



COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE
Città Metropolitana di Napoli

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Drg 214/2011)

Atti di programmazione degli interventi

STAFF UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Graziano MARESCA
Dirigente del Settore Tecnico
Arch. Vincenzo VERDOLIVA
Responsabile del servizio Urbanistica e Pianificazione
Geom. Mario SABATINO
Responsabile del servizio Lavori Pubblici

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - RTP

ROGER & C. soc. coop. a r.l.

dott. ing. Carla Eboli PhD

INDICE

1. Normativa e contenuti	3
2. Obiettivi	4
3. Compilazione	5
4. Procedura di approvazione.....	7
5. Contenuti del Piano urbanistico comunale	7
6. Interventi previsti nel triennio 2021-2023	8
6.1 Programma triennale delle opere pubbliche 2021-2023	9
7. Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche	12
7.1 Attuazione interventi diretti.....	15
7.2 Attuazione degli interventi indiretti	15
8. Edilizia residenziale sociale e a libero mercato	18
9. Norme tecniche degli API	20
TITOLO I - Disposizioni preliminari	20
Articolo 1 - Finalità	20
Articolo 2 - Contenuti.....	20
TITOLO II - Disposizioni generali	20
Articolo 3 - Elaborati degli Api.....	20
Articolo 4 - Durata.....	20
Articolo 5 - Conformità al Puc	20
Articolo 6 - Coordinamento con la programmazione delle opere pubbliche	21
TITOLO III – Programmazione ed efficacia degli interventi	21
Articolo 7 - Il programma 2021-2023.....	21
Articolo 8 - Modificabilità degli interventi	21
Articolo 9 - Dichiarazione di pubblica utilità degli interventi.....	22
Articolo 10 - Trasformazioni delle Zto e procedura di attuazione del Puc.....	22
Articolo 11 - Alloggi da realizzare in regime di libero mercato	26

Articolo 12	- Superfici a carattere terziario.....	27
Articolo 13	- Dotazioni territoriali - Aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport (VG).....	27
Articolo 14	- Attuazione della Zto D1 [Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc)].....	29

1. Normativa e contenuti

Con la Lr 16/2004, *Norme sul Governo del Territorio*, la Regione Campania, in particolare con l'art. 25, definisce gli *Atti di programmazione degli interventi (Api)*, precisando, al comma 3, che essi hanno valore ed effetti dei *Programmi pluriennali di attuazione (Ppa)*, disciplinati dall'art. 13 della legge 10/1977.

La Lr 16/2004, inoltre, al comma 1 dell'art. 25, specifica che gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione, disciplinati dagli Api, devono essere conformi alle previsioni del *piano urbanistico comunale (Puc)* e senza modificarne i contenuti e realizzati nell'arco temporale di 3 anni.

Gli Api, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, possono prevedere:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

3

Gli Api hanno valore ed effetti, oltre che dei Ppa di cui all'art. 13 della legge 10/1977, anche dell'art. 5 della Lr 19/2001, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui all'art. 21, comma 3 del DLgs 50/2016 e s.m.i., si coordina con le previsioni degli Api. Gli Api stabiliscono altresì gli interventi eventualmente da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 7 maggio 2019, la redazione degli Api, deve provvedere, altresì, a dettagliare i seguenti aspetti tecnici, osservati dalla Città Metropolitana nella nota prot. 35405 del 21 marzo 2019:

- a) quota di alloggi riguardante il recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente;
- b) quota di alloggi riferita alla edificazione a scopi abitativi nella zona agricola prevista nelle Zto E3 agricole a insediamenti edilizi radi, da comprendere nella quota dei vani previsti da realizzare a libero mercato (adempimento prescritto dall'art. 9 della Lr 35/1987);
- c) superficie terziaria realizzabile e relativi meccanismi di controllo;
- d) modalità di utilizzo delle aree a verde da parte delle strutture scolastiche per compensare il deficit di standard per l'istruzione.

2. Obiettivi

Gli Api hanno tre obiettivi fondamentali:

1. localizzare, temporizzare e coordinare tra loro gli interventi sul territorio, per evitare che essi avvengano in modo episodico, casuale e disorganico;
2. raccordare la pianificazione del territorio, e cioè le previsioni che lo concernono, alla programmazione economico-finanziaria comunale;
3. garantire l'attuazione del programma formulato, eventualmente attraverso la forzosa trasformazione delle aree individuate.

Occorre subito precisare che gli Api non sono un piano urbanistico, ossia non sono uno strumento di pianificazione attuativo del Puc; esso è soltanto un programma operativo mediante il quale l'Amministrazione comunale (Ac) organizza, coordina e finanzia gli interventi propri e dei cittadini sul territorio, per un determinato periodo di tempo di tre anni. In sostanza, gli Api costituiscono il presupposto ed il supporto politico-amministrativo dei Piani urbanistici attuativi (Pua) e del rilascio dei Permessi di costruire (PdC) relativi agli interventi ad essi assoggettati.

Gli Api servono, dunque, ad individuare dove e come si produrranno gli interventi pubblici e privati sul territorio nell'arco temporale considerato, precisando le aree che potranno essere edificate e le opere di urbanizzazione che dovranno essere correlativamente attuate.

Grazie agli Api, dunque, l'Ac dovrebbe non inseguire l'attività edilizia privata con interventi urbanizzativi episodici e scoordinati ma individuare a priori le aree di intervento privato, escludendo di massima ogni rilevante attività edificatoria al di fuori di esse, programmando la localizzazione, l'entità e l'epoca di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, garantendone così la presenza, o almeno la loro contemporanea realizzazione, all'iniziativa privata ammessa.

Lo strumento programmatico intende, quindi, razionalizzare il riassetto e lo sviluppo degli abitati, correlando strettamente l'attività edificatoria al processo di infrastrutturazione del territorio. È possibile ottenere ciò:

- a) delimitando gli ambiti territoriali in cui concentrare, se non tutti, almeno la maggior parte degli interventi di nuova edificazione;
- b) rendendo obbligatori, pena esproprio delle aree, gli interventi edilizi programmati, in modo da assicurare la produttività delle opere urbanizzative ad essi correlate e contestualmente attuate;
- c) coprendo i costi dell'urbanizzazione, o la maggior parte di essi, con adeguati contributi da imporre ai promotori degli interventi edilizi.

In definitiva, è possibile affermare che gli Api dovrebbero avere la natura di uno strumento amministrativo, e non regolamentare, non privo di alcuni elementi da strumento urbanistico esecutivo, ovvero di quelli necessari ad una organica proiezione operativa delle scelte di piano.

Inoltre, dovrebbero avere ad oggetto la programmazione dei più importanti interventi di sviluppo urbanistico, ovvero sia quelli relativi alle zone di espansione ed alle ristrutturazioni urbanistiche di un certo rilievo, quali, ad esempio, quelle interessanti aree industriali dismesse di media o di grande estensione.

Gli Api dovrebbero, altresì, valere a coordinare dette iniziative di sviluppo urbanistico con gli interventi aventi ad oggetto infrastrutture e altre opere di urbanizzazione interessanti la zona.

Una valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti sul territorio degli interventi previsti dal Puc consentirebbe di individuare quelli attuabili con priorità nel triennio di riferimento.

3. Compilazione

Lo studio degli Api deve prendere le mosse da una accurata ricognizione dello stato di urbanizzazione del territorio, cioè dal rilievo scrupoloso di tutte le opere urbanizzative primarie e secondarie, esistenti, in corso di attuazione o di imminente attuazione.

