



COMUNE DI LUSCIANO

Provincia di Caserta

Piano Urbanistico Comunale DEFINITIVO

Elaborazione in conformità L.R.16/04 - R.R. n. 5 del 04.08.2011

REDAZIONE PUC - VAS
UFFICIO DI PIANO

SINDACO
Dott. Nicola Esposito

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO
arch. Eduardo Cotugno

SUPPORTO TECNICO SCIENTIFICO
prof. arch. Paride G. Caputi

SUPPORTO AL RUP - PIANI DI SETTORE
arch. Luigi Migliaccio

SUPPORTO AL RUP - COORDINAMENTO
JUNIOR
arch. Angela Manca

SUPPORTO AL RUP - SEZIONE JUNIOR
arch. Cristina Bocchetti
arch. Domenico Dello Iacono

USO AGRICOLO DEL SUOLO
dott. agr. Alessandro Simeone

ANALISI GEOLOGICA
dott. geol. Gennaro D'Agostino

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Disposizioni strutturali e programmatiche del Piano
Urbanistico Comunale (PUC)**

*Integrate e modificate dalle osservazioni accolte
e dai pareri degli enti sovraordinati*

Indice

TITOLO I	_ DISPOSIZIONI GENERALI	1
PARTE I	_ GENERALITÀ	2
ART.1	Definizione del PUC e sua articolazione.....	2
ART.2	Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del PUC.....	3
ART.3	Elaborati costitutivi del PUC	5
ART.4	Attuazione del piano urbanistico comunale	8
ART.5	Attuazione a mezzo di perequazione urbanistica	8
ART.6	Attuazione a mezzo di interventi edilizio diretto.....	9
ART.7	Attuazione a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato	9
ART.8	Attuazione a mezzo di strumenti urbanistici attuativi.....	11
ART.9	Attuazione a mezzo di Comparti edificatori.....	11
ART.10	Interventi edilizi su lotto edificatorio libero e/o ineditato	12
ART.11	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	13
ART.12	Parametri e di indici urbanistici ed edilizi ed Altre definizioni.....	14
ART.13	Destinazioni d'uso	14
ART.14	Standard in ragione delle destinazioni d'uso.....	21
ART.15	Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il regolamento urbanistico	23
ART.16	Deroghe al PUC.....	24
ART.17	Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.....	24
ART.18	Classificazione del territorio comunale	24
TITOLO II	_ DISPOSIZIONE STRUTTURALI: NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE, LE TRASFORMAZIONI E GLI USI DEL TERRITORIO	26
PARTE II	_ IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E APERTO	27
ART.19	Territorio rurale a preminente valore agronomico-produttivo (UTOE_E1).....	27
ART.20	Territorio rurale e aperto complementare alla città (UTOE_E2)	29
PARTE III	_ IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO	31
ART.21	Sistema del territorio insediato	31
ART.22	Territorio urbano di impianto storico	32
ART.23	Complesso urbano storico pre-unitario (UTOE_A1)	32
ART.24	Complessi urbani storici otto-novecenteschi in sostanziale continuità al nucleo storico centrale (UTOE_A2). 35	
ART.25	territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale	36
ART.26	Territorio urbano recente riconoscibile e compiuto/consolidato (UTOE_B1)	37
ART.27	Territorio urbano recente riconoscibile e di completamento (UTOE_B2).....	38
PARTE IV	_ IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA	39
ART.28	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	39
ART.29	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale	40
ART.30	Aree G1 - Attrezzature scolastiche fino all'obbligo.....	41
ART.31	Aree G2 - Attrezzature di interesse comune	41
ART.32	Aree G3 - Attrezzature per il verde e lo sport.....	42
ART.33	Aree P - Parcheggi pubblici o di uso pubblico	43
ART.34	Spazi e attrezzature d'interesse generale.....	43
ART.35	Viabilità di progetto	44
ART.36	Viabilità storica	45
PARTE V	_ AMBITI SOTTOPOSTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI.....	47
ART.37	Fasce di rispetto e di ambientazione urbana.....	47
ART.38	Servizi generali e impianti tecnologici	48
ART.39	Coltivi di vite maritata al pioppo.....	49
ART.40	Territorio negato con potenzialità ambientale	49

TITOLO III _ DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE: NORME PER LA TRASFORMAZIONE FISICA E FUNZIONALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	50
PARTE VI _ AMBITI DI TRASFORMAZIONE	51
ART.41 La componente programmatico/operativa del PUC e	51
ART.42 Gli Ambiti di Trasformazione	51
ART.43 Area urbana a prevalenza residenziale di recupero e completamento (UTOE_B3 in ATR)	52
ART.44 Area Urbana residenziale di nuovo impianto, destinata a edilizia sociale, già riclassificata (UTOE_C1 in ATR) 56	
ART.45 Area Urbana residenziale di nuovo impianto, destinata a edilizia sociale (UTOE_C2 in ATR)	57
ART.46 Produttivo esistente consolidato (UTOE_D1 in ATP)	58
ART.47 Produttivo di nuovo impianto direzionale e commerciale (UTOE_D2 in ATP).....	59
ART.48 Produttivo di nuovo impianto industriale e artigianale (UTOE_D3 in ATP)	60
ART.49 Produttivo turistico – ricettivo (UTOE_D4 in ATP)	62
ART.50 Morfologie urbane integrate di nuovo impianto (UTOE_M in ATP)	63
ART.51 Progetto della strada extraurbana perimetrale	64
ART.52 Norme di salvaguardia	65
ALLEGATO 1: PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI, INTERVENTI EDILIZI	66
PARTE I - PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	67
Art. 1 Superfici, volume, altezza, allineamenti	67
Art. 2 Altezza della costruzione (H)	67
Art. 3 Altezza dei fronti della costruzione (Hf).....	67
Art. 4 Numero dei piani della costruzione (Np)	68
Art. 5 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) 68	
Art. 6 Superficie coperta della costruzione (Sc).....	69
Art. 7 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	69
Art. 8 Superficie utile netta della costruzione (Sun)	70
Art. 9 Volume della costruzione (V).....	70
Art. 10 Superficie fondiaria (Sf)	71
Art. 11 Superficie territoriale (St)	71
Art. 12 Indici e rapporti.....	71
Art. 13 Rapporto di copertura (Q)	71
Art. 14 Indice di utilizzazione fondiaria (If)	71
Art. 15 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	71
Art. 16 Aree di pertinenza	72
Art. 17 Vincolo di allineamento o di arretramento	72
PARTE II - INTERVENTI EDILIZI	73
Art. 18 Generalità	73
Art. 19 Interventi di demolizione	73
Art. 20 Interventi relativi a pertinenze	73
Art. 21 Altri interventi.....	74
Art. 22 Interventi relativi ad aree scoperte	74
Art. 23 Opere pubbliche comunali.....	75
Art. 24 Interventi per manufatti provvisori	75
Art. 25 Interventi urgenti.....	75
Art. 26 Forme di utilizzazione dei diritti edificatori	76
Art. 27 Perequazione urbanistica	
Art. 28 Compensazione.....	

TITOLO I _ DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 DEFINIZIONE DEL PUC E SUA ARTICOLAZIONE

1. La pianificazione comunale è esercitata conformemente alla Legge nazionale 1150/42 e alla Legge Regionale n.16/2004 "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni e integrazioni, attraverso il Piano Urbanistico Comunale (PUC).
2. Il piano urbanistico comunale (PUC) in applicazione alla legge regionale n. 16/2004 è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. L'insieme delle due parti (Psc e Poc) costituirà un unico strumento di governo del territorio, internamente coerente.
3. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi dell'art. 3 della LR 16/2004 e dell'art. 9 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011, si attua mediante:
disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a definire l'identità fisica del territorio regionale e a individuare le linee fondamentali della sua trasformazione a lungo termine, con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo, ai rischi derivanti da calamità naturali, all'articolazione delle reti infrastrutturali di interesse regionale, ai sistemi di mobilità di livello regionale e al coordinamento di questi ultimi con quelli di livello sovraregionale;
disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.
4. Nelle *disposizioni strutturali* sono individuati gli ambiti da conservare, recuperare e valorizzare e quelli da riqualificare e risanare o quelli dove è eventualmente possibile un certo grado di trasformazione. Nella *disposizioni programmatiche* vi è, invece, l'effettiva previsione di tale trasformazione.
5. Ai sensi del comma 3 e 5 (secondo capoverso) dell'art. 9, del Regolamento n.5/2011 il **Piano Strutturale** del PUC fa riferimento, oltre che agli elementi strutturali a scala provinciale, definiti dal PTCP, anche alle seguenti componenti strutturali:
l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
i centri storici, così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
l'individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
la ricognizione ed individuazione aree vincolate;
le infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

6. Il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.

7. Ai sensi del comma 6 dell'art. 9 del Regolamento n. 5 /2011, la componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo.

8. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento n.5/2011 nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 (i limiti massimi e minimi dei carichi insediativi) per le singole aree indicando:

- *destinazione d'uso;*
- *indici fondiari e territoriali;*
- *parametri edilizi e urbanistici;*
- *standard urbanistici;*
- *attrezzature e servizi.*

9. Ai sensi del comma 7 dell'art. 9 del Regolamento n. 5/2011, il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale n.16/2004.

ART.2 CONTENUTO, OBIETTIVI E LIMITI DELLA DISCIPLINA DEL PUC

1. Il piano urbanistico comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il PUC di Lusciano considera invariante le *Disposizioni strutturali* di cui all'art. 6 delle NTA del PTCP di Caserta.

3. Ai fini dell'applicazione del PUC, il territorio comunale è suddiviso in parti, ciascuna delle quali costituisce unità di base (UTOE) per la disciplina urbanistica dettata dalle disposizioni delle presenti norme.

4. Per ciascuna parte del territorio, il PUC provvede a dettare le necessarie prescrizioni, a definire i vincoli e – in genere - le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio, nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico, nonché di infrastrutture urbanizzative, secondo principi di sostenibilità storica, geomorfologica.

5. Il PUC individua altresì - graficamente o tramite rinvio alle norme di settore - le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di

morfologia urbana e/o del paesaggio), risorse, impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione).

Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul PUC, sia che esso abbia o non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto e/o delle conseguenti limitazioni. Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli imminenti o potenziali.

6. Al fine di garantire, per quanto è possibile, l'integrale attuazione del PUC, si applicano le seguenti disposizioni:

6.1 - Quanto alle aree destinate a servizi o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, il PUC può essere attuato sia mediante:

- **acquisizione della proprietà**, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente ;
- **assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico**.

6.2 - In riferimento alle aree destinate a nuovi *parcheggi pubblici*, il PUC può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà e conseguente sistemazione del suolo da parte del Comune, sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo *punto 10*.

7. Le disposizioni di cui al precedente *punto 6* non si applicano:

- alle aree a standard comprese entro perimetri per i quali il PUC prescrive il preventivo ricorso a strumenti urbanistici attuativi (strumenti con cui può, comunque, essere motivatamente operata la scelta della servitù di uso pubblico);
- alle aree soggette a intervento diretto convenzionato;
- alle aree già di proprietà comunale.

8. Quanto alle aree di cui al precedente *punto 6*, trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC senza che lo stesso abbia avuto attuazione o senza che sia stata approvata la relativa progettazione o, qualora necessario, il relativo piano attuativo, le previsioni del PUC troveranno attuazione mediante costituzione convenzionale di servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dai punti in precedenza menzionati.

9. L'assoggettamento all'uso pubblico delle *aree destinate a servizi o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico*, di cui al precedente *punto 6*, avviene a mezzo di convenzione con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al PUC ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e

permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni convenzionalmente fissati.

10. L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a *nuovi parcheggi pubblici* (L. 24 marzo 1989 n. 122), cui al precedente *punto 6.2*, avviene - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, nonché, nel caso di parcheggi realizzati nel sottosuolo, anche del prezzo di mercato del terreno - a mezzo di convenzione con la quale il proprietario si impegna a realizzare e ad ultimare le opere entro un termine stabilito.

10.1 - *Per i parcheggi pubblici posti solo in superficie*: lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PUC (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove); il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

10.2 - *Per i parcheggi privati nel sottosuolo, di uno o più piani*, il proprietario deve impegnarsi all'obbligo di darli in locazione o di venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali (con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo.

11. Le convenzioni di cui al punto precedente sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

ART.3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati: *Quadro Conoscitivo, Progetto Di Piano, Studi Specialistici e Allegati*.

1.1 IL QUADRO CONOSCITIVO

Il *Quadro Conoscitivo* è composto da una *Relazione Conoscitiva* e da una serie di *Elaborati Grafici: SERIE IT, IC, CS* elaborati sulla cartografia aggiornata al 2013 e *SERIE SF* aggiornata al 2017:

- Relazione conoscitiva

SERIE IT - Inquadramento territoriale

- TAV. IT. 01 Struttura Storica. L'agro aversano ad inizio novecento
- TAV. IT. 02 Stato dei luoghi. La conurbazione aversana oggi
- TAV. IT. 03 Indirizzi. La Provincia di Caserta nel Ptr e nel PTCP di Caserta

SERIE IC - Inquadramento Comunale

- TAV. IC.01 Regimi del PTCP di Caserta sul territorio comunale
- TAV. IC.02 P.R.G. vigente e varianti approvate
- TAV. IC.03 Attuazione P.R.G. vigente
- TAV. IC.04 Fasi di sviluppo del territorio urbanizzato
- TAV. IC.05 Attrezzature pubbliche esistenti
- TAV. IC.06 Indagine edificato esistente
- TAV. IC.07 Sistema fognario esistente
- TAV. IC.08 Sistema idrico esistente
- TAV. IC.09 Pubblica illuminazione esistente
- TAV. IC.10 Rete viaria esistente
- TAV. IC.11 Carta unica del territorio (vincoli, tutele e vulnerabilità)

SERIE CS - Centro Storico

- TAV. CS.01 Tessuto e beni storici
- TAV. CS.02 Destinazioni d'uso dei piani terra
- TAV. CS.03 Localizzazione alloggi inidonei

SERIE SF - Stato di fatto

- TAV. SF.01 Aerofotogrammetria aggiornata al 2017
- TAV. SF.02 Sovrapposizione del P.R.G. vigente e varianti approvate alla cartografia aggiornata al 2017
- TAV. SF.03 Individuazione delle zone urbane sorte al di fuori della pianificazione

1.2 PROGETTO DI PIANO

Il Progetto di Piano è composto dalla Relazione di Progetto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC, e da una serie di ELABORATI GRAFICI - SERIE SP - elaborati sulla cartografia aggiornata al 2017:

- Relazione di progetto
- Norme Tecniche Di Attuazione (NTA)

SERIE SP – Progetto

- TAV. SP. 01 Zonizzazione del territorio comunale
- TAV. SP. 02 Specificazioni attuative per le UTOE B3:
 - SP. 02. A *Sotto-unità e viabilità su aerofotogrammetria*
 - SP. 02. B *Lotti edificabili e viabilità su aerofotogrammetria*
 - SP. 02. C *Sotto-unità e viabilità su particellare catastale*
 - SP. 02. D *Lotti edificabili e viabilità su particellare catastale*

- TAV. SP. 03 Sovrapposizione tra la delimitazione di ambiti ed elementi del PTCP e del PUC (rettifiche non costituenti variante, *comma 4, art. 3, NTA del Ptcp*)
- TAV. SP. 04 Rettifiche alla delimitazione di ambiti ed elementi del PTCP apportate dal PUC (rettifiche non costituenti variante, *comma 4, art. 3, NTA del Ptcp*)

1.3 Inoltre il PUC è costituito dai seguenti **STUDI SPECIALISTICI:**

- Rapporto Preliminare per la valutazione ambientale strategica
- Rapporto ambientale per la valutazione ambientale strategica
- Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

1.4 ALLEGATI: al PUC sono allegati, costituendone parte integrante per gli aspetti di specifica competenza, i seguenti elaborati attinenti a:

STUDIO AGRONOMICO: (a cura del dott. Agronomo Alessandro Simeone)

- Relazione sugli studi agronomici
- Carta uso agricolo del suolo (1: 5000)
- Indagine sulle aree negare del territorio comunale (*art. 77 e 78 NTA del PTCP*)
- Indagine sulle viti maritate e tavola delle differenze tra l'individuazione del PTCP e la situazione attuale (*art. 34 comma 4 delle NTA del PTCP*)

STUDIO GEOLOGICO: (a cura del dott. Geologo Gennaro D'Agostino)

- Carta corografica (1:5000)
- Carta dell'ubicazione delle indagini (1: 5000)
- Carta geolitologica (1: 5000)
- Carta geomorfologica e della stabilità(1: 5000)
- Carta della idrogeologia (1: 5000)
- Carta di microzonazione sismica (1:5000)
- Sezioni geologiche
- Relazione geologica
- Relazione delle indagini geognostiche

2. Le presenti NTA del PUC e la TAV.SP.01 sono elaborati prescrittivi. Le tavole TAV.SP.02.A, TAV.SP.02.B, TAV.SP.02.C, TAV.SP.02.D sono elaborati prescrittivi - attuativi, parte integrante delle presenti NTA. Gli altri elaborati hanno, invece, carattere illustrativo o ricognitivo.

3. In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

4. Eventuali errori di rappresentazione della cartografia di base, inclusa l'errata rappresentazione di edifici esistenti, non inficiano l'applicabilità del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente.

5. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme devono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

ART.4 ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC è attuato - nell'ambito degli atti di programmazione temporale degli interventi disciplinati dall'art.25 della legge regionale 22.12.2004, n. 16 - a mezzo di:

- a. interventi edilizi diretti;
- b. interventi edilizi diretti convenzionati di cui all'art. 28 bis della Legge 380/2001;
- c. strumenti urbanistici attuativi, di cui all'art. 26 della legge regionale 22.12.2004, n. 16;
- d. comparti edificatori di cui all' art. 33 della legge regionale 22.12.2004, n. 16;
- e. progetti di opere pubbliche.

2. La sequenza temporale degli interventi e delle operazioni previsti entro il perimetro territoriale di un singolo strumento urbanistico attuativo è regolata dallo strumento stesso e dalla relativa convenzione.

3. Le presenti *norme tecniche* e le *tavole di azionamento e specificazione* individuano, le zone, per i quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione e restauro e risanamento conservativo) sono subordinati alla modalità dell'intervento convenzionato e/o alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, alla formazione obbligatoria di comparto edificatorio e - se prescritta per lo specifico strumento - alla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.

4. Qualora il territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo o di progettazione unitaria di comparto sia delimitato, sulle tavole di *azionamento e/o di specificazione attuativa* del PUC, con apposita perimetrazione, la stessa deve considerarsi come soglia territoriale minima, salvo le specificazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTA.

ART.5 ATTUAZIONE A MEZZO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Con riferimento all'art. 32 (*Perequazione urbanistica*) della LR n.16/2004 la potenzialità edificatoria massima delle aree disciplinate nel PUC, a mezzo di Permesso di costruire convenzionato e/o da Piano urbanistico attuativo - tanto se espressa in valore assoluto quanto se

da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree - si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto dei suddetti strumenti attuativi, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

2. Sono sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - pur se campite dal PUC come edificabili - non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di permesso di costruire convenzionato e/o di strumento urbanistico esecutivo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.

ART.6 ATTUAZIONE A MEZZO DI INTERVENTI EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei seguenti presupposti:
 - a. che il PUC non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - b. che il PUC non prescriva l'obbligo dell'intervento edilizio convenzionato di cui all'art. 28 bis della L.380/2001;
 - c. che il PUC non prescriva l'obbligo alla formazione del comparto edificatorio definito quale unità minima interessata da progetto unitario da attuarsi con intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 della DPR 380/2001 ed individuato, nelle tavole azzonamento e/o specificazione, con apposita perimetrazione,
 - d. che il corredo urbanizzativo a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato secondo quanto stabilito da specifiche norme di legge.

