COMUNE di COLLE SANNITA

P.U.C. 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

artt. 23 e 24 - L.R. n°16/2004 e Regolamento Regionale n°5/2011

Progettista

Arch. Pellegrino Soriano

Consulenti

STUDIO GEOMORFOLOGICO

Dott. Carmelo Cerrone

STUDIO AGRONOMICO

Dott. Giuseppe Martuccio

VALUTAZ. AMB. STRATEGICA

Arch. Saverio Parrella

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Arch. Clementina Saccomanno

Collaborazione

ELABORAZIONE GRAFICA

Arch. Antonio Nero

POC - PIANO OPERATIVO

Il Sindaco

Michele Iapozzuto

L'Assessore all'Urbanistica

Ing. Antonio Zeolla

IL Responsabile del Servizio Urbanistica

Dott. Geom. Michele Boscarelli

PO NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE OPERATIVE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**CAPO I - STRUTTURA DEL POC**

Art. 1 - Finalità e contenuti	pg.3
Art. 2 - Validità ed effetti	pg.4
Art. 3 - Rapporto del POC con gli Atti di Programmazione degli Interventi	pg.4
Art. 4 – Dimensionamento del primo POC	pg.6
Art. 5 – Interventi programmati nel primo POC	pg.6
Art. 6 – Elaborati costitutivi.....	pg.7

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE

Art. 7 – Disciplina degli Ambiti di Riqualificazione Integrata del Centro Storico.....	pg.8
Art. 8 – Disciplina degli Ambiti di Riqualificazione ambientale e turistica del Lago di Decorata.....	pg.8
Art. 9 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione per Residenze	pg.9
Art. 10 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione per Servizi	pg.10

CAPO III - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 11 – Disciplina delle Infrastrutture per la mobilità di nuova previsione.....	pg.13
Art. 12 – Disciplina degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche di nuova previsione.. ..	pg.13

TITOLO I

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO I

STRUTTURA ED ATTUAZIONE DEL POC

Art. 1 – Finalità e contenuti

1. Il POC -ai sensi dell'art.3 della L.R. n.16/2004 e dell'art.9 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011- è lo strumento di pianificazione attraverso il quale l'Amministrazione comunale, unitamente alle disposizioni degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), specifica le previsioni e gli indirizzi stabiliti dal PSC nel quinquennio di riferimento:
 - Definendo gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e la gestione delle trasformazioni in archi temporali limitati, in conformità alle disposizioni del PSC ed in coerenza con la programmazione finanziaria comunale;
 - Definendo le quote e le tipologie di fabbisogno abitativo, nonché le quote di Edilizia residenziale Sociale (ERS) che l'Amministrazione comunale ritiene eventualmente necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda.
 - Determinando, unitamente agli API, la disciplina operativa delle Aree di Riqualificazione e di Trasformazione individuate nel PSC, da trasformare in Ambiti di Riqualificazione e di Trasformazione, con l'indicazione di: destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi;
 - Stabilendo le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili sottoposte alla previa redazione dei PUA o dei Progetti di opera pubblica;
 - Localizzando le principali opere pubbliche ed infrastrutture previste nel quinquennio e, in particolare, quelle che presuppongono procedure espropriative;
 - Individuando i comparti edificatori sottoposti alle modalità di perequazione urbanistica ed alle modalità di recepimento delle quote necessarie di ERS.
2. Con riferimento alla tav. PO 1, le Aree di Riqualificazione e di Potenziale Trasformazione vengono normate mediante direttive da tramutare in disciplina attuativa nei successivi API, come fissate negli articoli seguenti attraverso:
 - a) Quantità insediabili in termini di Superficie Lorda (SL) con destinazioni residenziali, terziarie e produttive, realizzabili per le aree di nuovo impianto, da perimetrare fondiariamente negli API, indicando indici fondiari minimi e massimi;
 - b) Quantità di superficie territoriale minima per standard di attrezzature di interesse generale e per standard di aree pubbliche al servizio degli insediamenti, da localizzare fondiariamente nei PUA secondo le prescrizioni degli API;
 - c) Indicazioni dei principali parametri urbanistici ed edilizi per ogni destinazione urbanistica, tenendo conto dei vincoli di tutela definiti dal PSC, e rinviando agli API il compito di stabilire i parametri definitivi da graduare in relazione ai valori ambientali individuati ed alle consistenze esistenti al contorno.
3. Le perimetrazioni urbanistiche indicative effettuate nella fase operativa dal POC possono, a seguito di valutazioni di maggior dettaglio, essere oggetto di rettifiche marginali in sede di API o di PUA per particolari situazioni fisiche, infrastrutturali o dell'assetto proprietario.

