



COMUNE DI SALERNO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



NUOVA COSCIENZA DI IDENTITA'  
NUOVA ESIGENZA DI URBANITA'

# PIANO URBANISTICO COMUNALE 2005

ORIOI BOHIGAS – ALBERT PUIGDOMENECH  
**MBM ARQUITECTES S.A.**

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

Adeguato alla Variante Parziale 2013  
ed al PTCP

## STRUTTURA SPECIALE – UFFICIO DI PIANO

**BIANCA DE ROBERTO**  
Dirigente

**FILOMENA DARAIO**  
Responsabile Pianificazione Urbanistica

**GIOVANNI CIOTTA**  
Responsabile Progettazione Urbanistica

*Collaboratori all'adeguamento del PUC al PTCP*

MARIALUISA FERRO  
LUCA PALLADINO  
GIUSEPPE MATTERA  
CORRADO MARINO  
ACHILLE ADINOLFI

## NORMATIVA

<b>N1</b>	<b>NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</b>
-----------	------------------------------------

IL DIRETTORE DI SETTORE  
Bianca De Roberto

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Domenico De Maio

IL SINDACO  
Vincenzo De Luca



SETTORE URBANISTICA  
TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI

## PUC 2005

ORIOLO BOHIGAS ALBERT PUIGDOMÈNECH

MBM ARQUITECTES S.A.

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

---

## VARIANTE PARZIALE 2013

APPROVATA DAL C.C. CON ATTO N. 2 DEL 21 GENNAIO 2013

### DIRIGENTI INCARICATI

ARCH. BIANCA DE ROBERTO  
ARCH. DAVIDE PELOSIO  
ARCH. MARILENA CANTISANI

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

## ADEGUAMENTO DEL PUC AL PTC

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

### **STRUTTURA SPECIALE UFFICIO DI PIANO**

**ARCH. BIANCA DE ROBERTO**  
*DIRIGENTE*

**ARCH. FILOMENA DARAIO**  
*RESPONSABILE PIANIFICAZIONE URBANISTICA*

**ARCH. GIOVANNI CIOTTA**  
*RESPONSABILE PROGETTAZIONE URBANISTICA*

collaboratori all'adeguamento del PUC al PTC

MARIALUISA FERRO  
LUCA PALLADINO  
GIUSEPPE MATTERA  
CORRADO MARINO  
ACHILLE ADINOLFI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
ARCH. DOMENICO DE MAIO

## Capo VI: Normativa delle zone E

### Art.103. Generalità

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

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

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

Il PUC tende ad incentivare:

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

### Art.104. Ambito di Applicazione

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

E1 –Zone agricole periurbane;

E2 –Zone agricole in prevalenza produttive

E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.112. Consolidamento dei versanti**

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

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

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

**Art.114. Ampliamenti**

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

**Art.115. Agriturismo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 119.02. Nel sedime del fabbricato a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di un'autorimessa interrata di altezza non superiore a mt.2,40.

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

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

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

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

**Art.121. Asservimenti ed accorpamenti**

- 121.01. Le aree da asservire per la realizzazione di nuovi fabbricati dovranno essere espressamente evidenziate in appositi elaborati grafici e descrittivi. Il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.
- 121.02. Presso il Settore Urbanistica del Comune è predisposta, e costantemente aggiornata, apposita cartografia, anche informatizzata, con l'individuazione degli asservimenti, a libera visione del pubblico.
- 121.03. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito

l'accorpamento di suoli non contigui ma compresi nel territorio comunale a condizione che l'area destinata all'edificazione non sia inferiore a 10.000 mq.

**Art.122. Edificato esistente**

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