soddisfacimento standard pregressi (STA_PRE)
- c. cessione gratuita superfici dedicate alla concentrazione della edificabilità residenziale spettante al comune ed in particolare per la realizzazione di programmi di edilizia popolare e di “alloggi sociali” in genere, nelle tipologie dell’ERP, dell’Housing sociale, di alloggi a canone calmierato (SEP);
- d. compensazione maggiori costi difficoltà geomorfologiche ed orografiche come individuate nello Studio geologico e relativa messa in sicurezza del territorio per l’attuazione del comparto perequativo .

97. Le aree dismesse o le porzioni degradate di tessuti consolidati specialistici di tipo industriale definiti come ATS ed ATU., occupate da immobili in disuso o relitti industriali, o da immobili la cui attività economica non conserva livelli di produttività e di economicità accettabili per la forza lavoro, sono condizionate da maggiori costi di trasformazione urbanistica, relativi fondamentalmente alle attività di demolizione/bonifica. Atteso che tali costi rappresentano una voce passiva del complessivo bilancio di sfruttamento produttivo dell’area da parte dei privati proprietari, si determinano pressioni di forte interesse pubblico, rilevanza sociale e strategica relazionate alla bonifica e risanamento ambientale, alla riqualificazione urbanistica, alla introduzione di funzioni urbane innovative. **In tal caso, come sollecito ad una tempestiva operazione di rinnovo, nella quale il privato si faccia carico degli interventi di bonifica, si riconosce al terreno una quantità di edificazione aggiuntiva, commisurata alla consistenza urbanistica dell’insediamento preesistente; quindi nelle schede d’ambito si riporta un coefficiente di maggiorazione:**

- a. per bonifica aree dismesse / degradate / da riusare [solo per ATS ed ATU];

98. Gli incrementi dell’IDE si applicano all’intera Superficie Territoriale dell’ambito, e restituiscono l’Edificabilità territoriale aggiuntiva di iniziativa privata.

4.n) Diminuzioni dell’IDE ordinario

99. Il valore dell’IDE base deve essere di fatto ridotto, al momento della progettazione unitaria del comparto, nel caso in cui l’Ambito ottimale d’Intervento sia interessato da vincoli sovraordinati al PUC che ne vietano l’edificabilità ed in particolare :

- a. vincoli idrogeologici legati al Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino, per le zonazioni di rischio frane ed idraulico elevato e molto elevato indicati con le sigle R3 ed R4;
- b. reticolo idrografico – torrenti, canali, scolatoi, valloni ampiezza di mt. 10 dall’asse dell’incisione idrografica. (Regio Decreto n.523/ 1904 art. 96 ; D.L.vo 152/2006 art. 115 c.1 ; L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7 ; art. 26 N.d.A. PSAI 2014 ; art. 33 c.7 N.d.A. PSAI 2011)
- c. fiume (L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7) mt. 50 al di sotto dei 500 m.s.l.m./ mt. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m.

100. Il valore del decremento dell’IDE è definito moltiplicando l’IDE base per la superficie territoriale dell’ambito ricadente nei suddetti ambiti di inedificabilità da vincoli sovraordinati.

4.o) IDE per edilizia pubblica e/o sociale, sovvenzionata e/o agevolata

101. Nel rispetto del dimensionamento del piano strutturale e nel rispetto della programmazione comunale in materia di ERP si riconosce :

- IDE edificabilità pubblica, concentrato esclusivamente sulla superficie ceduta al pubblico destinata ad edilizia pubblica e non sommabile all'IDE di iniziativa privata. Tale edificabilità pubblica può essere assimilata anche alla realizzazione di alloggi sociali, alloggi a canone concordato, housing sociale e similari realizzata dal proponente privato. Nello schema di Convenzione, nell'ambito della Edificabilità residenziale pubblica, si possono stabilire le quote specificatamente realizzate dal Comune o da altri enti ed istituzioni pubbliche e quelle realizzate da privato destinate ad housing sociale, alloggi a canone concordato e similari.

102. Il valore dell'IDE per edificabilità pubblica è riportato nelle schede d'ambito.

4.p) IDE massimo per ambito

103. L'Indice di Diritto Edificatorio massimo d'ambito (IDE_MAX) è dato dalla somma dell'Indice di Diritto Edificatorio (IDE base) , della maggiorazioni aggiuntive IDE base per l'iniziativa privata e , dell'IDE edificabilità pubblica.

4. q) Compensazioni perequative. Incremento della edificabilità territoriale ordinaria di iniziativa privata per l'allestimento delle dotazioni territoriali, per Registro dei crediti edilizi.

104. La compensazione perequativa è l'attribuzione nel rispetto delle previsioni del PUC, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune. Attraverso procedure convenzionate può essere demandata all'investitore privato la diretta realizzazione di tali interventi in cambio di incrementi dei suddetti diritti edificatori. Tali incrementi, nel processo di attuazione dei comparti perequativi, sono riconosciuti nel caso in cui l'investitore privato si obbliga a realizzare materialmente l'assetto degli standard progressi e delle eventuali destinazioni extrastandard, con esclusione delle dotazioni di standard previste per legge ai sensi del DI 1444/1968.

105. Per l'attuazione e l'applicazione della compensazione è necessario che il comune istituisca un "Registro dei crediti edilizi" nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che i singoli comparti generano.

106. L'amministrazione può nella definizione della convenienza pubblica introdurre modalità tecniche di allestimento degli spazi pubblici, con riferimento alle Superfici destinate al fabbisogno di standard progressi (STA_PRE), ad extrastandard destinate ad opere di urbanizzazione ed attrezzature di ruolo urbano. Può promuovere procedimento perequativo allargato, esteso all'allestimento della totalità dello spazio urbano definito nell'ambito, ponendo a carico di promotore privato i conseguenti costi di realizzazione. In tal caso, va incrementata l'edificabilità assentita al comparto, da concentrare sulla SI.

107. Un incremento della quantità di Edificabilità Territoriale Ordinaria di Iniziativa Privata è, dunque, riconosciuta nel caso in cui il promotore privato si obbliga a realizzare materialmente l'assetto degli standard progressi e/o delle eventuali destinazioni extrastandard. Le destinazioni d'uso dell'incremento di Edificabilità Territoriale - coerentemente con quelle ammesse per la zona - sono libere. La quota percentuale di destinazione d'uso è nella disponibilità dell'investitore privato.

- 108.**L'incremento percentuale è riportato per ogni tipologia d'ambito , nella tabella riepilogativa dei comparti di attuazione perequativa. Tali incrementi sono già computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo.
- 109.**Nel caso in cui l'investitore privato si obbliga ad attuare il progetto unitario dell'ambito ottimale d'intervento attraverso lo strumento del concorso di architettura, con le procedure di cui al comma 6.h) sostenendone i costi di attivazione e di espletamento, la edificabilità Territoriale Ordinaria è possibile incrementarla di un ulteriore 5%. Tale incremento, per la incertezza dell'iniziativa privata relativamente alla pratica concorsuale, non è computata nel soddisfacimento del fabbisogno abitativo.
- 110.**Il PUC, solo per i comparti ad "arcipelago" destinati alla realizzazione della città pubblica e del sistema dei parchi urbani, riconosce una valorizzazione delle aree di decollo destinate a Parco Urbano /Attrezzature Sovracomunali / Attrezzature Pubbliche, nonchè una premialità al promotore pubblico o privato, che si attiva per la attuazione dei comparti finalizzata alla realizzazione della città pubblica e del sistema dei parchi. Nel caso suddetto la ETO di iniziativa privata può essere incrementata del 20% della capacità ordinaria assentita. Aliquota di detto incremento, pari al 10%, viene attribuita al promotore che si attiva per la attuazione comparto edificatorio.
- 111.**Il comune potrà promuovere utilizzazione anche residenziale o terziaria di aliquote delle superfici compensative trasferita al proprio demanio, con lo scopo di promuovere ERP, o edilizia ad uso plurimo destinata ad atterraggio di quote edificatorie.
- 112.**Qualora la nuova consistenza di intervento assentita alla Superficie Integrata (SI) nel procedimento perequativo comporti estensione degli spazi pubblici a standard zonali connessi all'intensità di intervento, la aree necessarie vanno dedotte da rimodulazione del perimetro delle zone ricadenti nel comparto destinate a EXTRA_STA ed in subordine a STA_PRE.
- 113.**Aliquote di superfici e di cespiti immobiliari, pervenuti per via del meccanismo perequativo nella disponibilità del comune, possono essere immessi sul libero mercato immobiliare, attraverso meccanismi ad evidenza pubblica, al fine di raccogliere risorse economiche vincolate alla esclusiva realizzazione di attrezzature ed infrastrutture di interesse generale previste dal PUC e da altri programmi comunali.
- 114.** Il comune può trasferire ai promotori di intervento quote di edificazione che il PUC attribuisce all'azione pubblica nei comparti (ETRP pubblica), e computate ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo. Tale edificabilità pubblica può essere assimilata anche alla realizzazione di alloggi sociali, alloggi a canone concordato, housing sociale e similari realizzata dal proponente privato. Nello schema di Convenzione, nell'ambito della Edificabilità residenziale pubblica, si possono stabilire le quote specificatamente realizzate dal Comune o da altri enti ed istituzioni pubbliche e quelle realizzate da privato destinate ad housing sociale, alloggi a canone concordato e similari, nella misura massima del 80% ed il residuo 20% da cedere al Comune. Tali rapporti percentuali potranno essere modificati dal secondo triennio di attuazione del PUC in sede di redazione degli API. La quota percentuale da cedere al comune non potrà mai essere inferiore al 10%.
- 115.**Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dai S.A.P. attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti ottimali d'intervento.
- 116.** Generalizzato per tutto il territorio comunale si stabilisce un incremento IDE :
- a. per delocalizzazione immobili e riduzione scenari di impatto in aree urbane sottoposte a Rischio Idrogeologico PSAI R3 e R4, con permuta dei suoli. Tale Indice è concentrabile sulla