4. Le previsioni del POC assumono valore prescrittivo per la redazione degli API. Assumono inoltre valore conformativo dei diritti di proprietà ai fini edificatori, limitatamente alle Aree che gli API selezionano e disciplinano. Tali previsioni, integrate con le disposizioni degli API medesimi, costituiscono condizione essenziale per la determinazione puntuale dei valori delle aree fabbricabili.

Art. 2 – Validità ed effetti

1. Le previsioni del POC:
 - Sono sottoposte con cadenza quinquennale alla verifica periodica della efficacia delle azioni promosse, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi, a far data dalla entrata in vigore del PUC;
 - Possono essere oggetto di integrazione unitamente alla redazione degli API, o qualora se ne verificasse l'esigenza in funzione di procedure di programmazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, oppure a seguito di manifestazioni di interesse o richieste di finanziamento.
2. La procedura amministrativa per l'approvazione delle modifiche/integrazioni del POC è indicata nell'art.4 delle NTA del PSC. Qualora invece tali modifiche dovessero essere relative ai soli Atti di Programmazione degli Interventi (API), esse seguiranno la procedura di approvazione degli stessi, ai sensi dell'art.25 L.R. n.16/2004.

Art. 3 – Rapporto del POC con gli Atti di Programmazione degli Interventi (API)

1. Gli API sono redatti per la prima volta successivamente all'adozione del PUC, ed approvati contestualmente all'approvazione del PUC, anche a seguito di avviso pubblico volto alla selezione degli Ambiti di Riqualficazione e Trasformazione da individuare nel primo triennio all'interno delle Aree di Riqualficazione e Potenziale Trasformazione individuate nel PSC e programmate nei POC. Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004, compete al POC ed agli API definire, in relazione agli interventi di riqualficazione e nuova edificazione, la disciplina attuativa del PUC. Le previsioni degli API, combinate con quelle dei POC, possiedono pertanto valore conformativo dei diritti proprietari.
2. Gli API dettano la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualficazione e trasformazione del territorio comunale da realizzare nell'arco di tre anni. In tal senso gli API, sulla base dei criteri definiti nel PSC ed in conformità alle disposizioni del POC, stabiliscono, verificano e aggiornano periodicamente in funzione dei fabbisogni, le priorità d'intervento, le modalità di attuazione e di attribuzione dei diritti edificatori, al fine di rispondere con efficacia alla costante evoluzione del quadro legislativo e normativo, ai mutamenti delle dinamiche economiche ed urbana, alle istanze dei cittadini e delle imprese.
3. Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di Attuazione n.5/2011, gli API costituiscono parte integrante del POC assicurando valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione di cui agli artt. 13 della legge n.10/1977 e 5 della L.R. n.19/2001.
4. Il PSC pertanto rinvia ai POC e agli API direttive per la definizione della disciplina attuativa riguardante:
 - a) la individuazione delle priorità d'intervento, anche mediante apposita procedura