ART.7 ATTUAZIONE A MEZZO DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

1. Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

L'approvazione con le modalità di cui al presente comma è prevista:

- a. quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- b. qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

2. Per "titolo edilizio convenzionato" di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire o titolo equipollente ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planovolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

3. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in apposito atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione. L'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Dirigente competente;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

4. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti NTA.

ART.8 ATTUAZIONE A MEZZO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- 1.** Gli strumenti urbanistici attuativi e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni degli *artt. 26 e 27* della *LR. n. 16/04*.
- 2.** L'Amministrazione cura che - negli strumenti urbanistici attuativi e nella progettazione di comparto - gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolarne la fruizione e massimizzarne l'utilità per la comunità.
- 3.** Gli strumenti urbanistici attuativi disciplinano l'uso di tutti gli immobili posti sul territorio oggetto degli strumenti medesimi, nell'ipotesi di ampliamento degli edifici esistenti è prescritto l'adeguamento della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.
- 4.** Ciascuno strumento urbanistico attuativo, salvo quanto previsto dal precedente punto 3, individua, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard specificamente prevista dal PUC, o quella maggiore, eventualmente risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti previsti.
La dotazione di aree a standard eventualmente già prevista, nel perimetro comparto soggetto a permesso di costruire convenzionato e/o dello strumento urbanistico attuativo, deve comunque essere assicurata entro tale perimetro.
Ove la dotazione di aree a standard sia reperita - in tutto od in parte - all'esterno del suddetto perimetro, dovrà essere soddisfatta la condizione che con la convenzione le aree medesime siano: puntualmente individuate, nella piena disponibilità del lottizzante e cedute al Comune gratuitamente.
- 5.** La preventiva approvazione di un piano di recupero, ancorché non prevista dal PUC, può essere prescritta dal competente organo comunale ogni qual volta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile.

ART.9 ATTUAZIONE A MEZZO DI COMPARTI EDIFICATORI

- 1.** Ai sensi dell'art 33 della LR n.16/2004 le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi PUC, dai PUA e dagli atti di programmazione degli interventi.
- 2.** Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC, dai PUA o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano: le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria

complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi (*comma 2, art. 33 LR.16/04*).

3. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PUC, i PUA e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria (*comma 6, art. 33 LR. 16/04*).

4. Lo sfruttamento edilizio dei comparti edificatori, (*art. 28, comma 7, legge 17 agosto 1942, n. 1150*) è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART.10 INTERVENTI EDILIZI SU LOTTO EDIFICATORIO LIBERO E/O INEDIFICATO

1. Gli interventi edilizi su singoli lotti *liberi e/o inedificati* per i quali il PUC prevede l'edificazione - individuati dalle tavole di *azonamento e/o di specificazione attuativa* del PUC - sono ammessi a condizione che i lotti medesimi, alla data di adozione del presente PUC costituiscano particella:

- a. dotata di autonoma identificazione catastale (mediante attribuzione di un proprio numero di mappa autonoma);
- b. non utilizzata per la fabbricazione su altra particella;
- c. non asservita, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà;
- d. accessibile da strada pubblica, privata o mediante servitù di passaggio.

2. Non sono "lotti liberi" né posso concorrere alla formazione di "lotti di nuova formazione" le aree di corte e le pertinenze accatastate con l'edificio.

3. Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale qualora ricadano in zone urbanistiche diverse ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa.

4. Il lotto libero o inedificato può essere costituito da una o da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

5. Non s'intende edificato il lotto sul quale insistano manufatti di consistenza inferiore ai 150mc.

ART.11 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal *D.M. 1444/68* e indicati dal PUC.
2. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in alternativa alla totale o parziale cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.
3. **La monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici può essere attivata: nelle UTOE A1, A2, B1, B2, E1, E2; e nelle UTOE D1, B3, D2, D4 con le limitazioni di cui al successivo punto 4 e alle tavole delle Specificazioni Attuative per le UTOE B3 (TAVV.SP.02. A,B,C,D).**
4. E' stabilito altresì che:
 - qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature;
 - quando la cessione delle aree indicate agli articoli precedenti non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia;
 - la monetizzazione degli standard, può determinarsi quando la quantità di aree da cedere nella misura prevista per legge non risulta idonea per la localizzazione di alcun tipo di attrezzatura pubblica e/o, pur essendo sufficiente la quantità dell'area da cedere, data l'ubicazione particolarmente periferica del lotto, l'attrezzatura pubblica sarebbe di difficile e scarsa utilizzazione.
5. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel PUC.
6. La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o titolo analogo dagli aventi titolo.

ART.12 PARAMETRI E DI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI ED ALTRE DEFINIZIONI

1. La definizione degli interventi edilizi è quella contenuta nelle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.
2. Per tali interventi, in applicazione della disciplina di cui al presente articolo, deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.
3. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del PUC di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.
4. Allo scopo di facilitare la lettura delle presenti NTA, i parametri ed indici edilizi ed urbanistici sono riportati nell'**ALLEGATO 1**, che non costituisce parte integrante delle NTA.
5. I piani attuativi, i permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal Regolamento Edilizio o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza, in misura massima possibile (in caso di ristrutturazione edilizia) ed in misura pari almeno a quella minima di legge (negli altri casi).

ART.13 DESTINAZIONI D'USO

1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PUC definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.
Tali destinazioni si distinguono in *PRINCIPALI* (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) ed in *COMPLEMENTARI*.
2. Non sono invece né individuate né definite dal PUC le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, sono insediate, senza nessuna

autonomia né fisico-strutturale, né edilizia, né funzionale. Ad esempio: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento; oppure l'ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale; oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi.

La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- a. la destinazione connessa qualora venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della superficie complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- b. la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- c. lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- d. la relativa funzione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

3. Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate da una lettera ed un numero, e sottocategorie, contrassegnate da una lettera e due numeri. In caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per analogia. All'interno di ciascuna destinazione principale sono elencate le eventuali destinazioni connesse.

FUNZIONI ABITATIVE (A) suddivise nelle seguenti categorie:

- **A1 – residenza ordinaria**, gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

- **A2 – residenza rurale**, le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.

- **A3 – residenza specialistica**, le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

- **A4 – residenza collettiva**, le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

FUNZIONI TERZIARIE (B) suddivise nelle seguenti categorie:

- **B1 – direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

- **B1.1 – strutture private**, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

- **B1.2 strutture a concorso di pubblico**, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

- **B2 – commerciali** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi inclusi autoconcessionari; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

- **B2.1 - esercizi di vicinato**, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;

- **B2.2 - medie strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

- **B2.3 - grandi strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

- **B2.4 - commercio di carburanti per veicoli**, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.

- **B2.5 esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
- **B3 – pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - **B3.1** - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
 - **B3.2** - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;
 - **B3.3** - mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
- **B4 – di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - **B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:
 - B4.1.1 - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - B4.1.2 - musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
 - B4.1.3 - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
 - B4.1.4 - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - B4.1.5 - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - B4.1.6 - centri congressuali polivalenti;
 - **B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - B4.2.1 - asili nido, scuole materne;
 - B4.2.2 - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 - B4.2.3 - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
 - B4.2.4 università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;
 - **B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private**, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
 - B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;
 - B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;

- B4.3.3 - poliambulatori;
- B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;
- B4.3.6 - ricoveri per animali;
- B4.4 – **strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;
- B4.5 – **attrezzature per lo spettacolo**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
 - B4.5.1 - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
 - B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- B4.6 – **attrezzature sportive**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- B4.7 – **attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
- B4.8 – **attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
- B4.9 - **attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;
- **B5 - attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.
- **B6 - mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono parimente considerate le utilizzazioni per:
 - B6.1 - *parcheggi*, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
 - B6.2 - *autorimesse*, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

- B6.3 - autostazioni;

- **B7 - attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- B7.1 - *sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo*, di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;
- B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile;

FUNZIONI PRODUTTIVE (C) suddivise nelle seguenti categorie:

- **C1 – attività manifatturiere**; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

- **C1.1** – piccolo artigianato di produzione, di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;

- **C1.2** - artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso da C1.1;

- **C2 – attività di spedizione e trasporto**; si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

- **C3 – attività produttive agricole**; si intendono le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

- **C4 - artigianato di servizio**, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

FUNZIONI RICETTIVE (D),

Sono attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

- **D1 – attività ricettive alberghiere**, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico/alberghiere; ostelli; ecc.;
- **D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio**, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
- **D3 – attività ricettive agricole**, quali gli esercizi agrituristici.

4. Per ciascun sistema, ambito o Unità territoriale sono definite , in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono, le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni possono definire - in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale - la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegata ai permessi di costruire ed alle DIA, e - seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato - dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

6. Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate -anche come articolazioni- dal precedente punto 6.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

7. Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

ART.14 STANDARD IN RAGIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

7.1 - La dotazione minima di aree a standard, dovuta nei casi di piani attuativi è fissata come segue, in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente *art.13* delle presenti NTA.

A – FUNZIONE ABITATIVA

A1, A3 e A4: 20 mq./abitante, di cui almeno 10 mq. a verde pubblico o di uso pubblico e 2,5 mq. a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per le attività ricettive non alberghiere, il 100% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per la residenza rurale (*A2*) non è richiesto nessuno standard, a meno che non siano individuate attrezzature agrituristiche nel qual caso si applicano i parametri di cui alla successiva sigla D3.

B – FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali:

B1.1 – strutture private, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B1.2 strutture a concorso pubblico, 100% Superficie Lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B2 – commerciali:

B2.1- B2.2- B2.3 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, con l'eccezione delle strutture commerciali all'ingrosso per le quali si applicano i parametri di cui alla successiva sigla C1.2, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; tale dotazione va incrementata della quota per parcheggi di relazione secondo le procedure e le modalità fissate dalle Leggi Regionali disciplinanti la materia. Gli spazi per la sosta di relazione non sono dovuti nelle zone e negli edifici storici e/o per gli esercizi commerciali di vicinato di tipo alimentare e per le unità immobiliari in cui sono insediati esercizi commerciali alla data di adozione del presente Regolamento,

B2.4 - commercio di carburanti per veicoli: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B2.5 - commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto,

B2.5 esposizioni merceologiche: 100% Superficie lorda, interamente destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B3 - pubblici esercizi:

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food: 100% Superficie lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B3.3 – mense: 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B4 – attrezzature di servizio:

B4.1 - attrezzature sociali e culturali:

B4.1.1-5 – centri di ricerca , archivi, musei, ecc.: 40% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.1.6 - centri congressuali polivalenti: 80% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.2 – attrezzature scolastiche:

B4.2.1-4 asili nido, scuole materne, primarie, secondarie, ecc.: 60% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali:

B4.3.1-4 – ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, ecc.: 80% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.3.5-6 - cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali: 50% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.4 - strutture associative: 30% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

B4.5 - attrezzature per lo spettacolo

B4.5.1 - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi: 150% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore); parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: 200% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore),

B4.6 – attrezzature sportive: 60% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.7 – attrezzature religiose: non richiesto,

B4.8 - attrezzature cimiteriali: 20% della Superficie cimiteriale, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B4.9 - attrezzature militari: non richiesto.

B5 - attrezzature tecnologiche: non richiesto.

B6 - mobilità meccanizzata: non richiesto.

B7 - attrezzature ricreative:

B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo: 60% Superficie utile di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili: 120% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

C – FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere

C1.1 – piccolo artigianato; 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

C1.2 - attività manifatturiere diverse da C1.1.; 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

C2 – *attività di spedizione e trasporto; 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,*

C3 – *attività produttive agricole: 10% Superficie utile, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico,*

C4 – *artigianato di servizio: 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.*

D – FUNZIONI RICETTIVE

D1 – attività ricettive alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, 4 mq. ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico,

D3 – attività ricettive agricole, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

ART.15 UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. L'utilizzazione di aree e di costruzioni , che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC ma che risulti essere stata in atto alla data di adozione delle presenti norme, può - se legittimamente realizzata - essere mantenuta sino all'approvazione PUC. Sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

2. Per le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC , ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti - a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla stessa data ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PUC - gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a. se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- b. se il contrasto riguardi:
 - le distanze;
 - l'altezza;
 - il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PUC);
 - l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal R.U.).

ART.16 DEROGHE AL PUC

1. Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.
2. La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli - in perpetuo - l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno -assistito da congrua garanzia- alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.

ART.17 PIANI ATTUATIVI APPROVATI E RICHIESTE DI TITOLO ABILITATIVO PENDENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data di adozione del presente Regolamento avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina ivi dettata. Decorso il termine di scadenza vale l'art. 17 della L. 1150/42.

ART.18 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il PUC, anche con riferimento al PTCP classifica il territorio comunale in: *Sistemi Territoriali e Ambiti Territoriali di disposizione strutturale e di disposizioni programmatiche*. I *Sistemi Territoriali* sono così suddivisi:

a) Il Sistema del territorio rurale e aperto, di cui al *TITOLO_II* delle presenti NTA, comprende tutte le aree non urbanizzate con riferimento sia a quelle caratterizzate da più elevata integrità, continuità ed estensione, sia quelle di frangia e a maggior grado di frammentazione o interclusione a opera del tessuto infrastrutturale e urbano. È suddiviso nei seguenti ambiti:

- **Territorio rurale a preminente valore agronomico - produttivo;**
- **Territorio rurale complementare alla città.**

b) Il Sistema del territorio insediato, di cui al *TITOLO_II* delle presenti NTA, è costituito dalle aree effettivamente edificate o in corso costruzione ed i lotti in esse interclusi. È suddiviso nei seguenti ambiti:

- **Territorio urbano di impianto storico di conservazione, recupero e valorizzazione** che comprende i seguenti ambiti: complessi urbani storici pre-unitari (Centro storico); complessi urbani storici otto - novecenteschi in sostanziale continuità con i complessi storici pre-unitari (zona storica consolidata);
- **Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale** che comprende: territorio urbano recente consolidato; territorio urbano recente di completamento; territorio urbano di impianto recente di riqualificazione e/o di risanamento.

c) Il Sistema dell'armatura urbana, di cui al *TITOLO_II* delle presenti NTA, comprende insieme dei servizi che costituiscono la parte pubblica della città, e cioè le attrezzature ed impianti di interesse locale e generale; la viabilità; le reti tecnologiche. È suddiviso nei seguenti ambiti:

- **Attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico** che comprende: attrezzature di interesse locale attrezzature di interesse generale
- **Rete viaria** che comprende: viabilità recente esistente e di progetto viabilità storica

d) Gli Ambiti sottoposti a particolari prescrizioni, di cui al *TITOLO_II* delle presenti NTA, sono: fasce di rispetto (stradale, ferroviaria, degli elettrodotti, cimiteriale); area cimiteriale; servizi generali e impianti tecnologici; viti maritate a pioppo; ripartizioni agrarie antiche (art.27 PTCP); cavità; corsi d'acqua; aree negare con potenzialità ambientale (siti inquinati).

e) Gli Ambiti di trasformazione programmatiche operative di cui al *TITOLO_III* delle presenti NTA, sono suddivisi in:

- **Ambiti di trasformazione urbana prevalentemente residenziale di recupero urbano e di nuovo impianto con integrazione di attrezzature e servizi (ATR)** suddivisi in: area urbana prevalentemente residenziale di recupero e di completamento; area urbana residenziale di nuovo impianto destinata a edilizia sociale.
- **Ambiti di trasformazione di attività economico/produttive (ATP)** suddivisi in: produttivo esistente consolidato; produttivo di nuovo impianto a prevalenza direzionale e commerciale; produttivo di nuovo impianto a prevalenza industriale e artigianale (PIP); attrezzature turistico – ricettive; Morfologie Urbane Integrate di nuovo impianto.

**TITOLO II _ DISPOSIZIONE STRUTTURALI:
NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE, LE
TRASFORMAZIONI E GLI USI DEL TERRITORIO**

PARTE II _ IL SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E APERTO

ART.19 TERRITORIO RURALE A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO - PRODUTTIVO (UTOE_E1)

1. Definizione

Il territorio rurale a preminente valore agronomico - produttivo comprende le aree nelle quali la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva.

2. Finalità e obiettivi

Il PUC persegue la finalità di tutelare le condizioni di apertura (openess) del paesaggio rurale e conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi (*art. 41, comma 2, del PTCP*).

Per le aree agricole oggi appartenenti al territorio rurale aperto, individuato nel PTCP, si prediligerà l'edificabilità strettamente funzionale all'attività agricola esercitata da imprenditori agricoli professionali, dei coltivatori diretti e degli agricoltori in genere.

L'edificabilità rurale comprende i manufatti ad uso abitativo per gli addetti all'agricoltura, gli annessi agricoli e gli annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali e i rispetteranno gli indici edificatori stabiliti dalla Provincia secondo le diverse attività colturali. Per detti manufatti ed attività, sarà favorita la realizzazione di impianti per la produzione di energia innovativa e rinnovabili, compatibili con le attività del conduttore.

Nel territorio rurale e aperto, il PSC persegue, ai sensi dell'*art. 36 delle NTA del PTCP*, le finalità della tutela strutturale e funzionale con riferimento:

- all'attività produttiva agricola multifunzionale, forestale, zootecnico-pascolativa;
- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);
- alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica;
- alla difesa del suolo;
- ai valori paesaggistici e storico-culturali;
- alla funzione ricreativa.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- tutelare la condizione di apertura del paesaggio rurale;
- prevenire i processi di frammentazione e di dispersione insediativa regolando l'edificabilità rurale in accordo con le NTA del PTCP;
- conservare e rafforzare la capacità delle terre a sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici;
- sostenere le aziende agricole orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili;
- favorire le attività agricole a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dal Codice di buona Pratica Agricola (Dm 19/04/1999), ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata;

- contenere il consumo di suolo e i processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A2, B5, C3, D3, nel rispetto delle condizioni e degli indici di edificabilità di seguito riportati.

4. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Ai sensi e per effetto dell'art.37 del PTCP la nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti, deve essere:

- strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art.2 della L.R.15/2008, "Disciplina per l'attività di agriturismo";
- esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 99/2004 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura");
- subordinata alle disposizioni di un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 38 delle NTA del PTCP, reso obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale.

E' consentito:

- **per gli edifici esistenti:** manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione con ricostruzione a parità di volume. Ai fini dell'adeguamento igienico - funzionale (ampliamento dei servizi igienici e della cucina) degli edifici esistenti anche residenziali è consentito una tantum l'incremento massimo di 20 mq.;
- **la realizzazione di abitazioni rurali** a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità ad uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a mq 160 in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture come indicato nella tabella seguente:

Qualità di coltura	Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

- **la realizzazione di annessi agricoli nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:**

- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

Sono ammesse quantità maggiori di annessi agricoli qualora ne sia dimostrata la necessità dal piano di sviluppo aziendale (*Psa*).

- **la realizzazione di annessi relativi alle attività agrituristiche**, nel numero massimo di 20 posti letto per esercizio e nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.
- **l'edificazione e di riedificazione di serre fisse**, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità per una estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (*Sat*).
- **la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti**: è ammessa con altri appartenenti alla tradizione locale.
- **la realizzazione di nuova viabilità interpodereale** qualora indispensabile e secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate.

ART.20 TERRITORIO RURALE E APERTO COMPLEMENTARE ALLA CITTÀ (UTOE_E2)

1. Definizione

Comprende le parti del territorio rurale intorno all'attuale territorio urbano e delimitate all'esterno dalle tracce della centuriazione.

2. Finalità e obiettivi

Il PUC persegue la finalità di evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati attraverso il mantenimento delle attività rurali in regime di inedificabilità e la possibilità anche di ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreativi e sportive attrezzature senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano (art. 44 del PTCP). Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- salvaguardia e mantenimento dell'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana e di quelle interstiziali ed intercluse per il loro valore di spazi aperti multifunzionali in ambito urbano;
- costituire un interfaccia riconoscibile e di elevata qualità ambientale tra le aree urbane e il territorio aperto;
- evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
- conservare gli elementi del paesaggio rurale storico (filari, strade e sentieri, canali, fontanili) e le permanenti attività produttive agricole.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, sono ammesse le destinazioni d'uso *B7* : attrezzature di verde pubblico e attività ricreative e sportive senza nuova edificazione - parco agricolo urbano (*LR n.17/2003*) - nel rispetto delle condizioni e indici di edificabilità di seguito riportati.

4. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Ai sensi e per effetto dell'art.44 delle NTA del PTCP il territorio complementare alla città è destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, fatto salvo il recupero dell'edilizia esistente.

E' consentito:

- **per gli edifici esistenti:** manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione con ricostruzione a parità di volume, l'incremento massimo di 20 mq una tantum ai fini dell'adeguamento igienico - funzionale (ampliamento dei servizi igienici e della cucina) degli edifici esistenti anche residenziali;
- **la realizzazione di attrezzature di verde pubblico;**
- **la realizzazione di spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione.**

5. E' data la possibilità come previsto dalla LR n.17/2003, previa deliberazione del Consiglio Comunale, di istituire un **parco agricolo urbano** inteso come insieme di aree con valore ambientale e paesistico o di importanza strategica per il riequilibrio ecologico delle aree urbanizzate costituito come aree a parco, aree verdi, aree agricole, in linea prioritaria, tutte le aree di proprietà pubblica, sia alberate, sia rurali, sia incolte improduttive, nonché aree percorse dal fuoco successivamente da rimboschire con specie autoctone attraverso l'acquisizione di aree intercluse per consentire il ripristino di habitat senza soluzioni di continuità, ed aree vincolate per la protezione ambientale, funzionalmente integrate in un tessuto unitario continuo. Possono far parte del sistema dei parchi urbani di interesse regionale anche biotopi di modesta entità e monumenti naturali.

PARTE III _ IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO

ART.21 SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO

1. Definizione

Il territorio insediato e/o urbanizzato è costituito dalle aree effettivamente edificate o in corso costruzione ed i lotti in esse interclusi. Sono quindi classificate come territorio urbanizzato le porzioni di territorio comunale ricomprese all'interno dei perimetri di identificazione dei centri abitati o caratterizzati dalla prevalente presenza di manufatti ed elementi infrastrutturali.

Oltre ai nuclei abitati appartengono al territorio urbanizzato anche le maggiori infrastrutture per la mobilità; gli insediamenti produttivi che abbiano carattere di continuità e consistenza rilevante; sono comprese inoltre le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi, adottati e approvati in attuazione del PRG previgente, anche se non ancora realizzati.

2. Finalità e obiettivi

Nel territorio insediato si riconosce la necessità di non espandere il perimetro del territorio già urbanizzabile. L'incremento residenziale dovrà essere attuato prevalentemente attraverso il completamento delle parti non ancora edificate e la riqualificazione e rifunzionalizzazione di quelle da riqualificare, attraverso le politiche individuate per i singoli ambiti.

Nel territorio insediato il PSC persegue i seguenti obiettivi:

- la tutela del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e testimoniale con particolare riguardo al tessuto edilizio ricadenti nel centro storico;
- il mantenimento, la qualificazione e l'incremento della rete dei servizi oltre ad un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e attività economiche e sociali compatibili negli ambiti urbani consolidati;
- la riqualificazione funzionale finalizzata al miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano degli ambiti da riqualificare;
- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale.

3. Suddivisione del territorio insediato

Il territorio prevalentemente insediato è suddiviso in due ambiti:

- **Territorio urbano di impianto storico**
- **Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale**

Gli ambiti sono a loro volta suddivisi in **aree normative** definite come Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE):

ART.22 TERRITORIO URBANO DI IMPIANTO STORICO

1. Definizione

E' costituito dalle parti del territorio urbano, formate in epoca precedente alla seconda guerra mondiale, nelle quali l'assetto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti a essi connessi e degli spazi comuni sono stati si sono conservati in tutto o in larga parte (art. 46 PTCP).

Il centro storico è costituito da n. 14 insulae urbane di cui alla Relazione di Piano.

Si tratta di due tipi di zone storiche, comparate alle Zto A del D.I. 1444/68, la prima includente i tessuti storici preunitari (A1) e la seconda da tessuti storici otto - novecenteschi e (A2)

Ai sensi del PTR e del PTCP, la perimetrazione della città storica è verificata in funzione delle mappe IGM di primo impianto e della loro comparazione con le successive cartografie e catastali (1840, 1912, 1954).

2. Finalità e obiettivi

Il PUC detta misure volte a garantire la tutela e la valorizzazione ai sensi della *L. R. n. 16 del 2004, art. 23, comma 2 lettera d) ed e)*, nonché all'implementazione delle aree pubbliche e ad uso pubblico a carattere locale di cui alla *Parte IV delle presenti NTA*.

Per il centro storico si prediligeranno interventi di riqualificazione urbanistica da attuarsi attraverso piani urbanistici attuativi (PUA, PdR) volti a ridisegnare il tessuto urbano e disciplinare le trasformazioni urbanistiche.

Il PUC mira a rafforzare la leggibilità dell'impianto urbano antico, a salvaguardare le caratteristiche degli edifici storici, discernendoli da quelli di moderna origine, e a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici, con particolare riferimento all'uso pedonale delle piazze, delle strade e dei giardini, valutando che le aree e gli spazi attualmente inedificati siano utilizzati per migliorare la dotazione di servizi pubblici.

3. Suddivisione dell'ambito

L'Ambito del territorio urbano di impianto storico si articola nelle seguenti UTOE:

- **UTOE A1 - complesso urbano storico pre-unitario;**
- **UTOE A2 - complessi urbani storici otto - novecenteschi in sostanziale continuità con i complessi urbani storici preunitari.**

ART.23 COMPLESSO URBANO STORICO PRE-UNITARIO (UTOE_A1)

1. Definizione

L'Unità Territoriale è costituita in particolare dal nucleo storico della città che presenta ancora un impianto urbanistico originario per quanto alterato da inserimenti e sostituzioni di edilizia recente poco coerenti con il tessuto preesistente.

2. Finalità ed obiettivi

In tale unità territoriale, definibile come non suscettibile di trasformazioni, ai sensi della *L. R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d)*, valgono le seguenti disposizioni:

- **è vietato** modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- **non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi**, anche se non destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di palazzi, case padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani e non di antica formazione.

3. Attuazione

L'ambito è rinviato a PUA che dovrà:

- **distinguere**, ai sensi dall'*art. 46 delle NTA del PTCP*:
 - a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;
 - b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.
- **garantire** la conservazione e, ove necessario, il ripristino:
 - dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati viari e agli spazi pubblici;
 - dei caratteri formali e costruttivi, dei tessuti edilizi e degli spazi aperti da salvaguardare con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive locali, ai rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
 - perseguire la ricomposizione ambientale, paesaggistica e urbanistica individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendone la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree di sedime;
 - assicurare la residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da attività commerciali e artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
 - assicurare la massima quantità di servizi e attrezzature per la residenza;
 - assicurare il sostegno e l'incoraggiamento alle attività culturali e ricreative;
 - assicurare la salvaguardia delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone, ove necessario, il recupero ambientale e consentendo la realizzazione di parchi e giardini pubblici.

Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera a), il PUA, ai sensi del *comma 4 dell'art. 46 delle NTA del PTCP*, dovrà definire una disciplina finalizzata alla manutenzione, al restauro, al risanamento conservativo, ovvero al ripristino (facendo riferimento a idonee documentazioni storiche e iconografiche) degli elementi costitutivi.

Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b), il PUA, ai sensi del *comma 5 e 6 dell'art.46 delle NTA del PTCP*, dovrà disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa, nonché disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti. La ricostruzione della morfologia insediativa potrà realizzarsi attraverso un insieme di interventi volti a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati grazie all'applicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

Il PUA, ai sensi del *punto 7, dell'art. 46 delle NTA del PTCP* dovrà definire puntualmente le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Nelle more della formazione del PUA sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione e/o ripavimentazione degli spazi pubblici scoperti.

4. Attuazione e Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3, A4, B1, B2.1, B3, C1.1, C4. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico - alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentiti, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Il PUC prevede la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso purché ciò avvenga nell'ambito degli usi ammessi su elencati.

In particolare, al fine di eliminare le residenze ai piani terra, il PUC prevede la possibilità che il Comune adotti forme di incentivo per il cambiare la destinazione d'uso residenziale in funzioni di interesse collettivo (attività commerciali, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative ecc.) e vieta la destinazione residenziale nei vani terranei resisi liberi da inquilini.

Il PUC ammette, inoltre, per i piani terra del quartiere o di parte di esso, la destinazione a "centro naturale commerciale" qualora il piano commerciale dimostri la compatibilità di tale previsione con la normativa vigente.

5. Alloggi inidonei non recuperabili

Nell'ambito sono considerati ai fini del computo del fabbisogno residenziale anche gli alloggi inidonei non recuperabili, i "bassi", cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze.

ART.24 COMPLESSI URBANI STORICI OTTO - NOVECENTESCHI IN SOSTANZIALE CONTINUITÀ AL NUCLEO STORICO CENTRALE (UTOE_A2).

1. Definizione

Sono costituiti in particolare dai tessuti otto - novecenteschi connessi al nucleo centrale che presentano ancora un impianto urbanistico originario per quanto alterato da inserimenti e sostituzioni di edilizia recente poco coerenti con il tessuto preesistente

2. Attuazione

L'ambito è rinviato a PUA che dovrà distinguere , ai sensi dall'*art. 46 delle NTA del PTCP*:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette

Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera a), il PUA, ai sensi del *comma 4, dell'art. 46 delle NTA del PTCP*, dovrà definire una disciplina finalizzata alla manutenzione, al restauro, al risanamento conservativo, ovvero al ripristino (facendo riferimento a idonee documentazioni storiche e iconografiche) degli elementi costitutivi.

Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) , il PUA, ai sensi del *comma 5 e 6 dell'art.46 delle NTA del PTCP* , dovrà disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa, nonché disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti. La ricostruzione della morfologia insediativa potrà realizzarsi attraverso un insieme di interventi volti a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati grazie all'applicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

Il PUA, ai sensi del *punto 7, dell'art. 46 delle NTA del PTCP* dovrà definire puntualmente le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti, consentendo eventuali completamenti di lotti liberi.

Nelle more della formazione del PUA sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione e/o ripavimentazione degli spazi pubblici scoperti

Per gli edifici legittimamente assentiti, costruiti o condonati - nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente - sono ammessi interventi diretti di cui al *DPR 380/2001, art.3 , lettere a, b,c,d* nonché la variazione di destinazione d'uso, fra quelle ammesse, indicate nel presente articolo.

Il piano di recupero o il programma integrato potrà, inoltre, prevedere interventi di: ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con vincolo di integrità della facciata,

ristrutturazione edilizia con vincolo integrale di sedime, abbattimento senza ricostruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia i PdR o i programmi integrati potranno eventualmente consentire su edifici legittimamente costruiti o condonati, solo in edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), privi di valore artistico - ambientale l'apertura di luci e finestre su cortili interni.

Lo strumento attuativo definirà anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione della percorribilità pubblica pedonale, la sistemazione – con incremento delle aree alberate e a verde – degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il miglioramento dei medesimi spazi.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3, A4, B1, B2.1, B3, C1.1, C4, D1.

E' ammessa, inoltre, per i piani terra, la destinazione a "centro naturale commerciale" qualora il piano commerciale dimostri la compatibilità di tale previsione con la normativa vigente.

Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo dichiarazioni di inizio attività o permessi a costruire legittimamente rilasciati) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

ART.25 TERRITORIO URBANO DI IMPIANTO RECENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Definizione

L'ambito identifica quelle parti del territorio insediato il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato in tutto o in parte dopo la seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale si estende a oltre il 50% delle superfici. Equivale alla zona omogenea B di cui al DM 1444/68.

Il PUC, ai sensi dell'art. 47 del PTCP, distingue:

- a) le parti caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati;
- b) le parti caratterizzate da assetti urbanistici non compiutamente definiti, in cui l'insoddisfacente rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina una diffusa carenza di qualità urbana, ovvero la sussistenza di aree caratterizzate da aggregati urbani illegittimamente edificati.

2. Suddivisione dell'ambito

In conformità del precedente comma, l' Ambito del territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale è distinto nelle sotto indicate UTOE:

- **UTOE B1- Territorio urbano recente riconoscibile e compiuto;**
- **UTOE B2 - Territorio urbano recente riconoscibile e di completamento;**
- **UTOE B3 - Territorio urbano di impianto recente di riqualificazione e/o di risanamento** (di cui alla PARTE VIII delle presenti NTA).

ART.26 TERRITORIO URBANO RECENTE RICONOSCIBILE E COMPIUTO/CONSOLIDATO (UTOE_B1)

1. Definizione

Sono le aree di recente formazione, prevalentemente residenziali, in cui non residua alcuna capacità edificatoria, che discendono dalle zone territoriali omogenee residenziali di tipo B1-B2-B3-C tipicizzate dal previgente PRG. Ricadono in B1 anche: i lotti edificabili per i quali è stata rilasciato permesso di costruire precedentemente all'adozione del PUC; le aree di sedime dei manufatti architettonici assentiti che insistono nelle UTOE D4.

2. Finalità ed obiettivi di progetto

Il piano, con riferimento all'art. 47, punto 3 del PTCP mira alla riqualificazione degli insediamenti grazie alla riqualificazione e al reperimento diretto di alcuni spazi pubblici strategici per la loro messa in rete con la città consolidata e con le attrezzature e i parchi urbani previsti al contorno e la conservazione degli assetti urbanistici consolidati.

3. Attuazione e Destinazioni d'uso ammesse

Si prevede l'attuazione mediante intervento diretto.

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

Le destinazioni C1 e C2, se già presenti alla data di adozione delle presenti NTA, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

4. Interventi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono ammessi interventi edilizi diretti definiti dal *DPR 380/2001 art. 3, lettere a, b,c,d*, estesi all'intera unità edilizia o a parte di essa secondo i seguenti parametri:

UTOE B1

If max \equiv It max = 1,5 mc/mq

Superficie coperta max = 40%

Superficie permeabile min = 25%

H max = 13,50 m

Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, etc., di proprietà pubblica o privata ad uso pubblico, individuati o meno nelle tavole di uso del suolo, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi o dilapidati neanche parzialmente.

ART.27 TERRITORIO URBANO RECENTE RICONOSCIBILE E DI COMPLETAMENTO (UTOE_B2)

1. Definizione

Trattasi di aree con grado di trasformazione edilizia ed urbanistica determinato dall'edificazione e con residui lotti liberi per le quali il PUC prevede il completamento.

Sono definite tali tutte le aree non ancora esaurite rivenienti dal previgente PRG, ed indicate nel medesimo come ZTO di tipo B2 (residenziale a caratteristiche rurali) e B3 (residenziale a caratteristiche rurali). Per tali zone, il PUC conferma i parametri e gli indici del previgente PRG.

2. Finalità ed obiettivi

Completamento delle residue capacità edificatorie.

3. Attuazione e Destinazioni d'uso ammesse

Si prevede l'attuazione mediante intervento diretto.

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

4. Interventi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono ammessi interventi edilizi diretti definiti dal DPR 380/2001 art. 3, lettere a, b,c,d,e secondi i seguenti parametri:

UTOE B2.1 (lotti liberi in zona B2 del PRG)

If max \equiv It max = 1,5 mc/mq

Superficie coperta max = 40%

Superficie permeabile min = 25%

H max = 13,50 m

UTOE B2.2 (lotti liberi in zona B3 del PRG)

If max \equiv It max = 1,2 mc/mq

Superficie coperta max = 40%

Superficie permeabile min = 25%

H max = 13,50 m

PARTE IV _ IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA

ART.28 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono qualificate di *interesse locale* o di *interesse generale* in relazione alla loro natura o rilevanza od al potenziale ambito dell'utenza.
2. Le aree suddette attrezzature possono essere:
 - localizzate come *standard esistente e di progetto* nella tavola di azionamento TAV.SP.01 e come *standard di progetto* nelle tavole delle specificazioni attuative TAVV.SP.02. A,B,C,D;
 - non localizzate ma comunque da rilasciarsi a norma di legge, secondo *le disposizioni generali di cui al TITOLO I e le modalità attuative di cui al TITOLO III delle presenti NTA.*
3. La realizzazione delle suddette attrezzature avviene ad opera del Comune o di diverso ente istituzionalmente competente, nonché ad opera di soggetti privati.
4. Ove l'intervento avvenga per iniziativa di soggetti privati, ed a loro cura e spese, lo stesso:
 - deve riguardare un'intera unità di zonizzazione, così come definita dalle tavole di PUC, salvo casi espressamente previsti per le singole zone;
 - deve essere definito e disciplinato da apposito Piano Attuativo e relativa convenzione che stabilisce i parametri edificatori, ove non specificati dalle presenti norme, ne regola modi e tempi di esecuzione e ne assicura l'uso pubblico compatibilmente con le esigenze di recupero e di equa remunerazione delle risorse investite.
5. E' consentito a soggetti privati, previa redazione di PUA esteso all'intera unità di zonizzazione, realizzare, anche in via autonoma, ovvero non connessa all'insediamento principale, le sole destinazioni d'uso accessorie e/o compatibili ammesse nella zona (ovvero le categorie di utilizzazione diverse da quella principale) alle seguenti condizioni:
 - a) cessione gratuita al comune dell'80% della superficie oggetto del P.E.;
 - b) utilizzazione, per la parte residua (20%), di un indice fondiario max pari a 1 mc/mq.In tali casi non è previsto per la zona interessata alcun assoggettamento convenzionale a servitù di uso pubblico di cui all'*art.2 delle presenti NTA.*
6. Ai fini dell'acquisizione pubblica di aree situate all'interno e/o a ridosso del centro storico - indicate come Standard ovvero come UTOE A1,A2, B1, B2 nella tavola di azionamento TAV.SP.01 - l'Amministrazione Comunale può applicare la cessione compensativa (*di cui alla Parte III , Allegato 1 delle presenti NTA*) in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.

ART.29 AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE

1. Definizione

Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere.

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature:

- scolastiche di grado fino all'obbligo;
- religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, etc.);
- sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- igienico-sanitarie (ambulatori medici, etc.);
- civiche e amministrative, etc.

Nella definizione di attrezzature sono ricomprese - oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività - tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, etc.

Sono ricompresi anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

2. Suddivisione dell'ambito

Le aree sono così distinte:

- *G1 - attrezzature scolastiche fino all'obbligo*
- *G2 - attrezzature di interesse comune;*
- *G3 - attrezzature per il verde e lo sport;*
- *P - parcheggi pubblici e di uso pubblico.*

3. Norme comuni

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse nelle aree G1, G2 e G3 sono: quelle di categoria B4, tranne B4.8, senza limitazione percentuale nei singoli interventi; nonché quelle di cui alle categorie A3, B1, B2.1, B3, B6.1, C4, D1 , nel limite del 20% del volume complessivo.

Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

ART.30 AREE G1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE FINO ALL'OBBLIGO

1. Definizione

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

2. Parametri edificatori

- H max = 13,50 m
- Uf = 0,60 mq/mq

3. Prescrizioni particolari

- Almeno il 50% della superficie fondiaria (Sf) dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.
- Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della superficie fondiaria (Sf), piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- Per il calcolo di Uf e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.

ART.31 AREE G2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Definizione

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani di quartiere e comprendono:

- servizi religiosi e destinazioni complementari;
- servizi culturali, sociali e ricreativi: musei e pinacoteca, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, teatri, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
- servizi socio-sanitari;
- servizi assistenziali: alloggi protetti e destinazioni complementari;
- servizi igienico-sanitari
- servizi civici e amministrativi;
- sedi e redazioni di giornali e altri mezzi di comunicazione di massa.