parte dei comparti perequativi della superficie compensativa pubblica per extrastandard (EXTRA_STA) ed in subordine per standard progressi (STA_PRE) che il comune destinerà a tale scopo , nella elaborazione degli API triennali. La premialità riconosciuta alla delocalizzazione di immobili, è connessa non ad un indice di superficie territoriale, bensì alla consistenza immobiliare esistente. ^{(PP) 14}

- b. Il PUC stabilisce la possibilità di incrementi premiali della superficie lorda esistente nell'ordine del 20%, nel caso di delocalizzazioni, per funzioni d'uso residenziali, commerciali e terziarie.

117. Nel caso di attuazione di delocalizzazioni di suddetti edifici verso le aree di atterraggio individuate nelle Superfici Compensative delle diverse tipologie d'ambito (ATS, ADICO; APERI), la superficie lorda di solaio da realizzare ex novo deve essere commisurata all'entità delle unità immobiliari da delocalizzare, oltre la percentuale incrementale di SLS ammessa al punto precedente, ai fini della riduzione dei carichi insediativi nelle aree a rischio frane ed alluvioni elevato e molto elevato.

4.r) Incentivazioni per elevate prestazioni in campo energetico –ambientale-paesaggistico .

118. Il piano riconosce anche incentivi premiali ~~volumetrici o di superficie, definiti crediti edilizi~~, per il perseguimento del miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico –ambientale-paesaggistico, promuovendo l'uso di materiali ecosostenibili e la massima efficienza energetica del sistema edilizio. (art. 12 c.4 R.). L'art.25 dell' elab. PS 2-2.1 "Quadro delle Regole. Norma di Attuazione" definisce il quadro di riferimento .

119. Tale incremento è riconosciuto al raggiungimento del Punteggio Globale delle Prestazioni Relative all'edificio pari a 4: applicando obbligatoriamente i parametri del Protocollo Itaca Sintetico Campania di cui alla D.G.R.C. n° 145 /2011 (BURC 24/2001). In caso di eventuali aggiornamenti del Protocollo Itaca Campania, s'intendono fin d'ora recepiti nelle presenti norme. Deve essere rispettato il rapporto tra le destinazioni d'uso come indicato nelle schede relative alle diverse tipologie d'ambito ottimale d'intervento.

~~**120.** L'incremento percentuale, relativo al riconoscimento delle suddette premialità crediti edilizi incentivanti, è riportato per ogni tipologia d'ambito, nella tabella riepilogativa dei comparti di attuazione perequativa. Tali incrementi, relativi alla Edificabilità Territoriale Ordinaria, sono già computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo. sono riconosciuti esclusivamente come riduzione degli oneri relativi al Contributo di Costruzione ex art.16 DPR 380/2001 e s.m.i., il cui valore è equivalente al 25% prezzo di mercato della superficie lorda di solaio (SLS) riconosciuta come incremento percentuale delle ETO d'ambito. Il prezzo di mercato è come rilevabile dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di nuova costruzione nelle medesime zone urbane. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, con appositi atti deliberativi o nell'ambito degli Atti di Programmazione degli Interventi, poter stabilire riduzioni o incrementi di tale valore in modo da garantire un regime di favore per gli interventi di cui al presente articolo, assicurando comunque che dall'attuazione di tale disposizione non devono derivare minori entrate per la finanza pubblica. ^{(PP) 15}~~

4.s) Carichi insediativi.

121. La tabella di sintesi dei carichi insediativi previsti all'orizzonte della scadenza del Piano è riportata nell'elaborato "PS 1 1.2 Relazione sul dimensionamento. Carichi insediativi, verifica delle dotazioni territoriali e dei parametri ai sensi DI 1444/1968. ".

¹⁴ ^(PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

¹⁵ ^(PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020

4.t) Il registro dei crediti edilizi.

122. Il Registro dei Crediti Edilizi è elemento decisivo per introdurre nella gestione del PUC una forma di attuazione processuale basata su monitoraggio e valutazione.

123. Per l'attuazione e l'applicazione della Perequazione, della Incentivazione e della Compensazione come definite all'art. 12 comma 12.7 delle NTA del PS, il comune istituisce un "Registro dei crediti edilizi" nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che le suddette modalità di attuazione del piano generano.

124. Con apposito Regolamento sono disciplinate le modalità di realizzazione e il funzionamento del "Registro dei crediti edilizi".

125. Il "Registro dei Certificati di Credito Edilizio" è un documento formato da un certo numero di fogli (numerato progressivamente, fornito di suddivisioni e indicazioni varie), nel quale si registrano in un determinato ordine (di successione nel tempo) elementi e dati di carattere urbanistico e giuridico.

126. Il credito edilizio, consistendo in una quantità edificabile riconosciuta dalla Pubblica Amministrazione quale "corrispettivo urbanistico", dovrà tuttavia essere (necessariamente) pubblicizzato mediante la trascrizione nei Registri Immobiliari, per garantire la conoscibilità e l'accertabilità delle situazioni .

127. In particolare il registro conterrà :

- le modalità di calcolo e di attribuzione dei crediti edilizi in relazione alla incentivazione per la efficienza energetica del costruito di cui all'art. 25 delle NTA del PS.;

- le modalità di calcolo e di attribuzione dei crediti edilizi in relazione alla incentivazione per la riduzione del carico insediativo relativo agli ambiti ricadenti nelle aree a rischio idraulico e da frana R3 ed R4 PSAi Autorità di Bacino Campania Centrale;

- le modalità di calcolo e di attribuzione dei crediti edilizi in relazione alle premialità riconosciute nel caso in cui il promotore privato si obbliga a realizzare materialmente l'assetto degli standard pregressi e/o delle eventuali destinazioni extrastandard, all'interno degli ambiti di attuazione perequativa.

- le modalità di calcolo dei crediti edilizi maturati negli ambiti di attuazione perequativa di decollo, destinati al Sistema dei parchi Urbani ed alle Attrezzature pubbliche.

- i tempi e le modalità per l'operatività del credito;

- le procedure per la cessione del credito edilizio.

- le modalità di monitoraggio e di controllo nella attuazione dei comparti perequativi in relazione alla quota di edificabilità territoriale che si autorizza.

128. Il Registro dei crediti edilizi, conterrà anche l'elenco con i relativi estremi di trascrizione del Certificato dei Crediti Edilizi.

129. La registrazione e l'emissione dei predetti "Certificati di Credito Edilizio" avviene nella fase iniziale dell'avvio dell'attività progettuale attuativa del PUC, contestualmente alla stipula di apposito atto pubblico notarile, unicamente a fronte della cessione (a cura e spese del richiedente) di aree destinate a parchi urbani o servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica negli altri casi stabiliti dalle Norme di Attuazione, nei casi previsti per l'incentivazione urbanistica o in applicazione delle disposizioni relative alla perequazione/compensazione. Da questo momento, detti certificati, sono utilizzabili.