- di selezione;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso, degli indici edilizi e delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi negli ambiti di riqualificazione complessa e di trasformazione (nuova edificazione);
 - c) la verifica e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari ed industriali e di quelli relativi alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
 - d) I meccanismi di attribuzione delle premialità urbanistiche e fiscali per il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, ecologica e paesaggistica, precisati nel RUEC.
5. Gli API, sulla scorta delle direttive di cui al precedente comma e di quanto disciplinato nei POC, precisano in relazione agli interventi selezionati per il triennio di riferimento:
- a) le forme di esecuzione e le modalità attuative degli interventi;
 - b) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - c) la definitiva perimetrazione degli Ambiti di riqualificazione/trasformazione;
 - d) l'assetto urbanistico e le principali caratteristiche fisiche e morfologiche;
 - e) la ripartizione e la localizzazione delle dotazioni di attrezzature (territoriali ed ecologico ambientali) da realizzare o riqualificare;
 - f) la quantificazione degli oneri finanziari a carico dell'Amministrazione comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste indicandone le fonti di finanziamento.
6. Ai sensi della legislazione vigente, come da disposizione del PTCP, gli API possono prevedere l'acquisizione anche attraverso espropri, di eventuali aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico sulla base delle risorse disponibili nei bilanci pluriennali comunali. Per tali fini la delibera di approvazione degli API comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità ed urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
7. Gli API sono costituiti da prescrizioni normative che definiscono, anche attraverso schede e/o planimetrie in scala adeguata, le seguenti informazioni essenziali:
- i principali elementi per l'organizzazione spaziale ed i caratteri morfologici delle aree interessate (allineamenti, sagome indicative, tipologie, organizzazione degli spazi pubblici scoperti) e le caratteristiche tecnico-funzionali della viabilità di progetto;
 - la distribuzione delle quantità assegnate di aree pubbliche e private;
 - l'indicazione definitiva delle destinazioni d'uso, dei parametri edilizi, delle forme e modalità attuative ammesse;
 - l'individuazione di eventuali comparti e delle quote dei diritti edificatori da assegnare;
 - la quantificazione degli oneri finanziari per la realizzazione delle opere previste
 - l'elenco degli interventi ammessi nel triennio di vigenza.
8. Il procedimento di formazione degli API è stabilito dall'art.25 della L.R. n.16/2004. Con la stessa procedura sono approvati gli aggiornamenti che si rendessero necessari a seguito di nuovi fabbisogni o esigenze che, in conformità alle direttive del PSC e del POC, dovessero manifestarsi prima della scadenza triennale.

Art. 4 - Dimensionamento del primo POC

1. Il “primo POC”, facendo propri i criteri generali stabiliti negli artt.83 – 84 - 85 delle NTA del PSC, stabilisce una previsione di sviluppo urbano di tipo residenziale rispondente ad una programmazione quinquennale dell’offerta abitativa aggiuntiva pari a 54 nuovi alloggi. Tale quantità è compresa nel limite massimo delle previsioni di PUC (108 nuovi alloggi) da attuare nell’arco temporale di dieci anni, mediante la programmazione degli interventi stabilita nel POC e la disciplina attuativa definita negli API.
2. **Saranno quindi gli API a fissare, in funzione delle esigenze di programmazione, il carico insediativo definitivo ammesso nel primo triennio in modo comunque non eccedente il limite di cui al precedente comma**, stabilendo allo stesso tempo gli indici di edificabilità ed i parametri urbanistici ed edilizi “definitivi”, dei singoli Ambiti di Riqualficazione e Trasformazione selezionati, all’interno dell’intervallo di variazione degli indici fissato nella disciplina degli interventi di cui al successivo Capo II.
3. Ai fini del rispetto della quantità totale di alloggi consentita, in funzione dell’applicazione dei parametri edilizi-urbanistici determinati nel POC e negli API, nelle aree edificabili individuate si assume che ad ogni nuovo alloggio corrispondano 120 mq di Superficie Lorda (SL), per un **totale di 6.480 mq mq di SL** (mq 120 x 54 alloggi) da distribuire per ripartizioni triennali, come definite negli API, tra:
 - Edificazione di completamento nell’Insediamento Urbano Recente;
 - Edificazione integrativa nelle Aree di Riqualficazione Integrata dell’Insediamento Urbano Storico
4. L’eventuale adeguamento progressivo del carico insediativo, fino a coprire il fabbisogno massimo per il prossimo decennio (108 alloggi), sarà compiuto mediante i successivi API in relazione alle azioni di Monitoraggio che l’Amministrazione comunale è tenuta a compiere ai sensi dell’art. 15 delle NTA del PSC, in funzione di nuove e comprovate esigenze abitative.
5. Ciascun Ambito di Trasformazione “perequativo” contribuisce, per la quota stabilita dal POC (comunque non inferiore al 20% della superficie d’ambito) alla realizzazione delle dotazioni territoriali pregresse (deficit relativo agli standard urbanistici comunali e territoriali) utilizzando in via prioritaria le superfici da cedere gratuitamente (compensative) alla Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste nel seguente art.8.