Si devono considerare anche gli interventi che concernono aree già urbanizzate quali sono, di norma, quelle del centro edificato. Infatti, nel caso di centri edificati caratterizzati da rilevante porosità, i relativi interventi non possono trascurarsi senza sconvolgere e, al limite, vanificare gli stessi obiettivi della programmazione.

L'attenta analisi dello stato dell'urbanizzazione e degli eventuali programmi urbanizzativi pubblici consentirebbe, quindi, di delimitare le aree di intervento, cioè le aree nelle quali, durante il periodo di validità degli Api, saranno predisposti gli eventuali Interventi urbanistici preventivi (Iup), verranno progettate ed attuate le opere urbanizzative mancanti e saranno concesse le iniziative edificatorie private mediante rilascio di PdC.

È chiaro che, nella scelta delle aree di intervento, l'Ac dovrà considerare criticamente tutte le iniziative private e pubbliche programmate. Inoltre, essa si dovrà attenere ad alcuni elementari criteri di razionalità operativa, quali:

- a) scegliere le aree che, a parità di estensione o possibilità edificatorie, siano più agevolmente e più economicamente urbanizzabili;
- b) scegliere le aree che, a parità di costi urbanizzativi, razionalizzano e rendano più organico lo sviluppo dell'abitato;
- c) scegliere le aree che, a parità di tutte le altre condizioni, corrispondano alle attese operative e ai propositi di intervento dei loro proprietari.

Pertanto, verranno incluse anzitutto negli Api le aree già urbanizzate, per le quali l'Ac non deve affrontare alcuna ulteriore spesa.

In secondo luogo, ove l'Ac disponga di altre risorse finanziarie, verranno incluse le opere previste nel programma triennale delle opere pubbliche e le altre aree necessarie a completare il presunto fabbisogno triennale, tenendo conto di eventuali richieste dei privati.

Circa il fabbisogno arretrato di opere di urbanizzazione, non è ragionevolmente pensabile che, col primo Api se ne debba prevedere l'integrale soddisfacimento, né, d'altra parte, si può bloccare ogni espansione, in attesa di tale integrale soddisfacimento.

Pertanto, gli Api devono individuare senz'altro le aree e le opere necessarie per attuare, o completare, l'urbanizzazione di tutte le aree di intervento previste, tenendo però conto anche dei fabbisogni arretrati, cioè programmando l'attuazione di opere nelle zone già costruite, siano esse esterne oppure interne al perimetro del centro edificato, per completarne o migliorarne l'urbanizzazione.

Calcolati i fabbisogni di opere e di aree, si tratterà quindi di valutarne la spesa. L'analisi dei costi, sia pure sommaria, va effettuata distintamente per categorie (opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria) ed articolata per singole classi di opere (strade, parcheggi, servizi canalizzati, verde primario, attrezzature scolastiche, attrezzature generali, verde pubblico, ecc.).

Il piano di riparto degli oneri di urbanizzazione dovrà distinguere, qualificandone l'ammontare, le spese che:

1. l'Ac assumerà a suo carico;
2. saranno accollate agli altri operatori pubblici e privati.

Per le prime, l'Ac, in coerenza con la programmazione generale della propria attività, dovrà attentamente considerare la sua effettiva capacità di spesa, data l'ovvia necessità di programmare l'assunzione in appositi capitoli di bilancio, per gli anni di validità degli Api, o di fare affidamento, per molti interventi, su presumibili contributi statali o regionali.

Per le seconde l'Ac dovrà contabilizzare gli introiti presunti a titolo di contributo di costruzione, eventualmente distinguendone le componenti, e cioè la quota relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota relativa al costo di costruzione, o le quote sostitutive di quest'ultima, per gli edifici industriali ed artigianali. Dovrà, inoltre, contabilizzare eventuali altri contributi che i lottizzatori saranno tenuti a conferirle in assolvimento dei corrispondenti obblighi assunti per convenzione.

È chiaro che la somma degli stanziamenti di bilancio e dei proventi sopra descritti dovrebbe coprire il costo globale degli interventi urbanizzativi previsti.

Infine, l'eventuale corpo di modalità operative o di criteri attuati, disciplinerà il susseguirsi degli Api; le loro modifiche o integrazioni; gli obblighi, per i proprietari di aree incluse nel programma, circa la richiesta e l'obbligatoria utilizzazione del PdC, con o senza l'approvazione preventiva di un lupp, e l'ultimazione delle

opere; i poteri di intervento dell'Ac in caso di inadempienza; la validità temporanea di un programma scaduto, ecc.

4. Procedura di approvazione

Gli Api sono approvati dal Consiglio comunale (Cc), ai sensi dell'art. 25 della Lr 16/2004 che precisa, altresì, come essi abbiano valore ed effetti dei *Programmi pluriennali di attuazione* (Ppa), disciplinati dall'art. 13 della legge 10/1977. Le disposizioni dell'art. 13 della legge 10/1977 stabiliscono che l'attuazione degli strumenti urbanistici generali debba avvenire sulla base di Ppa che delimitano le aree e le zone – incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione – nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni. Inoltre, la legge 10/1977 prescrive che, fino all'approvazione dei Ppa, l'attuazione dei piani urbanistici avvenga soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle, per cui a seguito all'approvazione degli Api è possibile dare attuazione a tutte le Zto del Puc vigente.

Trattandosi di un semplice documento amministrativo di politica urbanistica, la procedura di approvazione degli Api deve essere particolarmente semplificata.

Per i trienni successivi potrebbe, quindi, essere deliberato dal Cc, tenuto conto delle istanze e delle proposte pervenute in seguito a pubblico avviso, oltre che delle previsioni di piani e programmi sovracomunali e regionali nonché della programmazione generale e delle previsioni di bilancio. La stessa procedura si potrebbe seguire per varianti o integrazioni.

Ai sensi della normativa, non è prevista la pubblicazione degli Api ai fini della presentazione delle osservazioni, in quanto ciò finirebbe con il rendere lungo l'iter di formazione degli Api che, per evidenti ragioni, è opportuno vengano approvati in tempi brevi.

5. Contenuti del Piano urbanistico comunale

Il territorio comunale è suddiviso nelle Zone territoriali (Zt) previste dal Put e nelle Zone territoriali omogenee (Zto).

Le Zt previste dal Put sono le seguenti:

- Zt 1b – Tutela dell'ambiente naturale - 2° grado;
- Zt 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado comprende aree agricole ed insediamenti (spazi, per nuclei o accentrati) di interesse ambientale;
- Zt 7 – Realizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole.

Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:

Zona territoriale omogenea	Sottozona	
Zona A – centro storico (Art. 38 Ptc)	A1 – edilizia tradizionale e di pregio; A2 – tessuto di antico impianto;	
Zona B – urbanizzazione recente	B1 – insediamenti urbani saturi (Art. 51 Ptc); B2 – aree di densificazione urbana (Art. 52 Ptc); B3 – aggregati edilizi in zona agricola (Art. 77 Ptc);	
Zona D – aree produttive	D1 – aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc);	
	D2 – insediamenti produttivi di interesse locale	D2.1 – insediamenti produttivi di interesse locale esistenti; D2.2 – insediamenti produttivi di interesse locale esistenti in aggregati edilizi in zona agricola (Art. 77 Ptc);
	D3 – aree produttive a riconversione graduale	D3.1 – aree produttive a riconversione graduale in ambiti saturi; D3.2 – aree produttive a riconversione graduale in ambiti di densificazione;
Zona E – aree agricole:	E1 – aree agricole interstiziali e periurbane; E2 – aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica e ambientale (Art. 47 Ptc); E3 – zona agricola ad insediamenti edilizi radi.	
Zona F – impianti tecnologici di interesse sovracomunale (Art. 57 Ptc);		
Dotazioni territoriali	Istruzione di base e dell'obbligo (sm; se; smi) Verde attrezzato per il gioco e lo sport (vv; VV; Vg; VG; vgp) Parcheggi (p; P) Attrezzature di interesse comune (i1; i2; i3; i4; I4; i5; i6; i7; i8; i9; I10) Attrezzature religiose (re; rep) [esistenti = sigle in minuscolo; di progetto = sigle maiuscole]	

6. Interventi previsti nel triennio 2021-2023

La redazione del Puc di Sant'Antonio Abate si pone la finalità di perseguire lo sviluppo socio-economico del territorio, in coerenza con i modelli di sostenibilità, di partecipazione e di concertazione.