130. Il titolare dei “Certificati di Credito Edilizio” è conseguentemente :

- chi li ha ottenuti ottemperando alla cessione di aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero il soggetto specificatamente indicato nella convenzione urbanistica stipulata (negli altri casi stabiliti dalle Norme di Attuazione del Piano Strutturale e dalla Disposizioni del Piano Operativo);
- chi li ha acquistati da chi li ha ottenuti, ottemperato a quanto sopra indicato. o chi li ha ereditati;

131. I “Certificati di Credito Edilizio” sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto previsto dall’art. 2643 n. 2-bis) dal Codice Civile poichè “Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale (numero introdotto dall’art. 5, comma 3, legge n. 106 del 2011)”.

132. I contenuti minimi del Registro, da specificare eventualmente nel Regolamento di cui all’art. 30 comma 30.2 delle NTA del PS sono:

1. Dati anagrafici del titolare dei “diritti edificatori”;
2. Dati identificativi catastali delle particelle cui afferiscono i “diritti edificatori” (che hanno generato la cosiddetta capacità edificatoria di compensazione);
3. Provenienza dei “diritti edificatori”;
4. Quantificazione dei “diritti edificatori” (espressa in S.l.p.);
5. Estremi dell’atto notarile di provenienza dei “diritti edificatori”;
6. Termini temporali di utilizzo;
7. Volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei “diritti edificatori” avvenute nel tempo;
8. Annullamento del certificato di Credito edilizio (data e annotazioni);
9. Estremi dell’atto notarile per utilizzo dei diritti edificatori - Atterraggio dei “diritti edificatori”;
10. Dati relativi all’area di atterraggio dei “diritti edificatori” (estremi catastali, ambito di POC. ed eventuale destinazione d’uso);
11. Note

133. Il Registro annota anche le quote di Edificabilità Territoriale non realizzate e da re immettere sul mercato immobiliare o da utilizzare per permuta ai fini delle compensazioni perequative, anche per la realizzazione delle infrastrutture viarie. I proventi eventuali, derivanti dalla re-immissione sul mercato immobiliare di edificabilità territoriale residua, sono vincolati alla realizzazione del corridoio ecologico in ambito urbano ed antropizzato.

134. Ulteriori specificazioni sono contenute all’art. 156 della normativa del piano strutturale.

4.u) Valore della cessione delle Superfici Compensative.

135.Le aree da destinare ad uso pubblico sono cedute gratuitamente per quella quantità di suolo necessaria al soddisfacimento degli standard di cui al DI 1444/1968 e per le quote di edilizia residenziale sociale dove previste; mentre per la restante parte destinata al soddisfacimento degli standard pregressi di zona e di superfici “extrastandard” l’acquisizione è commisurata al costo agricolo valorizzato in termini di corrispondente incremento dell’IDE, come definito nelle schede d’ambito. Il ricorso all’esproprio sarà limitato solo ai casi di inadempienza da parte dei proprietari e quando il Comune ritiene necessaria la immediata utilizzazione di un’area.

136.**Il valore della cessione** al comune delle aree extrastandard (EXTRA_STA) e delle aree per il soddisfacimento degli standard pregressi (STA_PRE), è stabilito essere, sostanzialmente, quello del suolo agricolo, in quanto al suolo in questione non può più essere ammesso alcun valore edificatorio, surplus di rendita fondiaria, già riconosciuto attraverso l’edificabilità concentrata sulla superficie di comparto. Per tale motivo si è stabilita la maggiorazione dell’IDE, da trasferire ai privati proprietari di suolo, ad ulteriore compensazione del suddetto valore di cessione, che non sarà quindi monetizzato.

137.Tale incremento dell’IDE e conseguentemente della Edificabilità Territoriale non è riconosciuto in caso di materiale corresponsione del valore agricolo riferito alle superfici da cedere al comune. In tale circostanza, la edificabilità territoriale relativa a tali maggiorazioni non sfruttate, e già computata per il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi sarà annotata nel Registro dei Crediti Edilizi. L’Amministrazione Comunale può immetterle sul libero mercato immobiliare, attraverso meccanismi ad evidenza pubblica, al fine di raccogliere risorse economiche **vincolate alla esclusiva realizzazione di attrezzature ed infrastrutture di interesse generale previste dal PUC e da altri programmi comunali**. La concentrazione dell’edificato è consentita nelle aree pervenute per via del meccanismo perequativo nella disponibilità del comune, afferenti alla stessa tipologia d’ambito ottimale d’intervento, con priorità data alle superfici EXTRA_STA.

Art. 5. Scheda degli ambiti ottimali d'intervento di attuazione perequativa e schema d'Assetto Preliminare. Contenuti .

5. a) Scheda d'ambito

138. Agli Ambiti Ottimali d'Intervento (ADICO, APERI ed ATU) con le relative UTOE (comparti) da attuare con il Piano Operativo è associata **una scheda d'ambito**, a carattere prescrittivo – salvo le eventuali rimodulazioni a seguito delle compensazioni:

- a. **una prima parte**, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in cinque tabelle:
 - i. *Quote di superficie di ambito*, distinte in Superficie integrata di iniziativa privata, Superficie compensativa ceduta al pubblico e Superficie fondiaria dell'edificato comprensiva di aree di pertinenza, verde condominiale, altre aree scoperte accessorie. Sono indicate le quantità e gli indici relativi ai rapporti percentuali.
 - ii. *REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*, distinto in Indice di diritto Edificatorio territoriale IDE BASE con la deduzione dell'Indice Volumetrico base (IVET). Inoltre sono riportati i coefficienti di maggiorazione dell'IDE base e l'IDE per l'edificabilità pubblica.
 - iii. *Destinazioni d'uso della Superficie Lorda di Solaio di iniziativa privata*, distinte nelle quote percentuali assegnati agli usi residenziali e ad altri usi, secondo le specifiche della tipologia d'ambito.
 - iv. *QUANTITA' DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL SUOLO - SUPERFICI LORDE DI SOLAIO MAX - ALLOGGI E ABITANTI INSEDIABILI*, distinte in Edificabilità territoriale ordinaria (ETO) e Edificabilità territoriale aggiuntiva di iniziativa privata (ETO agg) espresse in di superficie lorda di solaio (sls). La edificabilità territoriale massima di iniziativa privata è distinta tra la quantità per usi residenziali e quella per altri usi. La tabella riporta anche la edificabilità territoriale pubblica. Il numero degli alloggi insediabili è rapportato ad una superficie lorda di solaio media paria 95 mq. La definizione del numero degli alloggi è funzionale alla verifica del soddisfacimento del fabbisogno complessivo di cui al dimensionamento del PUC oltre che al calcolo della densità territoriale e la conseguente verifica rispetto ai parametri indicati all'art. 34 del PTCP AV vigente. Il numero degli alloggi può variare, in aumento o diminuzione, nel rispetto delle pezzature medie , anche in riferimento alla Legge.
 - v. *Volumetria massima – abitanti insediabili*. La volumetria è desunta applicando alla edificabilità territoriale espressa in mqsls l'altezza media virtuale di interpiano di 320 cm. Gli abitanti insediabili sono rapportati ad un indice capitaro pari a 112 mc (cfr. *Rel. Dimens. Punto 3.2.1*) . La definizione del numero di abitanti è funzionale al calcolo delle quantità degli standard zonali di cui all'art. 3 del DI1444/1968.
- b. **una seconda parte**, riporta le quantità riferite agli Standard per dotazioni pubbliche:
 - i. *STANDARD DI LIVELLO ZONALE. ART. 3 ED ART 5 C.2 DI1444/68* distinti in Superfici per standard zonali di base riferiti agli abitanti futuri e distinti per tipo di attività (residenziali, commerciale, terziario). Gli standard riferiti agli usi residenziali, per un totale di 18 mq/ab sono suddivisi tra aree a verde e spazi attrezzati :9 mq/ab, parcheggi : 2,5 mq/ab, attrezzature di interesse generale 2 mq/ab, attrezzature per l'istruzione : 4,5 mq/ab. Gli standard per le superfici destinate ad altri usi sono valorizzati rispetto al parametro di 80mq/100mq sls. Per gli esercizi commerciali, fatto salvo per quelli di vicinato, valgono le prescrizioni di cui all'art. 3 punto 3d c. 34, con conseguente rimodulazione delle superfici.
 - ii. *Parcheggi pertinenziali*, oltre a quelli standard, nel rispetto della ex legge 122/89 nel rapporto di 1mq/10mc. Tali parcheggi potranno anche essere localizzati nei

locali interrati/seminterrati/fuori terra senza che incidano sugli Indici di Utilizzazione territoriale.