Art. 5 – Interventi programmati nel primo POC

1. Nella tav. PO 1 sono rappresentate tutte le Aree di Riqualficazione e Potenziale Trasformazione nonché le opere infrastrutturali di progetto previste nel PSC, come disciplinate nel Capo II delle presenti norme. Tra queste sono individuate quelle previsioni urbanistiche per le quali l’Amministrazione ha programmato di intervenire nel primo quinquennio di operatività del PUC. Tali interventi saranno resi operativi solo mediante selezione ed inserimento negli Atti di Programmazione degli Interventi (API). Per questo motivo gli interventi che gli API non selezionano nel triennio di validità conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.
2. Le trasformazioni programmate nel “primo POC” interessano sia la gran parte delle Aree di Riqualficazione Integrata del Centro storico che talune Aree di Potenziale Trasformazione

per Servizi anch'esse sostanzialmente ricadenti nel centro storico. Esse vanno ad aggiungersi agli interventi edilizi diretti di completamento e di recupero consentiti mediante l'applicazione della disciplina di PSC, riguardanti l'intero centro urbano edificato.

3. Le trasformazioni previste per il primo quinquennio, secondo gli indirizzi emanati dall'Amministrazione comunale, mirano soprattutto al recupero ed al completamento dei tessuti già edificati e al miglioramento delle dotazioni territoriali in ambito urbano, ovvero:
 - a) **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INTEGRATA DEL CENTRO STORICO MEDIANTE RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA DEGLI ISOLATI;**
 - b) **AREA A VERDE ATTREZZATO IN PIAZZA FLORA;**
 - c) **AREA A VERDE ATTREZZATO IN CORSO UMBERTO;**
 - d) **PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEI LIGURI BEBIANI;**
 - e) **CENTRO IPPICO IN LOCALITA' CA' DEL RE.**

4. Ai sensi dell'art. 33 comma 2-bis della L.R.C. n. 16/2004, al fine di selezionare gli interventi di nuova urbanizzazione da realizzare durante il periodo di validità dei POC, relativamente agli Ambiti di Riqualificazione/Trasformazione individuati nella tav. PO.1, l'Amministrazione Comunale potrà attivare -tramite specifico bando- una procedura di evidenza pubblica finalizzata alla formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) da redigere con cadenza triennale anche in funzione della disponibilità delle risorse economiche-finanziarie. L'avviso pubblico ha quindi lo scopo di effettuare una raccolta di manifestazioni di interesse e proposte – comunque non vincolanti per l'A.C.- da parte dei privati interessati (proprietari, imprese, società di trasformazione urbana, ecc) che, rispondendo ai criteri individuati nel predetto avviso, possano concorrere al miglioramento della qualità del territorio nel rispetto delle priorità pubbliche (riqualificazione e completamento dell'edificato urbano, realizzazione di ERS, spazi di uso pubblico ed attrezzature collettive).

Art. 6 – Elaborati costitutivi

- PO 1 – Interventi programmati
- PO 1 NTA – Norme Tecniche di Attuazione Programmatiche
- PO 1 API – Atti di Programmazione degli Interventi

Gli API sono redatti successivamente all'adozione del PUC, e per la prima volta approvati contestualmente all'approvazione del PUC ai sensi del comma 7 dell'art.25 della LRC n. 16/2004.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

Art. 7 – Disciplina degli Ambiti di Riqualificazione Integrata del Centro Storico