Gli obiettivi generali del processo di pianificazione per il Comune di Sant'Antonio Abate possono essere così sintetizzati:

- conferimento di sostenibilità al territorio urbanizzato e alle aree di trasformabilità;
- riordino e riqualificazione del territorio per lo sviluppo delle attività produttive;
- salvaguardia delle valenze ambientali e del patrimonio storico-artistico e archeologico;

- rafforzamento della Rete ecologica e tutela del sistema ambientale attraverso il mantenimento di un alto grado di naturalità del territorio non urbanizzato, e la minimizzazione degli impatti degli insediamenti presenti;
- razionalizzazione e potenziamento del sistema della mobilità.

6.1 Programma triennale delle opere pubbliche 2021-2023

Il Programma triennale delle opere pubbliche (Ptop) 2021-2023 (Allegato 1), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 08/04/2021 interamente recepito dai Primi Api, è stato articolato secondo le tipologie e le categorie d'intervento (Tabella 1, Tabella 2), e le priorità (Tabella 3) previste dall'Autorità LL.PP., normate dal comma 3 dell'art. 128 DLgs 163/2006.

Il Ptop 2021-2023 si compone di quattro schede:

- scheda A - quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma;
- scheda B - elenco delle opere incompiute;
- scheda C - elenco degli immobili disponibili;
- scheda D - elenco degli interventi del programma;
- scheda E - elenco degli interventi ricompresi nell'elenco annuale.

Tabella 1 – Tipologie di intervento del Programma triennale delle opere pubbliche 2021/2023 del Comune di Sant'Antonio Abate.

Codice	Descrizione	Tipologie di intervento
01		Nuova realizzazione
03		Recupero
04		Ristrutturazione
05		Restauro
08		Ristrutturazione con efficientamento energetico
58		Ampliamento o potenziamento
99		Altro

Tabella 2 – Settore e sotto-settore dell'intervento del Programma triennale delle opere pubbliche 2021/2023 del Comune di Sant'Antonio Abate.

Codice descrizione	Settore e sotto-settore dell'intervento
01.01	Stradali
02.12	Riassetto e recupero di siti urbani e produttivi
05.31	Culto
05.08	Sociali e scolastiche
05.12	Sport, spettacolo e tempo libero
05.33	Direzionali e amministrative
06.42	Strutture ed attrezzature per il commercio e i servizi

Tabella 3 – Priorità di intervento del Programma triennale delle opere pubbliche 2021/2023 del Comune di Sant'Antonio Abate.

Codice Descrizione	Priorità di intervento
1	Massima priorità
2	Media priorità
3	Minima priorità

10

La disponibilità finanziaria complessiva per il triennio è di € 38.456.157,20 ripartiti in € 8.194.945,84 per il primo anno, € 19.288.961,49 per il secondo, e € 10.972.249,87 per il terzo. Tali risorse vengono impiegate per realizzare i seguenti interventi:

N.	Tipologia	Settore e sotto-settore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO			
					Primo anno [€]	Secondo anno [€]	Terzo anno [€]	Importo complessivo [€]
1	01	05.08	Realizzazione Cittadella scolastica A. De Curtis. 1 ^A LOTTO FUNZIONALE	2	3.529.582,21	0,00	0,00	3.529.582,21
2	01	01.01	Collegamento via Giovanni XXIII con via Della Marna.	1	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
3	04	05.08	Interventi di adeguamento sismico dell'edificio scolastico "CASA RUSSO".	2	652.195,00	0,00	0,00	652.195,00
4	04	05.08	Realizzazione Piazza adiacente la Chiesa di Via Buonconsiglio.	2	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
5	58	05.08	Realizzazione di un blocco servizi da annesso alla tendostruttura per campo polifunzionale, presso la scuola media E. Forzati.	2	240.000,00	0,00	0,00	240.000,00
6	01	05.12	Realizzazione di un parco urbano nell'Area Consan.	2	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00

N.	Tipologia	Settore e sotto-settore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO			
					Primo anno [€]	Secondo anno [€]	Terzo anno [€]	Importo complessivo [€]
7		05.12	Riqualificazione dell'area all'interno del complesso residenziale di edilizia economica e popolare situata in via De Luca e degli spazi e attrezzatura all'interno del Parco giochi e del Giardino naturale.	2	240.000,00	0,00	0,00	240.000,00
8	04	02.12	Riqualificazione di Piazza Don Mosè Mascolo	2	450.000,00	0,00	0,00	450.000,00
9	58	05.08	Adeguamento funzionale dell'edificio scolastico Cesano mediante realizzazione di una palestra e di nuovi spazi didattici - 1° LOTTO FUNZIONALE - Realizzazione palestra	2	1.083.068,63	0,00	0,00	1.083.068,63
10	04	01.01	Sistemazione incrocio Via Giulio Cesare Casa Aiello Casa Salese	2	145.000,00	0,00	0,00	145.000,00
11	04	05.08	Lavori Edificio scolastico Forzati - Locali ASL - per sede Protezione civile	2	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
12		01.01	Ripavimentazione stradale	2	425.100,00	0,00	0,00	425.100,00
13	99	05.08	Realizzazione blocco servizi da annesso alla tendostruttura per campo polifunzionale, presso scuola media "E. Forzati" - Adeguamento e messa in sicurezza. Il LOTTO	1	180.000,00	0,00	0,00	180.000,00
14	01	05.08	Realizzazione Cittadella scolastica A. De Curtis - SECONDO LOTTO	2	0,00	6.148.167,92	0,00	6.148.167,92
15	01	05.08	Realizzazione Cittadella scolastica A. De Curtis - TERZO LOTTO	2	0,00	0,00	9.222.249,87	9.222.249,87
16	04	05.08	Lavori di ristrutturazione "Edificio scolastico De Curtis"	1	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00
17	01	06.42	Realizzazione Area Fiera - 1° Lotto	2	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00
18	04	05.08	Interventi di adeguamento sismico dell'edificio scolastico "SALETTE".	2	0,00	448.246,07	0,00	448.246,07
19	04	05.08	Interventi di adeguamento sismico dell'edificio scolastico "PONTONE".	2	0,00	484.049,96	0,00	484.049,96
20	08	05.08	Intervento di ristrutturazione, di adeguamento sismico e di sicurezza con riqualificazione energetica dell'edificio scolastico "CASA D'AURIA"	2	0,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
21	03	05.12	Lavori di riqualificazione e ampliamento bocciodromo sito in via Ugo Foscolo	2	0,00	580.000,00	0,00	580.000,00
22	04	01.01	Riqualificazione via Stabia	2	0,00	282.976,00	0,00	282.976,00