- c. **una terza parte**, riporta le quantità riferite alla specificazione della Superficie Integrativa e di quella Compensativa. Le quantità riferite alla viabilità ed alle superfici per parcheggi pertinenziali in superficie, sono di mero orientamento. La esatta definizione è demandata alla definizione del progetto unitario d'ambito.

5. b) Tabella riepilogativa Ambito Ottimali d'intervento per tipologia.

139.La Tabella Riepilogativa dei comparti di Attuazione Perequativa, distinte per le diverse tipologie di ambito, sintetizza per ogni ambito le quantità specificate in precedenza. In aggiunta riporta i carichi insediativi relativi alle maggiorazioni della edificabilità territoriale ordinaria relativi agli incrementi premiali per la realizzazione diretta delle dotazioni pubbliche destinate a STA_PRE e ad EXTRA_STA, oltre che le incentivazioni per il perseguimento dell'efficienza energetica .

140.Riporta la quota di edificabilità residenziale pubblica sul totale residenziale; la densità abitativa espressa in alloggi/ettaro sia per la edificabilità complessiva d'ambito sia per le sole maggiorazioni.

5. c) Schema assetto preliminare (S.A.P.).

141.Lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) relativo agli ambiti ADICO ed APERI ed alle relative UTOE (comparti), determina le indicazioni preferenziali per la localizzazione delle funzioni pubbliche (viabilità di piano, infrastrutture, servizi ed attrezzature extrastandard, aree per standard zonali di base e per copertura fabbisogno pregresso) e delle aree di concentrazione dell'edificato di iniziativa privata ed iniziativa pubblica o di iniziativa privata ma destinata a usi sociali, pubblici, housing, affitti a canone calmierato, da sviluppare nell'ambito del piano volumetrico del Progetto Unitario di Comparto. Non costituiscono perimetrazione planimetrica cogente delle suddette superfici e funzioni. L'indicazione dei percorsi e delle connessioni carrabili e pedonali, è invariante strutturale del comparto, coerentemente con l'orografia, la morfologia, la geologia e l'impostazione progettuale del piano volumetrico. Le modifiche se necessarie, sono attuabili nel rispetto delle prescrizioni procedurali di cui all'art. 6.c) e art. 6.d).

142.La tabella allegata al SAP contiene le quantità caratteristiche della edificabilità territoriale e delle superfici a standard zonali e quelle destinate a fabbisogno di dotazioni pregresse

143.Gli Schemi di Assetto preliminare (SAP), redatti in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del Puc, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione del Progetto Urbanistico Unitario o dei Piani Attuativi. In fase di elaborazione degli API, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, il SAP viene ulteriormente dettagliato, anche a seguito di manifestazioni d'interesse dei privati o di azioni di coinvolgimento e condivisione dei proprietari, specificando:

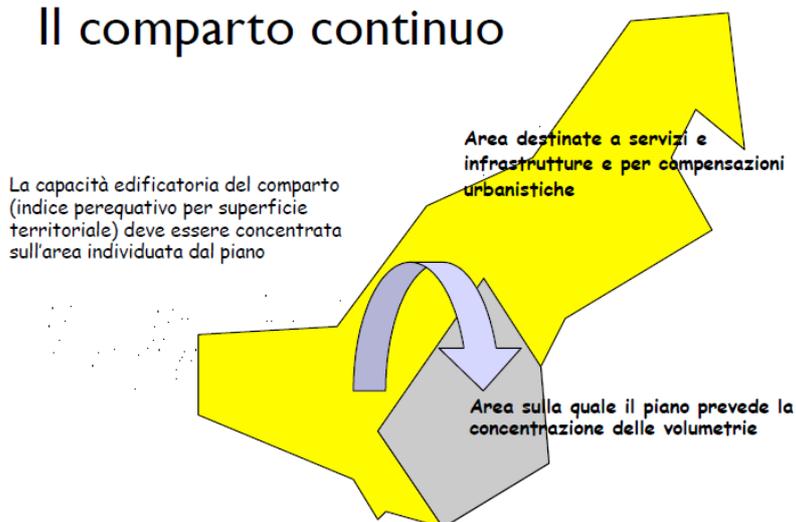
1. le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
2. la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;
3. gli eventuali interventi volti alla riduzione/mitigazione delle condizioni di pericolo e, quindi, di rischio idrogeologico;
4. le modalità di attuazione;
5. la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.

Art. 6. Procedure e modalità di Attuazione dei comparti. Articolazione in sub-comparti e parziale attuazione.

6. a) Comparto edificatorio. Schema logico-operativo.

144. La modalità di attuazione del principio di perequazione, negli Ambiti di Trasformazione Edilizia è il **Comparto continuo**. Quando la superficie edificabile di iniziativa privata e la superficie di cessione al pubblico sono contenute nello stesso ambito individuato dal “piano operativo”, **la perequazione viene attuata secondo la “rifusione fondiaria di comparto”**. I proprietari dei suoli destinati alla cessione pubblica, quindi, sono titolari delle quote edificatorie maturate con l’applicazione dell’IDE che possono essere impiegate soltanto sulle aree di concentrazione dell’edificato e che la scheda dell’ambito indica come Superficie Integrativa. I proprietari dei suoli destinati a residenze o ad attività economiche impiegano i diritti edificatori sulle medesime aree “ospitando” i diritti di eventuali altri proprietari. Una volta sfruttati gli indici edificatori, i proprietari delle aree che verranno impiegate per la realizzazione di attrezzature collettive cedono le proprie aree all’amministrazione comunale, secondo le procedure indicate all’art. 4 e specificate nel RUEC e negli API.

Il comparto continuo



145. La perequazione, nel rispetto delle indicazioni del Piano Operativo, può essere **attuata per particolari situazioni** anche attraverso il **Comparto discontinuo**. In alcune aree per le quali non si ritiene opportuno uno sviluppo edificatorio di carattere privato ricevono un credito edilizio, un'aliquota di Indice di diritto edificatorio, da utilizzarsi in altro comparto. Tale aliquota aggiuntiva viene sommata all'IDE ordinario dell'ambito di atterraggio.

Dette aree sono dotate di caratteristiche peculiari e sono finalizzate:

- alla realizzazione di parchi urbani e territoriali per favorire il riequilibrio ecologico del sistema ambientale;
- alla riqualificazione ambientale ed alla riduzione del degrado urbano;
- alla realizzazione di nuova viabilità;
- alla realizzazione di attrezzature e servizi destinate alle dotazioni pubbliche di standard ai sensi art. 3 e art. 5 del DI 1444/1968 ed extrastandard come zone F ai sensi art. 2 del DI 1444/1968;
- alla riduzione degli impatti degli scenari da rischio idrogeologico.

146. Nel caso di un comparto discontinuo classico la possibilità di sfruttare l'edificazione potenziale passa **attraverso il collegamento delle aree di decollo, destinate a funzioni pubbliche, ad aree di atterraggio, comprese nella Superficie Compensativa pubblica dei comparti di trasformazione urbanistica.**

147. La possibilità di sfruttare l'edificazione potenziale si attua attraverso il trasferimento del diritto di edificazione in aree suscettibili di trasformazione e dove è prevista la concentrazione di volumetrie.

148. L'attribuzione di un diritto edificatorio può essere effettuato in luogo dell'indennità in moneta nell'ambito di procedimenti espropriativi.



149. La **realizzazione degli interventi** previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la **redazione di un piano di ricomposizione fondiaria** comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio (PUU o PUA) a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

6. b) Soggetti titolati all'attuazione degli Ambiti Ottimali d'Intervento .

150. Gli interventi indiretti si attuano mediante Progetto Urbanistico Unitario, ovvero PUA.

151. I PUU o i PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

- a) dal Comune;
- b) dalle STU;
- c) dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore delle quote edificatorie dell'area interessata, ed inclusi nella perimetrazione con le modalità del comparto.

6. c) Attuazione dell'ambito ottimale d'intervento mediante Progetto Urbanistico Unitario .

152. La UTOE o le UTOE costituenti l'Ambito Ottimale d'Intervento devono essere considerati come unità minime di intervento urbanistico. E' normata dalle apposite **schede d'ambito dove vengono quantizzate la edificabilità espressa in mq di superficie lorda di solaio, le destinazioni d'uso ed i rapporti percentuali tra le stesse, e le superfici fondiarie e quelle**

destinate alle dotazioni territoriali , rappresentate nello Schema di Assetto Preliminare (SAP).