1. Nella tav. PO 1 sono riportate tutte le Aree di Riqualificazione integrata del Centro Storico, costituite dagli immobili diruti e le relative aree di sedime ricadenti nel Sistema della Ricomposizione morfologica, di cui alla tav. n. 8 del PSC, e tra di esse sono individuati con apposita campitura quegli Ambiti per i quali l'Amministrazione comunale **ha programmato** la possibilità di intervento nel primo quinquennio di operatività del PUC.
2. Tali immobili si presentano in uno stato di completo abbandono e degrado, nonostante la loro evidente collocazione centrale rispetto alla struttura urbana. Per questi Ambiti è previsto il recupero mediante interventi di ripristino, al fine di ricostituire la fisionomia architettonica degli isolati, per forme e materiali della tradizione locale.
3. Gli interventi previsti di Ripristino edilizio potranno essere attuati solo previo inserimento all'interno degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), anche a seguito degli avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse di cui al precedente art.5 comma 4. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, gli immobili in oggetto conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.
4. Gli API, seguendo le direttive di cui agli artt.54 e 68 delle NTA del PSC, ne dettaglieranno la disciplina puntuale mediante apposite Schede progetto che ne determineranno la consistenza e le caratteristiche per ogni unità individuata:
 - favorendo la ricostituzione delle quinte architettoniche e degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato, facendo riferimento alle partiture ed ai materiali di finitura della tradizione costruttiva locale;
 - definendo le caratteristiche e le modalità degli interventi di edificazione integrativa, da consentire nel rispetto del limite massimo dei nuovi alloggi e delle suddivisioni del fabbisogno, da determinare ai sensi del precedente art.4.

Art. 8 – Disciplina degli Ambiti di Riqualificazione ambientale e turistica del Lago di Decorata

1. Nella tav. PO 1 è riportata una ampia area circostante l'invaso di Decorata nella quale l'Amministrazione intende incrementare l'attrattività naturalistica dell'intero sistema mediante l'attivazione di funzioni ludiche, sportive e in generale del tempo libero, con lo scopo di offrire al sito stesso la possibilità di assumere la funzione di vero e proprio punto di aggregazione vocato a favorire il contatto diretto con la natura. Un punto strategico, un nodo di connessione nevralgico che contribuisca a rafforzare la domanda turistica di qualità rivolta al territorio rurale, di basso impatto per quanto concerne la trasformazione dei luoghi, ma al contempo con valenza pubblica. Per tale Area, ricompresa tra i Progetti Strategici di cui all'art. 27 delle NTA del PSC, l'Amministrazione comunale **non ha programmato** l'intervento nel primo quinquennio di operatività del PUC.

5. Gli interventi potranno essere attuati anche per frazioni dell'Area solo previo inserimento di esse, quali Ambiti di riqualificazione ambientale-turistica, all'interno dei successivi POC ed Atti di Programmazione degli Interventi (API), anche a seguito degli avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse di cui al precedente art.5 comma 4. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, le aree in oggetto conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.
2. Gli API medesimi, seguendo le direttive di cui all'art. 68 comma 5 delle NTA del PSC, e quelle eventuali dei successivi POC, ne dettaglieranno la disciplina puntuale:
 - Programmando progetti indirizzati alla creazione di itinerari turistici-naturalistici, con connessioni anche a scala sovracomunale, volti alla riscoperta delle aree boscate limitrofe, mediante l'individuazione di sentieristiche per escursionismo, con percorsi accessibili per una ampia platea di fruitori (giovani, anziani, disabili), di aree attrezzate per accoglienza e ricettività, per attività sportive all'aperto (tiro con l'arco, percorsi acrobatici sugli alberi, jogging, circuiti equestri, nordic walking, ecorunning, ecc.), di strutture eco-compatibili in legno a basso impatto (altezza massima 4 ml) finalizzate ad attività di ristoro, di divulgazione (spazi multimediali) e per il tempo libero.
 - La gestione di tali attività ricreative potrà essere di carattere sia pubblico che privato. In quest'ultimo caso dovrà essere stipulata un convenzione tra l'operatore privato e l'Amministrazione comunale al fine di garantire l'uso sociale e pubblico delle attrezzature, in conformità all'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.