N.	Tipologia	Settore e sotto-settore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO			
					Primo anno [€]	Secondo anno [€]	Terzo anno [€]	Importo complessivo [€]
23	58	05.08	Adeguamento funzionale dell'edificio scolastico "Cesano" mediante realizzazione di una palestra e di nuovi spazi didattici. 2 ^A LOTTO FUNZIONALE - realizzazione di nuovi spazi didattici.	2	0,00	1.447.521,54	0,00	1.447.521,54
24	99	05.33	Riqualificazione connettivi casa comunale.	2	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
25	01	05.31	Costruzione copertura "Nicchiaro grande".	2	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
26	08	05.08	Ristrutturazione, di adeguamento sismico e di sicurezza con riqualificazione energetica dell'edificio scolastico "MOSE' MASCOLO"	2	0,00	1.600.000,00	0,00	1.600.000,00
27	08	05.08	Ristrutturazione, di adeguamento sismico e di sicurezza con riqualificazione energetica dell'edificio scolastico "E. FORZATI"	2	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
28	05	01.01	Ampliamento via Cuparelle e collegamento con via Stabia	3	0,00	998.000,00	0,00	998.000,00
29	04	01.01	Riqualificazione marciapiedi via Scafati	3	0,00	0,00	900.000,00	900.000,00
30	04	01.01	Riqualificazione marciapiedi via ROMA	3	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
TOTALE					8.194.945,84	19.288.961,49	10.972.249,87	38.456.157,20

7. Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche

Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruec e dalle Nta del Puc, mediante intervento edilizio diretto (led) (di cui all'Art. 108 del Ruec) tramite presentazione di PdiC, Scia e Cila, ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (lup) (di cui all'Art. 109 del Ruec) consistente nella formazione di un piano urbanistico attuativo (Pua), di cui all' Art. 110 del Ruec.

Le destinazioni d'uso consentite nel Puc sono specificate nel Ruec e nelle Nta del Puc e sono:

Destinazione d'uso			
Residenziale (Ruec art.73, comma 2)	destinazioni d'uso prevalentemente destinare alla residenza. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.		
	Res	Res.1	Abitazioni
		Res.2	Abitazioni con studio professionale con prevalenza dell'uso abitativo
		Res.3	Residence e/o ostelli
		Res.4	Residenze per anziani
Commerciale (Ruec art.73, comma 3)	destinazioni d'uso prevalentemente destinate ad esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con depositi annessi, pubblici esercizi.		
	Com	Com.1	Esercizi commerciali di vicinato (<150 mq)
		Com.2	Medie strutture di vendita (151 – 1000 mq)
		Com.3	Medie strutture di vendita (1001 – 2500 mq)
		Com.4	Grandi strutture di vendita (2501 – 5000 mq)
		Com.5	Depositi commerciali (<= 150 mq)
		Com.6	Depositi commerciali (151 – 1000 mq)
		Com.7	Depositi commerciali (>1000 mq)
		Com.8	Esercizi commerciali florovivaistici
Terziario (Ruec art.73, comma 4)	destinazioni d'uso prevalentemente destinate ad uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici		

Destinazione d'uso			
	Ter	Ter.1	Terziario diffuso (uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici, servizi alla persona e all'impresa)
		Ter.2	Sedi istituzionali, rappresentative, culturali
		Ter.3	Banche, sportelli bancari e uffici postali
		Ter.4	Discoteche e cinema
		Ter.5	Complessi direzionali
		Ter.6	Impianti per lo sport all'aperto
		Ter.7	Attrezzature socio-sanitarie, cliniche
Produttivo (Ruec art.73, comma 5)	concerne attività manifatturiere di trasformazione e produzione		
Artigianale (Ruec art.73, comma 6)	concerne imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolge la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento		
	Pro	Pro.1	Laboratori, piccolo artigianato
		Pro.2	Artigianato di servizio alla famiglia
		Pro.3	Artigianato produttivo
		Pro.4	Vendita, riparazione e manutenzione autoveicoli
		Pro.5	Industria
		Pro.6	Depositi, magazzini e commercio all'ingrosso
Pro.7		Logistica	
Turistico-ricettive (Ruec art.73, comma 7)	concerne le destinazioni d'uso destinate ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e motel con le relative attività complementari quali: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere		
	Tur	Tur.1	Residenze turistiche
		Tur.2	Strutture ricettive alberghiere
		Tur.3	Campeggi
Tur.4		Parchi a tema, parchi giochi	

Destinazione d'uso			
Agricola (Ruec art.73 comma 8)	concerne le destinazioni di superfici ed edifici connesse alle attività agricole, quali abitazioni agricole con relative pertinenze, impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia e l'agriturismo		
	Agr	Agr.1	Abitazioni agricole e relative pertinenze
		Agr.2	Pertinenze agricole
		Agr.3	Impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia
		Agr.4	Agriturismo

7.1 Attuazione interventi diretti

L'intervento edilizio diretto (led) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (lup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per led, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia.

15

7.2 Attuazione degli interventi indiretti

L'intervento urbanistico indiretto o preventivo (lup) riguarda tutte le trasformazioni edilizie e urbanistiche subordinate alla preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua), di cui all'Art. 110 del Ruec. Il Puc di Sant'Antonio Abate prescrive l'lup nella sola Zto D1 - *Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc)*, la cui attuazione, ai sensi dell'Art. 55 delle Nta è subordinata alla redazione di un Pua, di concerto con la Città Metropolitana, che individui e definisca:

- a) il recepimento e coordinamento dei reciproci impegni assunti con gli enti territorialmente competenti attraverso Accordi di programma o Accordi di pianificazione, in materia di programmazione temporale dello sviluppo e in materia di investimenti pubblici correlati;
- b) le opere e le azioni prioritarie da attuare da parte della Città Metropolitana in materia di valorizzazione ambientale;
- c) le opere e le azioni prioritarie da attuare per il raggiungimento delle condizioni e delle prestazioni di "area ecologicamente attrezzata";
- d) le opere e le azioni prioritarie da attuare in materia infrastrutture per la mobilità e di altre infrastrutture e impianti di pubblica utilità;
- e) le aree di compensazione ambientale;
- f) le opere e delle azioni prioritarie da attuare in altre materie di competenza della Città Metropolitana che possano avere effetti interagenti con il perseguimento degli obiettivi del Ptc;

- g) le risorse finanziarie disponibili e da reperire;
- h) le azioni di studio, di approfondimento e di monitoraggio da attivare per valutare nel tempo la sostenibilità delle previsioni del Pua e delle dinamiche trasformative.

Secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 2, della Lr 16/2004, gli Api possono dettagliare le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione previsti dal Puc.

In conformità all'Art. 55, comma 9, delle Nta, gli Api provvedono a suddividere la Zto D1, di rilevante estensione superficiale, in comparti, così come definiti dall'Art. 112 del Ruc, da assoggettare a Pua di iniziativa privata, inquadrati preventivamente in una previsione unitaria che sarà oggetto di un piano direttore redatto ad opera dell'Amministrazione comunale. Tale piano direttore dovrà definire la rete della viabilità principale di accesso ai singoli comparti e il sistema degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Gli Api stabiliscono che l'intera Zto D1, di estensione pari a circa 59,2 ha, sia suddivisa in 12 comparti, secondo una ripartizione che prevede la seguente distribuzione funzionale, così come rappresentata nell'Allegato 3:

- 6 comparti a destinazione artigianale;
- 4 comparti a destinazione commerciale;
- 2 comparti a destinazione industriale e logistica.