2. Parametri edificatori

- H max = 17m
- Uf = 0,80 mq/mq

3. Prescrizioni particolari

- Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della superficie fondiaria (Sf), dimensionate in rapporto al numero di utenti e piantumate.
- In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- Per il calcolo di Uf e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- La dimensione delle attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e

bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area, è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

ART.32 AREE G3 - ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT

1. Definizione

Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare a verde attrezzato, a percorso pedonale o di sosta, a parco di quartiere o per il gioco, alla pratica dello sport e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari.

2. Parametri edificatori

- Il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% delle aree destinate ad attrezzature sportive ed il 5% delle aree destinati ad altri usi;
- $U_f = 0,10$ mq/mq e comunque non superiore a complessivi 500 mq per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco;
- 0,30 mq/mq per le attrezzature sportive coperte, oltre a 0,015 mq/mq per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi 150 mq per gli esercizi di vicinato.

3. Prescrizioni particolari

- Nelle aree G3 gli interventi dovranno rispettare la compatibilità con la fruizione della destinazione B4.6. Destinazioni diverse da B4.6, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo.
- È consentita - in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti - la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente ineditata.
- I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- La regolamentazione o Piano d'Inquadramento dei parchi urbani territoriali può essere estesa ai parchi di quartiere, interessati da edificazione preesistente, sia isolati che contigui o inclusi nei parchi territoriali stessi.

ART.33 AREE P - PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Definizione

Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

2. Parametri edificatori

- Hmax = 12,50 m;
- Uf = 0,95 mq/mq
di cui: 0,20 mq/mq per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque limitata al vicinato.

3. Prescrizioni particolari

- Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alle categorie B6 e B2.4, anche quelle di cui alle categorie B2.1, B3.1, B4.1, C4. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.
- Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, etc.
- Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto.
- Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante.
- Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

ART.34 SPAZI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE

1. Definizione

Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore.

Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui all'art. 29 delle presenti NTA

(Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale) ma assumono una rilevanza a livello generale.

Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Tribunale, Pretura, Procura della Repubblica, Questura, Camera di Commercio, Cimitero etc.

Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

2. Norme comuni

- Sono ammesse le destinazioni di cui alle categorie B4, tranne B4.8. Sono inoltre ammesse quelle di cui alle categorie A3, B1, B2.1, B3, B6.1, C4, D1, nel limite del 20% del volume complessivo.
- Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante.
- Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde.
- Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

3. Prescrizioni particolari per le aree cimiteriali

- Per le aree che costituiscono attrezzatura cimiteriale e/o ampliamento della stessa sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione B4.8.
- Nell'attrezzatura cimiteriale sono comprese anche le strutture di supporto quali piazzali, parcheggi, spazi verdi e pedonali, etc.
- La dotazione minima di parcheggi può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo, delle stesse, trascritto nei registri immobiliari, ad uso di parcheggio pubblico.

ART.35 VIABILITÀ DI PROGETTO

1. Va garantita la conservazione e la fruibilità della rete stradale esistente, in particolare della rete stradale storica, così come individuata nel *Quadro Conoscitivo del PUC*.
2. Nelle tavole di azionamento e nelle tavole di specificazione attuativa del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade.
3. Detti interventi si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati oppure - qualora ricadano all'interno degli Ambiti di trasformazione - attraverso piani attuativi o progetti unitari di comparto anche a carico dei privati,

che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

4. L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PUC ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

ART.36 VIABILITÀ STORICA

1. È costituita dalla rete dei collegamenti storici rilevabili nella cartografia IGM di primo impianto. Coincide con il complesso di strade che hanno mantenuto, nel loro tracciato e/o nella loro configurazione fisica, un valore testimoniale dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli tra i vari luoghi del territorio comunale e con luoghi al di fuori di esso e con la viabilità di antico impianto.

2. Il PTCP individua nell'*elaborato B3.1 "Identità culturale. I paesaggi storici"*, la rete stradale di epoca romana e la viabilità storica in generale, così come indicate dalla Regione e riportate nella Carta delle strutture storico archeologiche del PTR.

3. Il PUC, in conformità con il PTCP, assume la viabilità storica quale elemento strutturale del territorio che ha contribuito alla formazione del sistema insediativo storico.

4. Lungo i tracciati individuati, gli interventi devono essere volti a favorire la leggibilità dei tracciati viari, in particolare nei punti di contatto con le aree archeologiche, i centri storici e i beni puntuali, nonché a recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti quali selciati, alberature, etc.

5. Il PUC, per la viabilità di cui al presente articolo persegue strategie di tutela e salvaguardia dei tracciati viabilistici storici e dei loro valori paesaggistico – ambientali e si ispira ad obiettivi finalizzati alla manutenzione e conservazione delle attuali caratteristiche (sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio), alla valorizzazione e salvaguardia del patrimonio vegetale connesso alla sede stradale e ciò allo scopo di evitare interventi modificativi dei tracciati storici e trasformazioni dello stato di fatto che possano alterare la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.

6. Fatte salve le previsioni contenute in progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione o a studio di impatto ambientale, la viabilità storica è soggetta alle prescrizioni di tutela specificate nel RUE in conformità ai seguenti criteri:

- la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli

eventuali elementi di arredo e di pertinenza;

- le deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno il più possibile evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
- gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.), a meno che non si rendano necessarie modifiche per ragioni di sicurezza della circolazione o per obbligo di adeguamento della viabilità comunale e sovracomunale al nuovo codice della strada;
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante subivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale, fatte salve le esigenze di modifica per motivi di sicurezza della circolazione;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

7. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

8. Nella realizzazione delle suddette opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

PARTE V _ AMBITI SOTTOPOSTI A PARTICOLARI PRESCRIZIONI

ART.37 FASCE DI RISPETTO E DI AMBIENTAZIONE URBANA ED AREE A RISCHIO

1. Sono le aree illustrate nella “*Carta unica del territorio*” (TAV. IC.11) la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, fatta salva la possibilità di deroghe da parte degli Organi competenti, da vincoli di inedificabilità e servitù. Sono suddivise in:

- **fasce di rispetto cimiteriali**, profonde 50 m.l. dal muro di cinta del cimitero;
- **fasce di rispetto stradali**, secondo le norme del *Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285) e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. n. 495/92) e s.m.i.*;
- **fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione**, profonde al massimo 28 m.l. dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato;
- **aree a rischio cavità**, quelle ad elevata probabilità di sussistenza di vuoti antropici così come esplicitamente riportate negli elaborati Geologici.

2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto ed alle aree a rischio vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole di analisi o progetto.

3. **La zona di rispetto cimiteriale** comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali , nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terrache interrata.

Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l’ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde; piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero; locali tecnici con esclusione della presenza di persone; servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla *lett. a), b), c), d) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005*.

4. **Le fasce di rispetto stradali** sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi nuovi distributori di carburante e stazioni di servizio nel rispetto della vigente normativa di settore.

Ai sensi e per effetto dell'*art 56, comma 4, delle NTA del PTCP* “le fasce di rispetto e le aree in corrispondenza e all'interno dei svincoli” - come definite dagli *artt. 3 e 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada)* e dall'*art. 28 del regolamento di attuazione (DPR 495/1992)* - sono considerate

come porzioni di territorio rurale non soggette a previsioni di nuovi insediamenti urbani, assumono le caratteristiche di fasce di ambientazione ecologica e concorrono alla rete ecologica provinciale.

5. Le fasce di rispetto delle linee di elettrodotti

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee. In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale riceve dagli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del *paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008)*.

6. Le aree a rischio cavità

Nelle aree a rischio presenza cavità indicate nella cartografia geomorfologica allegata alla Relazione Geologico Tecnica, ai fini dell'utilizzazione del territorio ai fini edificatori, si dovrà procedere a un sopralluogo preliminare diretto in sito per accertare la presenza cavità e/o di indizi riferiti a presenza di cavità sotterranee quali discenderie lucernai etc.

In caso il sopralluogo preliminare evidenzi la presenza di cavità, procedere con un sopralluogo diretto finalizzato al dimensionamento (lunghezza, larghezza, altezza, profondità) della cavità e degli elementi accessori quali pozzi, lucernai discenderia etc.; alla giusta collocazione spaziale della cavità; alla caratterizzazione geologico - stratigrafica delle pareti, volte lucernai e discenderia, e relative caratteristiche geomeccaniche e dello stato conservativo (fratturazione alterazione, fenomeni di erosione - sgrottamento percolazioni di acque di infiltrazione sotterranea).

In caso dal sopralluogo preliminare non risulti individuabile la presenza di cavità per assenza di indizi, si dovrà prevedere indagini indirette quali tomografie geoelettriche se spazialmente applicabili in alternativa indagini geognostiche dirette quali carotaggi.

In presenza di cavità riempite con materiale di riporto di scadenti caratteristiche geomeccaniche, qualora il modello stratigrafico non ricada nelle categorie di suolo indicate nella procedura semplificata, in accordo col *D.M. 17/01/2018*, si dovrà prevedere di procedere ad una caratterizzazione sismica di sito attraverso specifiche analisi di risposta sismica locale per la definizione delle azioni sismiche.

Qualora ulteriori indizi di sussistenza di cavità vengano rilevati da studi di dettaglio in aree non perimetrate a rischio, resta d'obbligo rimodulare arealmente il perimetro dell'area a rischio cavità.

ART.38 SERVIZI GENERALI, IMPIANTI TECNOLOGICI E ASSIMILABILI

Nelle aree occupate dalla realizzazione di impianti generali e tecnologici (depuratore, deposito nettezza urbana, cimitero, sottostazione Enel, isole ecologiche, ecc) sono consentiti sui volumi esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Nell'area a parcheggio al confine con il comune di Trentola - Ducenta - indicata come "P" nella *tavola di Zonizzazione del territorio comunale (TAV.SP.01)* non residua alcuna potenzialità edificatoria ($I_t = I_f = 0$).

ART.39 COLTIVI DI VITE MARITATA AL PIOPPO

1. Il PTCP (*art.34 delle NTA*) incentiva il ritrovamento, la tutela e la valorizzazione dei coltivi di vite maritata al pioppo, particolare coltura di vite in passato caratteristica essenziale dell'agro di Caserta e di Aversa.