Art. 9 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione per Residenze (ATR)

1. Nella tav. PO 1 sono rappresentate tutte le Aree di Potenziale Trasformazione per Residenze individuate nel PSC, idonee ad ospitare nuovi insediamenti prevalentemente residenziali la cui trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti, servizi annessi e la indispensabile qualità ambientale. Per dette Aree l'Amministrazione comunale non ha programmato l'intervento nel primo quinquennio di operatività del PUC.
2. Gli interventi potranno essere attuati solo previo inserimento di esse, quali Ambiti di Trasformazione per Residenze (ATR), all'interno dei successivi POC e degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), anche a seguito degli avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse di cui al precedente art.5 comma 4. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, le aree in oggetto conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.
3. Gli API, seguendo le direttive di cui all'art. 69 delle NTA del PSC, ne dettaglieranno la disciplina puntuale in funzione delle caratteristiche morfologiche dei tessuti edilizi da edificare e della classificazione dei suoli di cui all'art.87 delle NTA del PSC, ed in conformità alle seguenti previsioni:
 - 3.1 Modalità di attuazione
 - Intervento edilizio differito (PUA) o diretto convenzionato (PdCC) qualora gli API dovessero definire i principali elementi di organizzazione spaziale e funzionale dell'Ambito

3.2 Disciplina degli interventi

- MO – MS – RE per gli interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti
- NE per gli interventi di nuova costruzione
- RU per gli interventi di trasformazione urbanistica (PUA)

3.3 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali : a/1, a/2, a/3
- Funzioni commerciali : b/1, b/2, b/4, b/5, b/6
- Funzioni produttive e direzionali : c/1, c/4, c/5, c/6, c/8
- Funzioni turistico-ricettive : d/1, d/2

3.4 Parametri urbanistici-edilizi per gli Ambiti di Trasformazione (sottoposti a PUA)

- LM = non inferiore a 500 mq per gli Ambiti ricadenti nel territorio urbano consolidato; non inferiore a 800 mq per gli Ambiti ricadenti nel territorio urbano marginale; non inferiore a 1200 mq per gli Ambiti ricadenti nel territorio periurbano o extraurbano
- IT = da 0,20 mq/mq a 0,48 mq/mq
- IF = da stabilire in sede di PUA
- IC = da 0,25 mq/mq a 0,40 mq/mq
- NP = non superiore a 3 piani fuori terra compreso l'eventuale sottotetto abitabile
- Hmax = in funzione di NP, comunque mai superiore a 10,50 ml
- DC = non inferiore a 5 mt
- DE = 10 mt da pareti finestrate
- DS = non inferiore a 5 mt, da stabilire in sede di PUA
- IPT/IPF = non inferiore a 0,40 mq/mq, da stabilire in sede di PUA
- Scomp = non inferiore al 20% della ST per gli Ambiti perequativi
- STD = non inferiore a 12 mq/ab, da stabilire in sede di PUA

3.5 Ulteriori Direttive

- Il POC nella tav. PO 1 individua, tra le Aree di Potenziale Trasformazione per Residenze, l'Area Perequativa R4 composta da due porzioni di suolo discontinue (R4a – R4b). In sede attuativa gli API dovranno far ricadere la porzione di suolo R4a, posta all'incrocio tra la SS 212 e la SP 100, all'interno della Superficie compensativa (Scomp) oggetto di cessione gratuita all'A.C. al fine di permettere il previsto adeguamento stradale mediante la creazione di una rotonda di accesso al centro abitato, come previsto nel "Progetto Strategico di Riassetto funzionale integrato dell'accesso ovest al centro urbano" di cui all'art.27 comma 3.3 delle NTA del PSC.
- Gli API, anche a seguito degli avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse di cui al precedente art.5 comma 4, potranno individuare sub-Ambiti dotati di una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, da configurare in conformità alle previsioni di PSC e di POC, ed in modo da non pregiudicare i diritti degli altri proprietari dei suoli ricadenti nell'Ambito. A tal fine gli API dovranno prevedere, anche su proposta dei privati, uno schema planimetrico unitario con individuazione della viabilità di accesso e la localizzazione delle aree a standard oggetto di cessione.
- Nei casi in cui i POC o gli API prevedano tracciati viari o dotazioni pubbliche o di uso pubblico da cedere all'Amministrazione comunale, come appositamente specificate negli elaborati grafici con idonea simbologia e/o nelle presenti norme,

il PUA o i PdC abilitanti gli interventi dovranno essere integrati con idonea convenzione urbanistica che individui le predette opere di urbanizzazione regolandone le modalità di cessione e/o di gestione;