Per i comparti a destinazione artigianale e commerciale, gli Api prescrivono una suddivisione in lotti con superficie non inferiore ai 2.000 m² ciascuno. Per i comparti a destinazione industriale e logistica, invece, la dimensione del lotto minimo da rispettare nella suddivisione in lotti dei comparti ammonta a 15.000 m². Si riportano, di seguito, i risultati del proporzionamento dei summenzionati comparti, considerando un Rapporto di utilizzazione territoriale (Rut), così come definito all'Art. 79 del Ruc, pari a 0,50 m²/m², e ipotizzando una Superficie per la viabilità (Sv) pari al 15% della Superficie territoriale (St) (Tabella 4).

Ai sensi dell'Art. 55, comma 4, delle Nta del Puc, gli edifici esistenti in Zto D1, fino all'approvazione del Pua, permangono nella loro destinazione attuale, così come rilevata negli elaborati grafici denominati "C.05 - Uso del suolo urbano" e "C.06 (A-B-C-D-E) - Uso del suolo urbano_2000" del Puc, ovvero come desumibile dal titolo abilitativo o, nel caso dei fabbricati che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore, nella destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria. Inoltre, i titolari di suddetti edifici hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione del comparto, attesa l'impossibilità di delocalizzare i manufatti ad uso produttivo in atto eventualmente incompatibili con le destinazioni di progetto, o l'impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, ovvero l'eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione.

Tabella 4 – Sintesi del proporzionamento dei comparti in cui gli Api suddividono la Zto D1, così come individuati nell'Allegato 3.

Comparto	Destinazione prevalente (*)	St [m ²]	Rut [m ² /m ²]	Sv 0,15×St [m ²]	Slp [m ²]	Standard urbanistici (art. 5, Dim 1444/1968)		Sf [m ²]	Lotto minimo [m ²]	Lotti [n.]
						A - I/L [m ²]	C [m ²]			
1	A	28218,0	0,50	4232,7	14109,0	2821,8	-	21163,5	2000	10
2	A	20120,2	0,50	3018,0	10060,1	2012,0	-	15090,1	2000	7
3	A	38064,1	0,50	5709,6	19032,0	3806,4	-	28548,1	2000	14
4	C	43157,8	0,50	6473,7	21578,9	-	17263,1	19421,0	2000	9
5	A	22498,9	0,50	3374,8	11249,4	2249,9	-	16874,1	2000	8
6	A	27495,2	0,50	4124,3	13747,6	2749,5	-	20621,4	2000	10
7	C	39638,7	0,50	5945,8	19819,3	-	15855,5	17837,4	2000	8
8	A	26903,7	0,50	4035,6	13451,9	2690,4	-	20177,8	2000	10
9	C	39728,4	0,50	5959,3	19864,2	-	15891,4	17877,8	2000	8
10	C	39682,5	0,50	5952,4	19841,3	-	15873,0	17857,1	2000	8
11	I/L	129125,7	0,50	19368,8	64562,8	12912,6	-	96844,2	15000	6
12	12/a	138331,3	0,50	20749,7	69165,6	13833,1	-	103748,5	15000	6
	12/b									
	12/c									
TOTALE		592964,6		88944,7	296482,3	43075,7	237185,8	396061,2		104

(*) A = artigianale; C = commerciale; I/L = industriale/logistica.

In caso di esclusione degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza dai comparti individuati nell'Allegato 3, il proporzionamento dei comparti stessi muterà di conseguenza. Si riportano, di seguito, i risultati del proporzionamento dei summenzionati comparti, considerando, al pari del caso precedente, un Rut, così come definito all'Art. 79 del Ruc, pari a 0,50 m²/m², e una Sv pari al 15% della St, nell'ipotesi che tutti i titolari degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza decidano formalmente di non partecipare alla trasformazione del comparto (Allegato 4, Tabella 3).

Tabella 5 – Sintesi del proporzionamento dei comparti della Zto D1, così come individuati nell'Allegato 4.

Comparto	Destinazione prevalente (*)	St [m ²]	Rut [m ² /m ²]	Sv 0,15×St [m ²]	Slp [m ²]	Standard urbanistici (art. 5, Dim 1444/1968)		Sf [m ²]	Lotto minimo [m ²]	Lotti [n.]
						A - I/L	C			
Id (Allegato 4)						0,10×St [m ²]	0,80×Slp [m ²]			
1	A	21852,4	0,50	3277,9	10926,2	2185,2	-	16389,3	2000	8
2	A	20120,2	0,50	3018,0	10060,1	2012,0	-	15090,1	2000	7
3	A	36752,4	0,50	5512,9	18376,2	3675,2	-	27564,3	2000	13
4	C	34747,0	0,50	5212,1	17373,5	-	13898,8	15636,2	2000	7
5	A	17580,8	0,50	2637,1	8790,4	1758,1	-	13185,6	2000	6
6	A	26560,5	0,50	3984,1	13280,2	2656,0	-	19920,4	2000	9
7	C	32695,0	0,50	4904,3	16347,5	-	13078,0	14712,8	2000	7
8	A	25987,5	0,50	3898,1	12993,8	2598,8	-	19490,6	2000	9
9	C	36473,9	0,50	5471,1	18237,0	-	14589,6	16413,3	2000	8
10	C	33278,4	0,50	4991,8	16639,2	-	13311,4	14975,3	2000	7
11	I/L	124348,3	0,50	18652,2	62174,2	12434,8	-	93261,2	15000	6
12	12/a	111321,0	0,50	16698,2	55660,5	11132,1	-	83490,8	15000	5
	12/b									
	12/c									
TOTALE		521717,6		78257,6	260858,8	38452,3	208687,0	350129,9		92

(*) A = artigianale; C = commerciale; I/L = industriale/logistica.

Indipendentemente dall'assetto prefigurato in precedenza, l'Ac si riserva di attuare la Zto D1 mediante la costituzione di una Società di trasformazione urbana (Stu), di cui all'Art 120 del DLgs 267/2000, ovvero attraverso lo strumento della finanza di progetto, secondo le procedure di cui all'Art. 183, commi da 15 a 19, del DLgs 50/2016 e s.m.i.

8. Edilizia residenziale sociale e a libero mercato

Il dimensionamento dei carichi insediativi del Puc di Sant'Antonio Abate, stabilisce che il carico insediativo residenziale, in termini di alloggi, ammonta a 357 nuovi alloggi, di cui 46 a libero mercato e 311 in regime di Edilizia residenziale sociale¹. Inoltre, il Puc stabilisce che 137 alloggi, di cui 46 in regime di edilizia privata e 91 in regime di Ers, dovranno essere realizzati, su iniziativa dell'Ac, in coerenza con il Ptc nelle aree di cui all'Art. 52 delle Nta, prediligendo aree attualmente nella disponibilità del patrimonio comunale, ovvero acquisite in seguito, attraverso procedura di valorizzazione gestita attraverso bando pubblico.

¹ Par. 5.1.8 della Relazione del Puc.

La Città Metropolitana nel rassegnare parere favorevole al Puc, con nota prot. 35405 del 21 marzo 2019, evidenziava come fosse necessario dettagliare che all'interno dei 46 alloggi da realizzare in regime di libero mercato ricadessero anche la quota di alloggi riguardante il recupero del patrimonio edilizio esistente e la quota di alloggi riferita alla edificazione a scopi abitativi nella zona agricola prevista nelle Zto E3 del Puc, in quanto esplicitamente prescritto dall'art. 9 della Lr 35/1987 (Tabella 6).