L'assetto morfologico e tipologico, derivante dall'applicazione dell'Indice di Diritto Edificatorio, non fa riferimento ai confini delle particelle catastali di proprietà. Le potenzialità di trasformazione ed i relativi obblighi, equamente suddivisi tra i proprietari, sono attribuiti indipendentemente dalle superfici per urbanizzazioni primarie e secondarie e dalle superfici di concentrazione dell'edificazione e delle aree di loro pertinenza. La localizzazione delle diverse funzioni delle superfici del comparto, in private e pubbliche, è suggerita nella suddette schede SAP, ma va precisata nell'ambito del progetto unitario di comparto.

153. Il comparto urbanistico di attuazione perequativa è sempre sottoposto ad una **procedura di attuazione unitaria**, da rendere operativa preferibilmente mediante **progetto urbanistico unitario (PUU)** che deve essere coerente con le prescrizioni quantitative della scheda d'ambito e localizzative contenute nel SAP .

154. **L'accettazione da parte dei proprietari delle previsioni e delle articolazioni metaprogettuali contenuto nello Schema d'Assetto Preliminare (SAP) permette l'attuazione urbanistica attraverso il Progetto Urbanistico Unitario avente valore di permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis DPR380/20011.** In caso di modifiche proposte dai proprietari rispetto alle indicazioni dallo S.A.P., è sempre obbligatorio la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fermo restando la conformità alle grandezze , parametri ed indici fissati nella Scheda d'Ambito.

155. Il Progetto unitario urbanistico convenzionato (PUU) è relativo all'intera superficie dell'Ambito Ottimale d'Intervento, e comprende l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi. Il PUU, si configura, come intervento diretto, avendo valore di titolo abilitativo di cui all' art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i. – Permesso di costruire convenzionato, in quanto le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, in riferimento al SAP ed al livello generale delle urbanizzazioni primarie che caratterizzano i contesti territoriali di riferimento.

156. Il PUU, come Permesso di costruire convenzionato garantisce la conformità giuridica degli interventi e la legittimazione del titolo abilitativo.

157. La convenzione vincolata al PUU, ai sensi dell'art. 28bis DPR380/01 è approvata con delibera del consiglio comunale; 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.

158. Fatti salvi i Contenuti generali della Convenzione per l'attuazione degli ambiti perequativi, come specificati nel Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale, sono soggetti alla stipula di convenzione di cui all'art. 28bis DPR380/01:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERP; housing , alloggi a canone calmierato ecc.).

159. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

160. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

161. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II, parte Prima del DPR 380/01 recante Permesso di Costruire. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*).

162. Il PUU, configurante procedura d'intervento diretto è ammesso a condizione che l'Indice Fondiario, relativamente dell'edificabilità territoriale privata e pubblica, sulle relative superfici di concentrazione dell'edificato (superficie fondiaria) sia inferiore a 3 mc/mq. nel rispetto dell'art. 41 quiquies della legge 1150/42. Nel caso contrario è obbligatorio il PUA. Nel caso vengano rimodulate le edificabilità territoriali ordinarie, mai superiori a 3 mc/mq, senza che siano modificate le localizzazioni delle destinazioni d'uso come previste nello Schema d'Assetto preliminare (SAP) , questo potrà sempre essere attuato tramite PUU ovvero permesso di Costruire Convenzionato.^{(*)16}

163. Nel S.A.P. è riportato il valore dell'Indice Fondiario derivato dal confronto della Volumetria massima teorica realizzabile e la Superficie Fondiaria dell'ambito, intesa come somma delle superfici di concentrazione dell'edificato sia di iniziativa privata che pubblica.

6. d) Attuazione dell'ambito ottimale d'intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo .

164. I comparti edificatori, possono essere attuati anche attraverso il procedimento di formazione dei PUA di cui all'art. 26 della L.R.16/2004 e come disciplinati all'art. 27 della L.R.16/2004 e dall'art. 10 del Reg. 5/2011. In relazione al contenuto delle trasformazioni urbanistiche ed al tipo di ambito in cui è collocato il comparto, il valore e la portata del PUA , saranno individuati dal Responsabile del Procedimento, nell'elenco di cui al c.2 dell'art. 26 della L.R.16/04 e s.m.i.

165. I Pua sono sempre obbligatori nel caso di:

- a. rimodulazione dello Schema d'Assetto Preliminare, in termini di diversa localizzazione delle superfici sia di concentrazione dell'edificato che per le dotazioni pubbliche;
- b. suddivisione delle UTOE in sub UTOE. La rimodulazione in sub UTOE deve interessare almeno il 33 % della Superficie Territoriale. Il PUA deve comunque contenere la soluzione planovolumetrica di tutto l'Ambito Ottimale d'Intervento e deve specificare una corretta suddivisione in lotti funzionali da attuare anche in tempi diversi, oltre che l'equa rimodulazione delle quantità di superfici e di edificabilità associata all'intero ambito. Nel caso di subUTOE e conseguente PUA, l'ambito non può essere successivamente oggetto di ulteriore suddivisione in subUTOE.
- c. qualora la consistenza di intervento assentita alla Superficie di concentrazione dell'edificabilità territoriale, privata e pubblica, (superficie fondiaria) anche a seguito delle compensazioni perequative, risulti maggiore di mc/mq 3.00, ai sensi dell'art. 41 quinquies della legge 1150/42.

166. L'attuazione degli Ambiti Ottimali d'Intervento, in particolare per gli ATS, AR, AAEP dove non viene formulato lo Schema d'Assetto Preliminare (SAP) - ma solo la Scheda o l'articolo della norma con le grandezze urbanistiche, le quote edificatorie territoriali, i carichi insediativi e gli altri parametri necessari a definire l'assetto urbano - è sempre obbligatoria attraverso la redazione di un P.U.A., secondo le modalità della Legge Regionale 16/2004 e le prescrizioni

¹⁶ (*) Oss. 9 -Relazione ricognitiva Settore Tecnico - Disciplina della perequazione, compensazioni e trasferimenti diritti edificatori

contenute negli API., con esclusione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) che per il loro carattere di ambiti di RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA sono attuabile con l'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato.

- 167.** Il P.U.A., come disciplinato dalla L.R.16/04 può essere proposto dai privati indipendentemente dalla manifestazione d'interesse di cui all'art. 6 comma 6.g) punto 195 e dall'inclusione o meno negli API.
- 168.** E' facoltà dell'amministrazione comunale, obbligare il soggetto attuatore del comparto alla redazione del PUA in luogo del PUU; nel rispetto di una valutazione della complessità e del grado di integrazione pubblico-privato degli interventi previsti nel comparto, motivata dal Responsabile del Procedimento.
- 169.** L'attuazione dei comparti relativi **alle ATS** ed alla **ATU**, può essere garantita anche attraverso lo strumento del **Programma di Riabilitazione Urbana (PRU)** di cui all'art. 27 della Legge 166/2002 oltre che attraverso **Programmi Integrati di Intervento** di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26.
- 170.** L'attuazione dei comparti perequativi relativi **all'Ambito di Recupero ed Unità Territoriali di Intervento per delocalizzazioni PUA Toppolo Balsami**, deve essere garantita, esclusivamente, nell'ambito del PUA relativo all'intero ambito territoriale di riferimento come perimetrato nel PUC. Il PUA, sempre obbligatorio per il suddetto Ambito di Recupero, ha valore di **Programma Integrato di Intervento** di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26.
- 171.** Ferme restando la ripartizione della capacità edificatoria e dei carichi insediativi, come da scheda di ambito, il Progetto Urbanistico Unitario, o il PUA, o il PRU, definiscono le caratteristiche ed il dimensionamento degli interventi edilizi, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite all'iniziativa privata, in conformità con quanto previsto nella componente operativa dal PUC e nelle schede di ambito (SAP). (art. 12 c. 9 R.)

6. e) Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub comparti.

- 172.** Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, 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.
- 173.** 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.
- 174.** L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di ambiti di notevoli dimensioni con ST maggiore di 5000 mq o con proprietà frazionata in almeno tre aventi titolo, 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.
- 175.** 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.

176. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.

177. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti è proposta dai soggetti attuatori in forma di procedimento preliminare di Pua, assimilabile ad uno studio di fattibilità piano volumetrico, ove è dimostrata la possibilità di realizzazione, attraverso il Sub-comparto, di un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto. La proposta preliminare dell'articolazione di un comparto in Sub-Comparti deve essere approvata dalla giunta Comunale.

178. I sub UTOE per poter essere attuati devono garantire una quantità minima di edificabilità territoriale di iniziativa privata nonché di aree pubbliche, pari al 40% delle quote edificatorie relative all'ambito unitario contenente le UTOE, come meglio specificato negli articoli successivi.

179. Sulla base del progetto approvato, nel rispetto delle indicazioni dello Statuto Comunale sul grado di Deliberazione o Determinazione, i comparti possono essere attuati per parti (sub comparti), attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione, in cui viene stabilita la continuità progettuale e di assetto delle destinazioni pubbliche. Il contenuto obbligatorio è inserito quale parte integrante della convenzione tra Comune e soggetto attuatore.

180. Nel caso di suddivisione in sub-comparti, è onere del proponente dimostrare in fase progettuale la corretta applicazione ed conseguente recepimento di indicazioni di tipo sovraordinato afferente a tutele e salvaguardie di tipo paesaggistico, ambientale, igienico-sanitario, geologiche, come nel caso dei Contesti Paesaggistici da PTCP, delle fasce di salvaguardia per prese idropotabili, delle fasce di rispetto igienico sanitarie, delle zone sottoposte ai rischi da frana ed idraulico come graduate nel PSAi A.d.B. vigente

6. f) Procedure. Rapporti tra i promotori privati, STU e amministrazione comunale.

181. Il comparto perequativo può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana. (art. 12 c.11 R.)

182. Le società miste e le società di trasformazione urbana acquisiscono un ruolo nell'ambito del comparto, e quindi diventano soggetti attuatori, nel caso siano ricomprese parti di proprietà pubbliche, dall'origine o acquisite tramite esproprio, anche attraverso la permuta con diritti edificatori, nel rispetto dei criteri di cui alle presenti norme.

183. Le società di trasformazione urbana sono promosse su iniziativa del Comune, con conferimento alle stesse del patrimonio pubblico da valorizzare attraverso un'opera di progettazione, realizzazione e commercializzazione. Alle società possono partecipare anche soci privati che devono essere prescelti con procedura di evidenza pubblica.

184. Nel caso di attuazione del comparto da parte dei soggetti privati, agli stessi è imposto l'obbligo di cedere - al comune o altri soggetti pubblici - a titolo gratuito e prima di iniziare gli interventi costruttivi e comunque contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi, gli immobili, necessari per realizzare gli standard zonali ai sensi del DI 1444/1968. Immobili funzionali al comparto e necessari per la realizzazione di infrastrutture, aree verdi, parcheggi, attrezzature, come quantizzate nelle schede attuative e specificati nel PUU, o nel PUA o negli Atti di Programmazione degli Interventi. Nell'ambito della cessione di immobili ai fini della

realizzazione degli standard vengono considerate anche le esigenze collegate all'edilizia residenziale pubblica . (art. 12 c.12 R.)

- 185.**La ratifica delle suddette cessioni è contenuta nella Convenzione , sottoscritta contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi. La Convenzione conterrà anche i tempi, comunque preliminari all'inizio dei lavori, di cessione delle superfici dei comparti destinate al soddisfacimento degli Standard progressivi e delle altre superfici funzionali al soddisfacimento dell'esigenze pubbliche di dotazioni di attrezzature servizi ed infrastrutture extrastandard. (art. 12 c.12 R.)
- 186.**Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta (51%) delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. (art. 12 c.13 R.)
- 187.**Tale passaggio procedurale deve essere preceduto da una sollecitazione ad aderire al consorzio nei riguardi degli altri proprietari, da esercitarsi mediante notifica dell'atto cui è attribuito valore di costituzione in mora con conseguente obbligo di adesione entro il termine massimo di trenta giorni. (art. 12 c.14 R.)
- 188.**Alla scadenza del termine assegnato con la notifica dell'atto di costituzione in mora, accertata l'inerzia o la non volontà di aderire al consorzio, i proprietari consenzienti attivano un sub-procedimento di acquisizione delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari dissenzienti, senza necessità di acquisire preventiva autorizzazione comunale. (art. 12 c.14 R.)
- 189.**L'acquisizione delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari dissenzienti avviene tramite corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale. A tale forma di acquisizione è attribuita, similmente con quanto disposto all'art. 27 della L.166/2002, natura coercitiva. Il controvalore determinato dall'UTC, facendo ricorsi a valori accertati per altri immobili con caratteristiche analoghe, deve essere corrispondente al valore venale diminuito degli oneri di urbanizzazione. (art. 12 c.14 R.)
- 190.**Ove la determinazione del controvalore dovesse essere rifiutata, i proprietari consenzienti hanno l'obbligo di depositare tale somma presso la tesoreria comunale, secondo le disposizioni del Codice Civile. (art. 12 c.14 R.)
- 191.**Accertato il rifiuto, i proprietari detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie formulano la proposta di trasformazione prevista dal comparto perequativo. (art. 12 c.14 R.)
- 192.**Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un congruo termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista aperta anche ai proprietari consenzienti, o a mezzo di una Società di Trasformazione Urbana o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con procedure espropriative. (art. 12 c.15 R.)
- 193.**Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dai comparti equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza. (art. 12 c.16 R.)
- 194.**Se l'espropriazione è eseguita dal Comune (nei casi d'inerzia o nei casi disciplinati dall'API, previa valutazione di rilevanza pubblica riconosciuta nell'Atto di Indirizzo), 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. La concessione a terzi per la edificazione di cui al capoverso precedente, non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni. (art. 35 L.R.16/2004).

6. g) Atti di programmazione degli interventi ed attuazione degli Ambiti.

195. Il Comune, con la formulazione di un **atto di indirizzo** in Giunta, finalizzato alla formazione degli API, avvia procedura di evidenza pubblica finalizzata all'individuazione delle manifestazioni d'interesse – di cui all'art. 1 comma 1.c). - da parte di privati o di enti/istituzioni pubbliche, che attuano le previsioni degli Ambiti Ottimali d'Intervento individuati dal PUC. Gli atti di indirizzo stabiliscono, prioritariamente ma non esclusivamente, le parti pubbliche contenute negli Ambiti Ottimali d'Intervento che ad una prima valutazione sono considerate prioritariamente concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti al primario interesse pubblico

196. Dall'elenco delle manifestazioni d'interesse e dal successivo esame vanno selezionate preminentemente quelle che riscontrano le priorità definite negli atti di indirizzo di cui al precedente comma.

197. Il comune, può altresì, in funzione delle manifestazioni d'interesse avanzate, accogliere anche quelle che non riscontrano le priorità stabilite nell'Atto di indirizzo; a condizione che lo stesso venga successivamente rimodulato ai fini della formazione degli API.

198. Il Comune in conseguenza delle manifestazioni d'interesse e dell'avanzamento dell'iter di approvazione degli API, può avviare con i soggetti promotori ulteriore procedura di definizione delle localizzazioni delle attrezzature pubbliche rispetto a quanto indicato negli Ambiti Ottimali d'Intervento come previsti nel PUC. Tale definizione non incide sulle quantità urbanistiche ed edificatorie previste. Inoltre è contemplata la previsione e la ricerca congiunta delle risorse finanziarie pubbliche e private, finalizzate alla redazione di quanto previsto nell'Ambito Ottimale d'Intervento nel SAP o nel PUA . Strumento attuativo sempre necessario in caso di ridefinizione delle localizzazioni delle aree e delle attrezzature pubbliche.

199. L'Atto di Indirizzo può essere modificato ulteriormente in Consiglio Comunale.

200. I privati , indipendentemente dalla procedura di cui ai commi precedenti, singoli o riuniti in consorzio, possono sempre presentare manifestazione d'interesse ad attuare le UTOE degli Ambiti Ottimali d'Intervento, anche suggerendo delle sub-UTOE (comparti) nelle modalità di cui all'art 6.e) ai fini dell'inserimento nelle API. In casi di procedura avviata da parte dei privati, gli stessi formulano all'amministrazione anche la proposta di allestimento delle opere pubbliche o spazi pubblici, anche se riguardasse ambiti o utoe di decollo delle quote edificatorie, relative ad opere pubbliche.