- Gli API ed i PUA relativi agli Ambiti di trasformazione potranno perimetrare gli edifici esistenti, con le relative aree di pertinenza, escludendoli dalla disciplina degli ambiti medesimi. In tal caso l'intera area esclusa sarà sottoposta alla disciplina edilizia prevista per gli interventi diretti in zona BR (sottozone BR1-BR2-BR3) da individuare in funzione della classificazione dei suoli di cui all'art.87 delle NTA del PSC;
- I PUA relativi agli Ambiti di trasformazione individuati dovranno contenere le indicazioni e le misure in ordine alla mitigazione degli impatti visuali, motivando adeguatamente le scelte relative alla qualificazione dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, seguendo gli "indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi" relativi all'Ambito di paesaggio in cui ricadono, come definiti nel PSC art.35 comma 7;
- Alle nuove destinazioni d'uso o ai cambi di destinazione d'uso, tra quelli ammessi nel precedente comma 3.3, corrispondono specifiche dotazioni minime di standard come determinate nel RUEC. Nei casi e con le modalità stabilite nel RUEC, è possibile effettuare la monetizzazione delle quantità di superfici corrispondenti alla dotazione prevista.

Art. 10 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)

1. Nella tav. PO 1 sono rappresentate tutte le Aree di Potenziale Trasformazione per Servizi individuate nel PSC, da destinare alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse pubblico al fine di assicurare quelle dotazioni considerate necessarie per una migliore funzionalità e qualità ambientale dell'insediamento urbano, oppure volte ad incrementare le occasioni di svago o di impegno sportivo. Esse sono prioritariamente destinate all'acquisizione pubblica dei suoli per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. L'Amministrazione comunale ha programmato l'intervento nel primo quinquennio di operatività del PUC per le seguenti aree:
 - **AREA A VERDE ATTREZZATO IN CORSO UMBERTO - (ATS 7)**
 - **AREA A VERDE ATTREZZATO IN PIAZZA FLORA - (ATS 8)**
 - **PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEI LIGURI BEBIANI - (ATS 9)**
 - **CENTRO IPPICO IN LOCALITA' CA' DEL RE - (parte ATS 10)**
2. In particolare;
 - **L'ATS 7** è costituito da un'area libera dotata di una superficie di circa mq 230 posta nella parte terminale di Corso Umberto ed in prossimità della centrale Piazza Flora, sorta sull'area di sedime di edifici da tempo demoliti, attualmente cementata, e di fatto utilizzata impropriamente come area di sosta. Per esso è prevista una nuova sistemazione coordinata a verde attrezzato/parcheggio al fine di restituire un adeguato decoro ad un suolo che, sebbene di modesta dimensione, è posto in posizione centrale ed a ridosso di consolidate attività commerciali. L'attuazione è sottoposta a Progetto di opera pubblica da parte dell'Amministrazione comunale, con procedura di acquisizione per pubblica utilità del suolo da attuarsi nei termini di legge, previo inserimento negli API.
 - **L'ATS 8** è costituito da un'area ricadente in Centro storico nella centrale Piazza Flora, in tutto pari a circa 490 mq, attualmente occupata dalla struttura di un

edificio multipiano in calcestruzzo armato di proprietà privata, mai ultimato né mantenuto, che da tempo rappresenta un impattante elemento di degrado urbano prospettante sul principale invaso spaziale cittadino. Per tale Ambito si prevede una sistemazione a verde attrezzato mediante Progetto di opera pubblica per la realizzazione di uno spazio fruibile e di relazione aperto alla collettività, per la cui attuazione è stata già avviata la necessaria procedura di acquisizione per pubblica utilità da parte dell'Amministrazione comunale.