Gli Api, in conformità alla Lr 35/1987, stabiliscono che a concorrere alla determinazione del numero di alloggi in regime di libero mercato, che non può eccedere il numero massimo autorizzabile pari a 46 alloggi, siano:

- a) gli alloggi a scopo abitativo negli edifici rurali, autorizzati dall'Utc nelle Zto E3 del Puc, a far data dall'entrata in vigore del Puc;
- b) gli alloggi realizzati, a far data dall'entrata in vigore del Puc, ai sensi dell'Art. 79 delle Nta del Puc;
- c) gli alloggi recuperati e riconvertiti ad uso abitativo, a far data dall'entrata in vigore del Puc.

La quota relativa agli alloggi recuperati e riconvertiti ad uso abitativo non deve tener conto degli alloggi che sono composti da vani che non possono essere considerati idonei ad ospitare funzioni residenziali, in quanto secondo la procedura di dimensionamento del Puc, in osservanza all'art. 9 della Lr 35/1987, due terzi di essi già sono considerati nella determinazione dall'offerta abitativa attuale e un terzo di essi si ritiene abbia caratteristiche tali da non essere in alcun modo riconvertibile ad uso abitativo. Per tale ragione, quale quota di alloggi realizzati in regime di libero mercato derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente, si computeranno solamente gli alloggi derivanti dal recupero di edifici collabenti riconvertiti ad uso abitativo, di cui, per altro, l'Istat non tiene conto nelle proprie rilevazioni statistiche censimentarie.

Tabella 6 – Distribuzione del carico insediativo residenziale per tipologia e titolarità dell'iniziativa.

Edilizia residenziale	N. alloggi	Iniziativa	Zto Puc	Nta Puc
a libero mercato	46	privata	tutte (recupero e riconversione)	-
		privata	E3	Art.75
		pubblica	B2	Art. 79
sociale	220	privata	D3.2	Art. 62
sociale	91	pubblica	B2	Art. 79
Totale	357			

9. Norme tecniche degli API

TITOLO I - Disposizioni preliminari

Articolo 1 - Finalità

1. I presenti Api 2021-2023 definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare in relazione alla programmazione finanziaria e alla verifica dell'operatività degli impegni dei privati.

Articolo 2 - Contenuti

1. Gli Api, di cui all'art. 25 della Lr 16/2004, redatti in conformità alle previsioni del Puc, prevedono:
 - a. la previsione di acquisizione, anche attraverso esproprio, di eventuali altre aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, sulla base delle risorse disponibili nei bilanci pluriennali comunali.

20

TITOLO II - Disposizioni generali

Articolo 3 - Elaborati degli Api

1. I presenti Api sono costituiti dai seguenti elaborati:
 - a. Relazione generale;
 - b. Norme tecniche di attuazione degli Api.

Articolo 4 - Durata

1. I presenti Api, adottati con delibera del Consiglio comunale (Cc), hanno validità di 3 anni, a far data dalla loro adozione.

Articolo 5 - Conformità al Puc

1. Le previsioni e le prescrizioni normative degli Api devono essere conformi alle previsioni del Puc e non possono modificarne i contenuti.
-

Articolo 6 - Coordinamento con la programmazione delle opere pubbliche

1. Gli interventi previsti dai presenti Api devono rispettare le disposizioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche e dall'elenco annuale delle opere pubbliche.
2. L'elenco annuale delle opere pubbliche deve prevedere un ordine di priorità degli interventi, per cui sono da ritenersi prioritari i lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di completamento dei lavori già iniziati, i progetti esecutivi approvati, nonché gli interventi per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario.
3. L'elenco annuale deve contenere l'indicazione dei mezzi finanziari stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, ovvero disponibili in base a contributi o risorse dello stato, della regione o di altri enti pubblici, già stanziati, nei rispettivi stati di previsione o bilanci.

TITOLO III – Programmazione ed efficacia degli interventi

Articolo 7 - Il programma 2021-2023

21

1. Le aree interessate dalle previsioni del Puc sono tutte egualmente immediatamente trasformabili.
2. Le previsioni attuabili nel triennio 2021-2023 sono tutte quelle contenute nelle tavole di zonizzazione del Puc (elaborati Tav. M.04 – Piano operativo – Zonizzazione e Tav. M.05/A/B/C/D/E – Piano operativo – Zonizzazione)
3. Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, nonché le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico, sono quelle definite dalle Nta del Puc e ulteriormente dettagliate, in conformità a queste ultime, dalle presenti Nta.

Articolo 8 - Modificabilità degli interventi

1. Le quantità edilizie e urbanistiche contenute nel Puc costituiscono dati di natura vincolante, e potranno subire ridimensionamenti durante la fase attuativa sulla base di misurazioni relative all'estensione e allo stato di edificazione delle aree oggetto di intervento effettuate mediante rilievo analitico.
 2. Le previsioni relative alle opere di urbanizzazione potranno essere modificate, con deliberazione del Cc, qualora se ne evidenzi la sostituibilità o la non indispensabilità ai fini del conseguimento dei requisiti finali di attuazione degli interventi programmati.
-

Articolo 9 - Dichiarazione di pubblica utilità degli interventi

- Essendo prevista l'iniziativa privata per tutte le destinazioni urbanistiche del Puc, ad eccezione che per la viabilità di progetto e per la zto D1 di cui al successivo art. 14, così come individuata negli elaborati Tav. M.04 – *Piano operativo – Zonizzazione* e Tav. M.05/A/B/C/D/E – *Piano operativo – Zonizzazione*, l'inserimento della previsione attuativa delle opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno degli Api non comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti.

Articolo 10 - Trasformazioni delle Zto e procedura di attuazione del Puc

- Per le Zto del Puc si prefigura lo schema di trasformazione seguente

Zona omogenea		Trasformazioni ammissibili		Nta	Note
		Categorie di intervento	Procedura di attuazione		
Zto A centro storico (Art. 38 Ptc)	A1 edilizia tradizionale e di pregio	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - restauro e risanamento conservativo (artt. 122-123-124 Ruc) - risistemazione fondiaria (art. 137 Ruc) 	led o PdiCc	Art. 45	
Zto A centro storico (Art. 38 Ptc)	A2 tessuto di antico impianto	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) - risistemazione fondiaria (art. 137 Ruc) 	led o PdiCc	Art.46	
Zto B urbanizzazione recente	B1 insediamenti urbani saturi (Art. 51 Ptc)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) 	led o PdiCc	Art. 49 Art. 50	

Zona omogenea	Trasformazioni ammissibili		Nta	Note	
	Categorie di intervento	Procedura di attuazione			
B2 aree di densificazione urbana (Art. 52 Ptc)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) 			Art. 49 Art. 51 Art. 52	
	B3 aggregati edilizi in zona agricola (Art. 77 Ptc)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) 			Art. 49 Art. 53
Zto D aree produttive		D1 aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc)	fino all'approvazione del Pua per gli edifici esistenti: <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) 	lup	
	D2 insediamenti produttivi di interesse locale	D2.1 insediamenti produttivi di interesse locale esistenti <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) - demolizione e ricostruzione (solo per le preesistenti destinazioni) 	led o PdiCc	Art.56 Art.57	
	D2 insediamenti produttivi di interesse locale	D2.2 insediamenti produttivi di interesse locale esistenti in aggregati edilizi in zona agricola (Art. 77 Ptc) <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc) - demolizione e ricostruzione 	led o PdiCc	Art.56 Art.58	