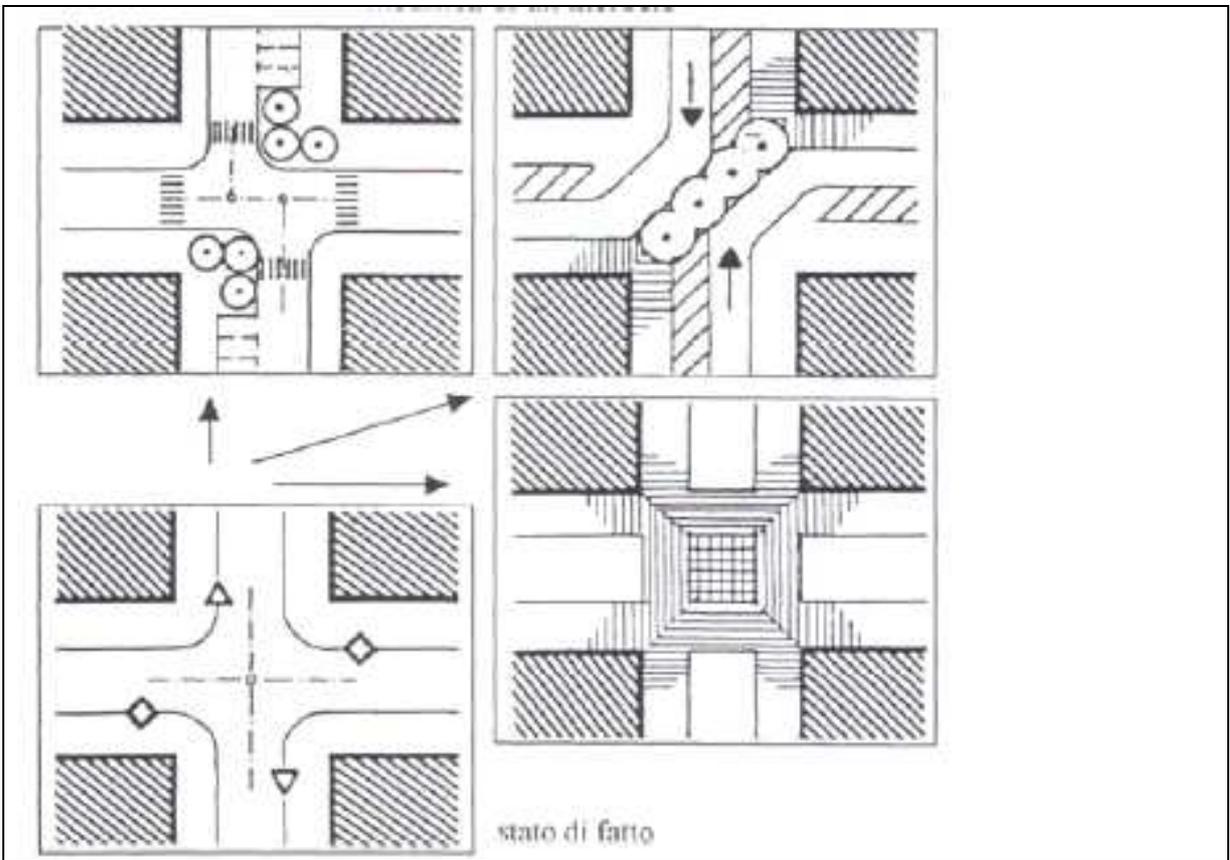
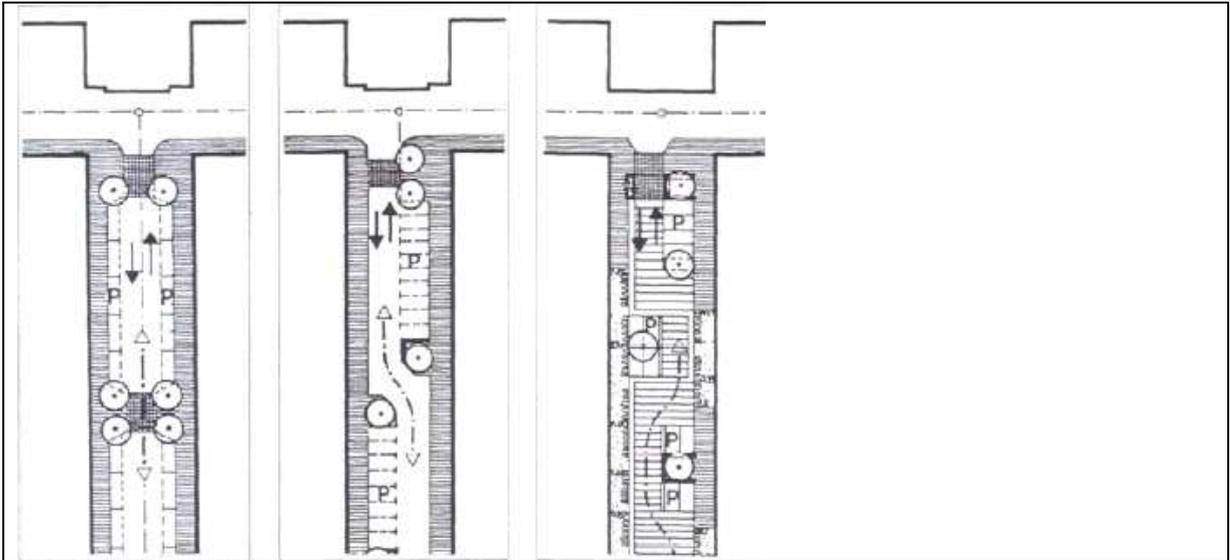
201. Il Comune può subordinare o promuovere l'attuazione dei PUA e dei PUU attraverso gli API e la dotazione di risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e rilevanza urbanistica. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli API, alla formazione dei PUA di iniziativa pubblica, possono sostituirsi i proprietari.

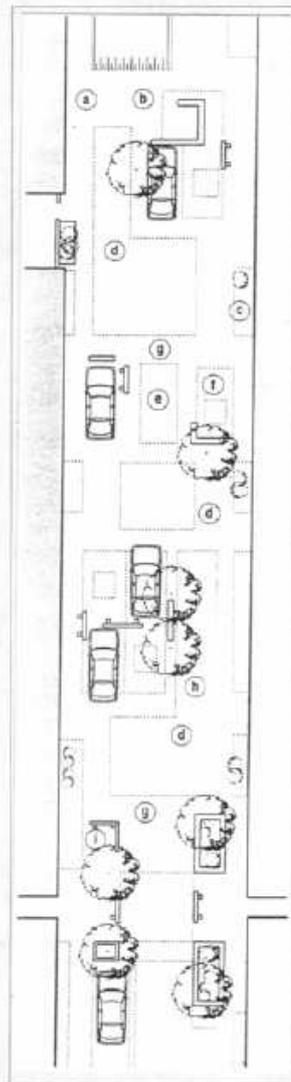
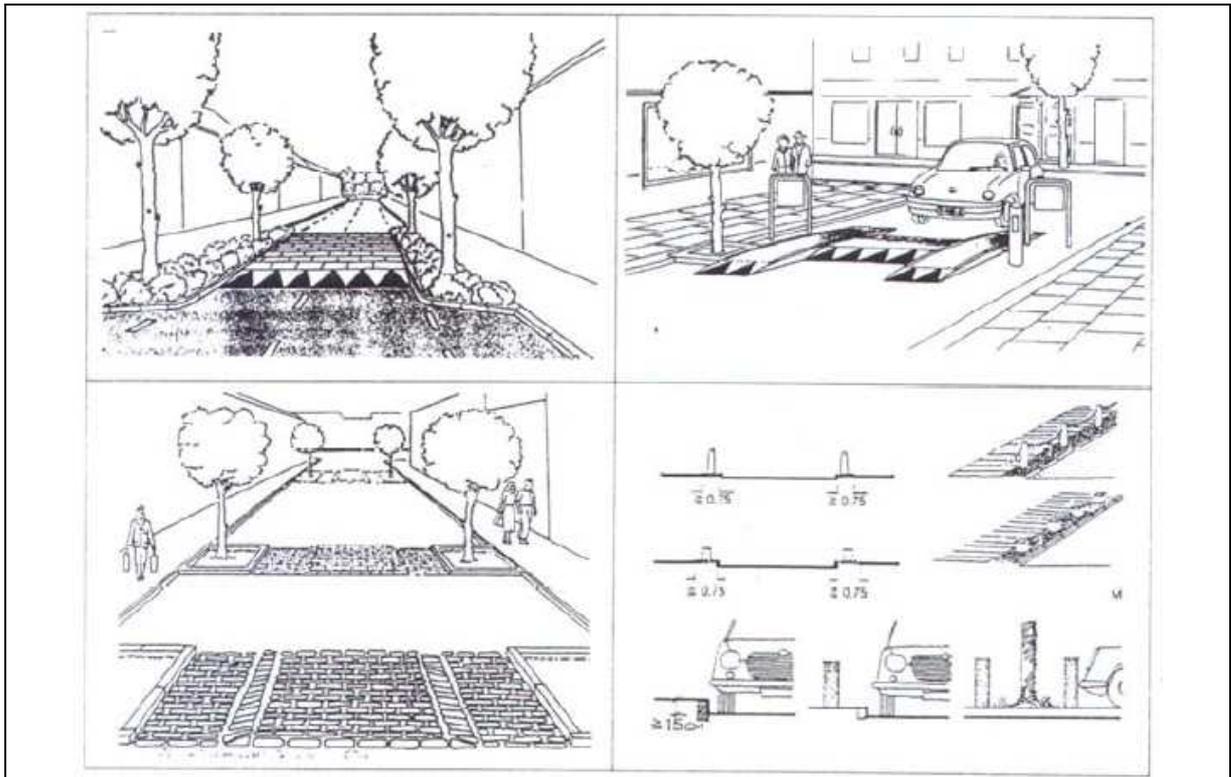
6.h) Concorsi di architettura ed attuazione degli Ambiti.