- **L'ATS 9** è costituito da un'area ricadente in Centro storico lungo via dei Liguri Bebiani, ampia circa 468 mq, attualmente destinata a verde privato incolto. Per esso è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio funzionale alla adiacente plesso scolastico dell'Istituto comprensivo di scuola secondaria. L'attuazione è sottoposta a Progetto di opera pubblica da parte dell'Amministrazione comunale, con procedura di acquisizione per pubblica utilità del suolo da attuarsi nei termini di legge, previo inserimento negli API.
 - **L'ATS 10** è costituito da una estesa area ubicata in località Ca' del Re, pari a circa 52,265 mq, già in parte destinata ad un impianto sportivo polivalente - "Centro Ippico Maneggio". L'area individuata è parte di un ambito territoriale più ampio, in totale pari a circa 114.905 mq, utilizzabile nelle future programmazioni per implementare ed integrare le funzioni sportive e di svago previste. L'intervento, individuato come Progetto Strategico di cui all'art.27 comma 3.4 delle NTA del PSC, dovrà essere progettato in sintonia con le caratteristiche del paesaggio esistente e degli elementi naturali che lo contraddistinguono, per cui le strutture coperte (maneggio, box, depositi, club house, servizi, attività ludico-sportive complementari) dovranno essere realizzate mediante l'uso di materiali ecosostenibili e naturali, mentre le aree scoperte (paddock, percorsi pedonali, parcheggi, ...) dovranno garantire la più ampia permeabilità del suolo, osservando le eventuali prescrizioni operative di dettaglio degli API. Per l'attuazione è prevista l'iniziativa sia pubblica, ovvero sottoposta a Progetto di opera pubblica da parte dell'Amministrazione comunale, con procedura di acquisizione per pubblica utilità, che privata, ma con finalità pubbliche per cui su tali aree dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico, o ancora mista pubblico/privata, attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse economiche nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
3. Gli interventi, relativi alle aree prescelte, potranno essere attuati solo previo inserimento di esse, quali Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS), all'interno degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), anche a seguito degli avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse di cui al precedente art.5 comma 4 qualora se ne ravvisi l'opportunità. Per le ulteriori Aree individuate nella tav. PO 1 e non incluse nel primo programma quinquennale, gli interventi potranno essere attuati solo previo inserimento all'interno dei successivi POC ed API. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, le aree in oggetto conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.
4. Gli API, seguendo le prescrizioni di cui agli artt. da 62 a 66 delle NTA del PSC, ne dettaglieranno la disciplina puntuale in funzione delle specifiche necessità.

CAPO III

DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 11 – Disciplina delle Infrastrutture per la mobilità di nuova previsione

1. Nella tav. PO 1 sono riportati con apposita grafia i nuovi tracciati viari, e quelli da potenziare/adequare per una migliore funzionalità, come previsti negli elaborati grafici di PSC. Per tali opere infrastrutturali l'Amministrazione comunale non ha programmato interventi nel primo quinquennio di operatività del PUC.
2. Gli interventi, tra i quali ricade anche il Nuovo Asse stradale di circumpollazione incluso tra i Progetti Strategici di cui all'art. 27 delle NTA del PSC, potranno essere attuati solo previo inserimento di essi tra le azioni programmatiche dei successivi POC e degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), la cui disciplina farà riferimento alle direttive di cui all'art. 80 delle NTA del PSC. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, le aree interessate conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.

Art. 12 – Disciplina degli Impianti e delle Infrastrutture tecnologiche di nuova previsione

1. Nella tav. PO 1 sono riportate le aree interessate dalla futura realizzazione di impianti o infrastrutture tecnologiche di progetto, come previste negli elaborati grafici di PSC. Per tali opere infrastrutturali l'Amministrazione comunale non ha programmato interventi nel primo quinquennio di operatività del PUC.
2. Gli interventi potranno essere attuati solo previo inserimento di essi tra le azioni programmatiche dei successivi POC e degli Atti di Programmazione degli Interventi (API), la cui disciplina farà riferimento alle direttive di cui all'art. 82 delle NTA del PSC. Fino ad allora, come specificato nel precedente art.5, le aree interessate conserveranno -anche nella fase operativa- la destinazione urbanistica individuata nel PSC, con riferimento alla Componente del Sistema in cui esse ricadono.