Zona omogenea		Trasformazioni ammissibili		Nta	Note
		Categorie di intervento	Procedura di attuazione		
	D3 aree produttive a riconversione graduale	D3.1 aree produttive a riconversione graduale in ambiti saturi	- ristrutturazione urbanistica (art. 138 Ruc) - per gli edifici esistenti, fino alla riconversione o cessazione dell'attività: - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc)	led o PdiCc	Art. 60 Art.61
Zto D aree produttive	D3 aree produttive a riconversione graduale	D3.2 aree produttive a riconversione graduale in ambiti di densificazione	- ristrutturazione urbanistica - per gli edifici esistenti, fino alla riconversione o cessazione dell'attività: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria	led o PdiCc	Art.60 Art.62
Zto E aree agricole	E1 aree agricole interstiziali e periurbane;			led	Artt. da 63 a 72 Art.73
	E2 aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica e ambientale (Art. 47 Ptc);			-	Artt. da 63 a 72 Art.74
Zto E aree agricole	E3 zona agricola ad insediamenti edilizi radi.			led	Artt. da 63 a 72 Art.75
Zto F impianti tecnologici di interesse sovracomunale (Art. 57 Ptc);		- manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc) - ristrutturazione edilizia (art. 129 Ruc)		led o PdiCc	Art.77

Zona omogenea		Trasformazioni ammissibili		Nta	Note
		Categorie di intervento	Procedura di attuazione		
Dotazioni territoriali	Istruzione di base e dell'obbligo	Per le dotazioni esistenti: - manutenzione ordinaria (art.120 Ruc) - manutenzione straordinaria (art.121 Ruc)	Ied o PdiCc	Art.78	
	Verde attrezzato per il gioco e lo sport				
	Parcheggi				
	Attrezzature di interesse comune				

2. Il Ruc individua gli insediamenti esistenti nelle parti del territorio comunale esterne alle aree disciplinate dalle Nta del Puc, come riportato nell'elaborato "Componente urbanistica". Gli insediamenti esistenti sono distinti in:
 - a. prevalentemente residenziali, cioè i suoli trasformati comprendenti gli edifici su di essi insistenti, aventi destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale, ovvero comprendenti gli edifici rurali al cui interno sia presente almeno una Uia.
 - b. prevalentemente produttivi, cioè i suoli trasformati comprendenti gli edifici su di essi insistenti, aventi destinazione d'uso prevalente di tipo produttivo, i piazzali per la sosta di autoveicoli e macchinari ovvero utilizzati come deposito a cielo aperto, di cui all'Art. 145 del Ruc.
3. Nell'elaborato "Componente urbanistica" Ruc sono, altresì, individuate, le masserie e le case rurali, ubicate all'esterno delle aree disciplinate dalle Nta del Puc, per le quali, al fine di salvaguardarne il carattere agricolo e di impedirne la demolizione e ricostruzione o comunque l'alterazione e lo snaturamento con perdita dei caratteri architettonici distintivi, importanti per la tutela dei valori paesaggistici, è prescritta la categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo
4. Gli interventi consentiti negli insediamenti prevalentemente residenziali sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione, senza modifica dell'area di sedime (art. 171 Ruc)
5. Gli interventi consentiti negli insediamenti prevalentemente produttivi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e volumi, anche mediante l'integrale demolizione e ricostruzione (art. 172 Ruc).

Articolo 11 - Alloggi da realizzare in regime di libero mercato

1. Il numero massimo autorizzabile di alloggi da realizzare in regime di libero mercato è pari a 46, secondo le quantità assegnate in fase di dimensionamento del Puc, così come riportato nella Relazione generale dello stesso².
2. Concorrono alla determinazione del numero di alloggi in regime di libero mercato, che non può eccedere il numero massimo autorizzabile di cui al comma 1:
 - a) gli alloggi a scopo abitativo negli edifici rurali, autorizzati dall'Utc nelle Zto E3 del Puc, a far data dall'entrata in vigore del Puc;
 - b) gli alloggi realizzati, a far data dall'entrata in vigore del Puc, ai sensi dell'Art. 79 delle Nta del Puc;
 - c) gli alloggi presenti in edifici collabenti recuperati e riconvertiti ad uso abitativo, a far data dall'entrata in vigore del Puc.
3. Il numero massimo autorizzabile di alloggi di cui al comma 2, lett. a), non deve eccedere la massima quantità di alloggi realizzabili in regime di libero mercato, di cui al comma 1, ed è pari alla differenza tra quest'ultima e la somma degli alloggi di cui alle lett. b) e c) del medesimo comma 2.
4. Il numero massimo autorizzabile di alloggi di cui al comma 2, lett. b), non deve eccedere la massima quantità di alloggi realizzabili in regime di libero mercato, di cui al comma 1, ed è pari alla differenza tra quest'ultima e la somma degli alloggi di cui alle lett. a) e c) del medesimo comma 2.
5. Il numero massimo autorizzabile di alloggi di cui al comma 2, lett. c), non deve eccedere la massima quantità di alloggi realizzabili in regime di libero mercato, di cui al comma 1, ed è pari alla differenza tra quest'ultima e la somma degli alloggi di cui alle lett. a) e b) del medesimo comma 2.
6. Nel caso in cui la somma degli alloggi di cui alle lett. a), b) e c) eguagli il numero massimo autorizzabile di alloggi di cui al comma 1, gli eventuali ulteriori edifici collabenti recuperabili potranno essere riconvertiti solo in funzioni non residenziali, purché ammesse dalla normativa della Zto del Puc in cui essi ricadono.
7. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuto e progressivamente aggiornato un registro in cui saranno censiti gli alloggi autorizzati e realizzati in regime di libero mercato a far data dall'entrata in vigore del Puc.

² Vedi par. 5.1.8 e 6.2.2.3 della Relazione generale del Puc.

Articolo 12 - Superfici a carattere terziario

1. La Superficie utile lorda (Slp) a carattere terziario presente nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della Lr 35/1987, non può superare i 80.516 m², secondo le quantità assegnate in fase di dimensionamento del Puc, così come riportato nella Relazione generale dello stesso³.
2. Ai sensi dell'art. 10 della Lr 35/1987, concorrono alla determinazione delle superfici a carattere terziario, di cui al comma 1:
 - a) le Slp già destinate ad usi terziari di proprietà privata (commercio, uffici, tempo libero, turismo, etc.) al momento dell'entrata in vigore del Puc;
 - b) le Slp per usi terziari di proprietà privata (commercio, uffici, tempo libero, turismo, etc.), realizzate a far data dall'entrata in vigore del Puc.
2. Ai sensi dell'art. 98, comma 12, delle Nta del Puc, non concorrono alla determinazione delle Slp a carattere terziario, di cui al comma 1, le Slp da realizzarsi nel polo produttivo di interesse metropolitano identificato dalla Zto D1, di cui all'Art. 55.
3. Le Slp a carattere terziario di cui al comma 2, lett. a), non devono eccedere la massima quantità di Slp a carattere terziario presente nel territorio comunale, di cui al comma 1, ed sono pari alla differenza tra quest'ultima e le Slp di cui alla lett. b) del medesimo comma 2.
4. Le Slp a carattere terziario di cui al comma 2, lett. b), non devono eccedere la massima quantità di Slp a carattere terziario presente nel territorio comunale, di cui al comma 1, ed sono pari alla differenza tra quest'ultima e le Slp di cui alla lett. a) del medesimo comma 2.
5. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, di concerto con lo Sportello unico per le attività produttive (Suap), sarà tenuto e progressivamente aggiornato un registro in cui saranno censite le Slp a carattere terziario presenti nel territorio comunale, provvedendo, altresì, a cancellare da tale registro le superfici eventualmente riconvertite, a far data dall'entrata in vigore del Puc, a funzioni a carattere non terziario.