- 202.** Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi pubblici e privati previsti negli Ambiti Ottimali d'Intervento e contemplati negli API, **a concorsi di idee o di progettazione**. L'Atto di Indirizzo di cui al punto 195 contiene, eventualmente, l'indicazione al ricorso ai Concorsi di architettura suddetti, per uno o più Ambiti Ottimali da prevedere negli API.
- 203.** Il concorso di idee o di progettazione, può essere indetto ed espletato anche dai privati attuatori, singoli o riuniti in consorzio. Nelle commissioni giudicatrici dovrà sempre essere contemplato un membro dell'Ufficio Urbanistica o della Giunta Comunale.
- 204.** Gli API disciplineranno le modalità d'incentivi nel caso di accettazione dei proprietari delle aree interessate all'espletamento delle predette procedure con concorso degli stessi ai relativi oneri finanziari conseguenti. Tali incentivi sono indicati in un incremento percentuale dell'IDE o, in alternativa, in una riduzione percentuale della superficie da cedere al comune. I valori di suddette percentuali sono commisurati al costo degli oneri finanziari sostenuti dai privati per l'espletamento del concorso di idee o di progettazione, che sono quindi trasformati o in Ide o in superficie integrativa o in edificabilità territoriale

6.i) Woonerf (strade residenziali protette)

- 205.** La viabilità principale del comparto, relativo agli ADICO ed APERI, (dove riportate nel SAP) , deve essere realizzata secondo i modelli tipologici delle Woonerf o Strade residenziale Protette, che definiscono nel rispetto del codice della strada le cosiddette "Zone 30".
- 206.** QUOTA PARTE della "strada residenziale protetta " (WOONERF) e' considerata ai fini della determinazione delle SUPERFICI A STANDARD ZONALI ed eventualmente STANDARD PREGRESSI. In particolare detratti il valore della viabilità di base e di connessione fra/intra le aree funzionali (come indicata nelle Schede d'Ambito), la superficie derivante dall'indicazione progettuale del S.A.P. relativa alla WOONERF, contiene quote delle suddette Superfici a Standard
- 207.** Le woonerf strade vivibili o strade residenziali protette, sono tratti stradali in cui , al dominare di un sistema di mobilità , quello automobilistico, sugli altri, è stato sostituito il principio di integrazione fra le diverse forme di traffico che risultano equiparate tra loro. Lo scopo è quello di consentire alle persone di muoversi, di sostare e conversare liberamente assicurando un livello di veicoli adeguato e la presenza di un numero sufficiente di posti auto per la sosta. Le woonerf presuppongono un basso volume di traffico veicolare ed una velocità compatibile con le esigenze di protezione della mobilità pedonale
- 208.** Le woonerf prevedono l'uso di misure di moderazione del traffico, cioè misure fisiche tali da ridurre l'impatto negativo degli autoveicoli, come dossi, attraversamenti rialzati, chicane, rotonde, isole centrali rialzate. Inoltre, essi sono caratterizzati da ampi marciapiedi e dalla presenza di verde. Queste misure sono accompagnate da limiti di velocità molto rigorosi e da una segnaletica molto evidente. Di seguito si riportano schemi esemplificativi.





il woonerf e le sue caratteristiche

- a) trattamento materico e cromatico del *parterre* stradale
- b) seduta accanto al punto luce
- c) accesso alla residenza
- d) andamento a chicane del flusso veicolare
- e) spazio segnato a terra per parcheggio
- f) disegno a terra di un gioco
- g) discontinuità del trattamento materico e cromatico del *parterre* stradale
- h) restringimento dello spazio riservato al flusso veicolare
- i) ostacoli per impedire il parcheggio dei veicoli



209. Nella impossibilità di realizzare suddetta tipologia viaria urbana, per condizioni orografiche tali che non consentono il rispetto degli elementi minimi tipologici, tecnici e normativi per una “Zona 30” /Woonerf deve comunque essere garantita una sezione stradale che consenta la realizzazione di “Fasce di Ambientazione” di cui all’art.81 delle Norme Strutturali di cui all’elab.P.2.2.1. Gli Schemi di Assetto Preliminare riportano un tracciato come indicazione di tipo urbanistico e tipologico, il cui approfondimento tecnico progettuale è demandato alle fasi di progettazione del comparto, sia a livello di studio di fattibilità che a livello definitivo-esecutivo. L’individuazione del tracciato e dell’andamento della strada, riportato nel S.A.P., è di massima: la sezione, la livelletta ed il tracciato con la relativa superficie di ingombro sono subordinate alla progettazione di dettaglio nel rispetto del DM 5 /11/2001 e s.m.i. (Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade). Possono eventualmente proporsi soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purchè motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e di funzionalità della rete stradale. Resta salvo il principio di invarianza strutturale della viabilità d’ambito come indicata nel S.A.P., che in caso di modifiche sostanziali relativamente alla localizzazione delle funzioni urbane o totale discostamento del tracciato o differenti nodi di inizio e fine, rimanda l’attuazione del comparto all’intervento indiretto a mezzo P.U.A. in luogo del Progetto Urbanistico Unitario avente valore di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell’art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i.⁽⁼⁾¹⁷

6.l) Contenuti della convenzione per l’attuazione del comparto

210. Il RUEC o alternativamente gli API disciplineranno nel dettaglio i contenuti della Convenzione e proporranno degli allegati fac-simili.

6.m) Monitoraggio dei processi di trasformazione e dei carichi insediativi^{(PP)18}

211. Il Piano Programmatico, in termini innovativi introduce una dimensione processuale legata al monitoraggio ed alla valutazione degli effetti e dello stato di attuazione rispetto alle evoluzioni economiche, sociali e culturali che possono investire la città di Solofra all’interno di un contesto ampio di Area vasta o comunque di relazioni intra-sovra comunali.

212. Con scadenze temporali precise, coincidenti con la scadenza triennale Atti di programmazione degli interventi di cui all’art. 25 della legge 16/2004, è sempre possibile verificare ed attualizzare l’andamento demografico e monitorare i carichi insediativi.

213. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel Piano Programmatico. Tali previsioni vengono articolate rispetto agli ambiti da attuare negli Atti di Programmazione degli Interventi in una misura mai superiore alla stima particolareggiata dei carichi insediativi basata su proiezioni decennali statistiche demografiche ed economiche. 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.

214. L’art. 156 dell’elab.PS 2-2.1 “Norme di attuazione. Quadro delle regole” specifica principi e modalità di attuazione del Piano di monitoraggio dei carichi insediativi.

=====fine

¹⁷ (=) Integrazione norme sulla base di proposte “Motu proprio” del gruppo di progettazione al fine di rendere coerenti il quadro delle norme operative con quanto riportato nelle norme strutturali, così come modificate dalle osservazioni.

¹⁸ (PP) Visto di Conformità al PTCP - art.3 c.4. R.R.C. 5/11. /Riferim. Provv.Presid. Amm.Prov. Av n° 9 del 4.2.2020