27

Articolo 13 - Dotazioni territoriali - Aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport (VG)

1. Secondo quanto previsto dalle Nta del Puc, gli standard urbanistici di cui al Dm 1444/1968 sono da realizzarsi nelle aree denominate Dotazioni territoriali, perimetrare negli Elaborati Tav. M.04 – *Piano operativo – Zonizzazione* e Tav. M.05/A/B/C/D/E – *Piano operativo – Zonizzazione*.

³ Vedi par. 5.1.10 della Relazione generale del Puc.

2. Le dotazioni territoriali, disciplinate dall'Art. 78 delle Nta del Puc, rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
3. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso e a regolare gli aspetti di cui ai successivi commi 4 e 5.
3. bis Lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, è oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
4. Nelle aree indicate con VG è fatto obbligo di riservare il 15% dell'intera superficie a aree per il gioco e lo sport che dovranno essere concesse in uso gratuito agli istituti scolastici del Comune che ne facciano richiesta.
5. Nelle aree indicate con VG ubicate all'esterno dei raggi di accessibilità di 500 metri dagli istituti scolastici, così come individuati nell'Allegato 2, la convenzione di cui al precedente comma 3 dovrà regolare le modalità di trasferimento degli allievi da e/o verso uno o più istituti scolastici che ne facciano eventualmente richiesta.
6. Nelle aree indicate con VG è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, campi e piscine coperte, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti all'Art. 31, comma 5 e agli Artt. 84, 85, 95, 97, 98,99 del Ruc:

$I_{ff} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$R_{pt} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$

$H = 8 \text{ m}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

$D_s = 10,00 \text{ m}$

$I_{alb} = 5 \text{ alberi ogni } 100 \text{ m}^2 \text{ di superficie territoriale}$

lotto minimo = 2.000 m^2

Articolo 14 - Attuazione della Zto D1 [Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc)]

1. Le Zto D1 sono aree produttive di progetto, a prevalente carattere industriale, artigianale e logistico, comprensivo di attività commerciali, così come disciplinate dall'Art. 55 delle Nta del Ptc.
2. In conformità all'Art. 55, comma 9, delle Nta del Puc, i presenti Api provvedono a suddividere la Zto D1, in quanto di rilevante estensione superficiale, in n. 12 comparti, così come definiti dall'Art. 112 del Ruc, da assoggettare a Pua di iniziativa privata, così come definiti all'Art. 110 del Ruc, secondo una ripartizione che preveda la seguente distribuzione funzionale, così come rappresentata nell'Allegato 3:
 - n. 6 comparti a destinazione artigianale;
 - n. 4 comparti a destinazione commerciale;
 - n. 2 comparti a destinazione industriale e logistica.
3. Il Comune, in conformità con la suddivisione spaziale e funzionale dei comparti di cui al comma 2, redige ed approva un Piano direttore, da condividere con gli uffici della Città Metropolitana, attraverso le modalità amministrative più opportune, che dovrà dettagliare la rete della viabilità principale di collegamento con le strade esistenti e di accesso ai singoli comparti, nonché il sistema degli spazi pubblici o di uso pubblico e di eventuali servizi comuni.
4. La suddivisione spaziale e funzionale dei comparti di cui al comma 2 potrà essere ridefinita con apposita delibera di Giunta, anche a seguito di motivata richiesta da parte di promotori privati.
5. Il Piano direttore di cui al comma 3 potrà essere redatto anche per stralci funzionali in cui siano necessariamente dettagliati la rete della viabilità principale di collegamento con le strade esistenti e di accesso ai singoli comparti, nonché il sistema degli spazi pubblici o di uso pubblico e di eventuali servizi comuni.
6. Il Pua di iniziativa privata, di cui al comma 2, dovrà essere esteso alla totalità delle superfici presenti all'interno di ciascun comparto, così come definito, e dovrà assicurare che la trasformazione avvenga nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti all'Art. 31, comma 5 e agli Artt. 84, 85, 95, 98,99, 101, del Ruc:
 - $Rut = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Rcf = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Rpt = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$

- $H = 10,50$ m
 - $Dc = 5,00$ m
 - $Df = 10,00$ m
 - $Ds = 10,00$ m
 - $lalb = 5$ alberi ogni 100 m^2 di superficie territoriale
 - lotto minimo = 2.000 m^2 per i comparti a destinazione artigianale o commerciale; 15.000 m^2 per i comparti a destinazione industriale/logistica.
7. In presenza di fabbricati di altezza superiore a $10,50$ m, realizzati in data antecedente a quella di entrata in vigore del Puc, la Df deve essere non inferiore alla misura dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto.
 8. Sono consentiti volumi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
 9. I titolari degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza ricadenti in Zto D1, così come individuati negli elaborati grafici denominati "C.05 - Uso del suolo urbano" e "C.06 (A-B-C-D-E) - Uso del suolo urbano_2000" del Puc, possono partecipare alla trasformazione del comparto in cui tali edifici ricadono, anche in deroga ai lotti minimi di cui al comma 6, nel caso in cui la destinazione d'uso delle SIp esistenti sia compatibile con quelle previste dal Puc e dai presenti Api, ovvero nel caso in cui il Pua ne preveda il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni compatibili con quelle previste dal Puc e dai presenti Api.
 10. Nei casi di cui al comma 9, la Sf degli edifici e dei relativi lotti di pertinenza non è considerata nel calcolo della St che contribuisce alla determinazione della SIp per l'interno ambito assoggettato a Pua, qualora il loro carico insediativo sia superiore a quello realizzabile applicando gli indici e rapporti urbanistici ed edilizi di cui al comma 6.
 11. Nei casi di cui al comma 9, la Sf degli edifici e dei relativi lotti di pertinenza è considerata nel calcolo della St che contribuisce alla determinazione della SIp per l'interno ambito assoggettato a Pua, qualora il loro carico insediativo non sia superiore a quello realizzabile applicando gli indici e rapporti urbanistici ed edilizi di cui al comma 6 e la massima SIp realizzabile nel comparto risulterà dalla

differenza tra la SIp derivante dall'applicazione del Rut alla St del comparto e la SIp degli edifici conservati.

12. I titolari degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza ricadenti in Zto D1, così come individuati negli elaborati grafici denominati "C.05 - Uso del suolo urbano" e "C.06 (A-B-C-D-E) - Uso del suolo urbano_2000" del Puc, per i quali ricorrano le condizioni di cui all'Art. 55, comma 7, delle Nta del Puc, hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione del comparto.
13. Nel caso in cui i titolari degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza di cui al comma 12, manifestino formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione del comparto, la superficie di quest'ultimo sarà modificato escludendo dalla St le relative Sf, così come catastalmente individuate.
14. Per gli edifici di cui al comma 12 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria e della ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, purché coerente con le funzioni insediate nel Pua, così come definite agli Artt. 120, 121 e 129 del Ruc.
15. Gli standard urbanistici relativi ai comparti a destinazione artigianale e industriale logistica sono previsti nella misura del 10% dell'intera St del comparto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
16. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.
17. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività direzionale e di artigianato di servizio, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.
18. Nel caso in cui i proprietari delle aree costituenti un comparto non procedano alla trasformazione mediante la presentazione del Pua, il Comune ha facoltà di attivare le procedure di cui ai commi 11 e 12 dell'Art. 28 della legge 1150/1942.
19. Indipendentemente da quanto stabilito dai precedenti commi, l'Ac si riserva di attuare la Zto D1 mediante la costituzione di una Società di trasformazione urbana (Stu), di cui all'Art 120 del DLgs 267/2000, ovvero attraverso lo strumento della finanza di progetto, secondo le procedure di cui all'Art. 183, commi da 15 a 19, del DLgs 50/2016 e s.m.i.