2. Il PTCP individua nella tavola *B.3.1 "Identità culturale. I paesaggi storici"* le aree occupate da coltivi di vite maritata al pioppo, ricadenti in 29 comuni dell'agro-aversano.

3. Le aree occupate dai coltivi di vite maritata al pioppo sono sottoposte dal PUC, conformemente alle prescrizioni di PTCP al regime di tutela e di valorizzazione dell'assetto attuale, nonché al recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori.

Deve essere evitato:

- il danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- l'introduzione di specie vegetali estranee;
- l'eliminazione di componenti dell'ecosistema;
- l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti;
- l'attività estrattiva;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo o produttivo;
- la modificazione dell'assetto idrogeologico.

4. Il PUC, ai fini della tutela e della valorizzazione dei coltivi di vite maritata al pioppo ha provveduto a integrare, verificare o rettificare, sulla base di specifiche indagini, la perimetrazione delle aree occupate da coltivi di vite maritata al pioppo individuate dal PTCP.

ART.40 TERRITORIO NEGATO CON POTENZIALITÀ AMBIENTALE

Trattasi di quelle aree appartenenti al sistema dello spazio rurale e aperto, prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione. Comprende anche i siti di discarica e trattamento rifiuti nonché le cave attive e inattive esistenti sul territorio.

Con riferimento all'*art. 77 delle NTA del PTCP*, il PUC prevede esclusivamente interventi di recupero o restauro ambientale. Sono pertanto vietate le destinazioni d'uso urbane o produttive.

Il PUC prevede l'attuazione mediante intervento diretto, inoltre ammette:

- recupero ambientale e paesaggistico delle aree degradate, anche mediante il ricorso a interventi di forestazione urbana;
- bonifica dei siti inquinati finalizzata al restauro ambientale, paesaggistico e naturalistico, con la possibilità di destinare le aree alle colture bioenergetiche e no food;
- tutela e il recupero degli elementi di elevato valore storico, a partire dalla centuriazione romana.

**TITOLO III _ DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE:
NORME PER LA TRASFORMAZIONE FISICA E
FUNZIONALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

PARTE VI _ AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART.41 LA COMPONENTE PROGRAMMATICO/OPERATIVA DEL PUC E

1. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, si applicano entro il periodo di validità degli **Atti di Programmazione degli Interventi (API), di cui all'art.25 della L. R. n. 16/2004**, e sono pertanto correlate alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.
2. La componente programmatica/operativa del PUC contiene l'individuazione delle zone di trasformazione con la definizione delle scelte per la residenza, per le attività produttive e per le attività distributive, con l'indicazione delle modalità attuative con le relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali.
3. La componente programmatica/operativa del PUC è composta dal presente **TITOLO III delle NTA del PUC** e dalle *tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP.02.A, SP.02.B, SP.02.C, SP.02.D)*, elaborati prescrittivi, aventi carattere attuativo e costituenti parte integrante delle presenti NTA.

ART.42 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Definizione

Gli Ambiti di Trasformazione sono quelle parti del territorio di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.

2. Finalità e obiettivi

Il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

3. Suddivisione

Nel territorio comunale si individuano i seguenti *Ambiti di Trasformazione* da includersi negli Atti di programmazione degli interventi:

- 3.1 ATR - Gli Ambiti di Trasformazione a prevalenza residenziale, di Recupero urbano e/o di nuovo impianto con integrazione di attrezzature e servizi** - per i quali il piano persegue peraltro l'integrazione dell'edilizia sociale (ERS) con l'edilizia residenziale esistente e di progetto, nonché con le attività produttive, dando luogo all'opportunità di investimento

plurimo da parte di soggetti imprenditoriali privati - sono suddivisi nelle seguenti unità territoriali omogenee elementari (UTOE):

- *UTOE B3 di recupero e di completamento;*
- *UTOE C1 e C2 di nuovo impianto destinata a edilizia sociale.*

3.2 ATP - Gli ambiti di trasformazione di attività economico/produttive (industriale, artigianale, direzionale, commerciale, ricettiva) - costituiti dalle aree su cui insistono insediamenti produttivi esistenti consolidati, ovvero da aree di nuovo impianto situate in posizione limitrofa, marginale o esterna rispetto al tessuto urbano - sono suddivisi nelle seguenti UTOE:

- *UTOE D1 - Produttivo esistente consolidato;*
- *UTOE D2 - Produttivo di nuovo impianto direzionale e commerciale;*
- *UTOE D3 - Produttivo di nuovo impianto industriale e artigianale (PIP);*
- *UTOE D4 - Produttivo turistico – ricettivo;*
- *UTOE M - Morfologie urbane integrate di nuovo impianto.*

4. Negli ambiti di trasformazione dovranno adottarsi interventi di mitigazione degli impatti secondo quanto stabilito nella VAS.

5. A tutte le aree libere, ovvero non asservite - ad eccezione di quelle occupate da coltivi di vite maritata al pioppo per le quali vale la norma di cui all'*art.34 del PTCP* - comprese le aree da cedere per la realizzazione degli standard, si applica lo strumento della perequazione. I proprietari delle suddette aree libere, beneficiano *pro quota* della potenzialità volumetrica complessivamente assegnata alla UTOE sotto forma di Indice Territoriale (riferita all'intera area).

ART.43 AREA URBANA A PREVALENZA RESIDENZIALE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO (UTOE_B3 IN ATR)

1. Definizione

Le zone di completamento per insediamenti prevalentemente residenziali comprendono parti di tessuto urbano caratterizzate da spontaneità insediativa (sorte al di fuori della pianificazione, in territorio agricolo), parzialmente urbanizzate, che soddisfano favorevolmente le due condizioni indicate dalla lettera b) dell'art. 2 del DM n°1444/68.

Le UTOE B3 sono caratterizzate dai seguenti elementi: contiguità con i tessuti urbani consolidati (UTOE B1); scarsa qualità urbana e incompletezza di urbanizzazioni primarie e secondarie; conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria (Condoni Edilizi di cui alle leggi *L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003*), ovvero assenza di particolari motivi ostativi al rilascio dei medesimi.

Il PUC, nella *tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01)*, identifica le **UTOE B3** in modo univoco con un suffisso numerico: *B3.1 VIA DE SANCTIS; B3.2 VIA XI SETTEMBRE; B3.3 VIA FALCONE; B3.4 VIA RAMPI; B3.5 VIA DON MILANI.*

2. Finalità ed obiettivi

Il PUC mira ad evitare che continuino a prodursi processi spontanei dispersivi - che tendono ad estendere le frange urbane nel territorio agricolo - nonché all'integrazione di questi insediamenti con la struttura urbana al contorno.

Per tali insediamenti il PUC prevede una ordinata sistemazione urbanistica, specifici interventi di completamento e riqualificazione formale, morfologica e funzionale e la dotazione di standard.

In particolare prevede:

- la riqualificazione e il completamento dell'edificazione;
- l'integrazione dei tessuti urbani tendenzialmente residenziali *delle UTOE B3.1 VIA DE SANCTIS e B3.2 VIA XI SETTEMBRE* con delle aree-cerniera al contorno che servano anche il tessuto consolidato (*UTOE B1*) fornendo attività di quartiere;
- l'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il reperimento e la riqualificazione degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito; nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie B1, B2.1, B2.2, B3, B4, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C2, C4, D1.

Le destinazioni C1 e C2, se già presenti alla data di adozione delle presenti NTA, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

4. Specificazioni esecutive per le UTOE B3

Il PUC, nelle *tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP 02. A,B,C,D)* costituenti parte integrante delle presenti NTA, fornisce le Specificazioni esecutive per le UTOE B3.

Individua due *sotto-unità territoriali*:

- *B_R area a prevalenza residenziale,*
- *B_{PR} area a prevalenza produttiva e residenziale.*

Individua puntualmente:

- Lotti liberi edificabili singoli,
- Lotti liberi edificabili costituiti da più particelle catastali,
- Lotti liberi edificabili singoli con rilascio obbligatorio di aree a standard,
- Comparti urbanistici soggetti a progetto unitario e prescrizioni particolari.

Localizza:

- aree destinate alla viabilità,
- aree a standard.

5. Attuazione

- Nelle zone B3 sono consentite le modalità attuative degli interventi di cui *all'art. 4 (Attuazione del piano urbanistico comunale)* delle presenti NTA, con le modalità riportate negli *artt.5,6,7,8,9,10.*

- Il rilascio dei titoli edificatori è subordinato: alla presenza del lotto minimo pari a 400mq; all'esistenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.
- Qualora nel PUC siano previsti adeguamenti e/o completamenti della viabilità esistente (viabilità di piano) la cessione delle aree è a carico del richiedente.
- Il piano, seguendo il criterio generale di integrazione dell'edilizia sociale con l'edilizia privata, localizza in UTOE B3 una quota minima, pari al 30%, di alloggi da destinarsi ad ERS.
- Tale quota andrà distribuita nei singoli lotti o comparti edificatori di superficie maggiore o uguale a 4.000 mq (riequilibrio della quota di offerta ERS).
- È consentito l'intervento diretto su singolo lotto edificabile con monetizzazione degli standard, nei casi previsti dall'*art.11 delle presenti NTA (monetizzazione aree per servizi)*.
- È obbligatorio l'intervento diretto con convenzione (*art. 28bis TUE*) quando il PUC, attraverso le *tavole delle Specificazioni (TAV. SP.02.A, B,.C, D)*, localizza aree da cedere per standard e/o infrastrutture nel singolo lotto o comparto urbanistico.
- È altresì obbligatorio l'intervento diretto con convenzione quando nel singolo lotto o comparto urbanistico siano insediate destinazioni d'uso di tipo B e C (terziarie e produttive) per le quali è necessario provvedere almeno al soddisfacimento della dotazione di parcheggi secondo quanto previsto dal *D.M.1444/'68* anche se non localizzati dalle *tavole delle Specificazioni* del PUC.
- La localizzazione delle aree pubbliche riportata nelle *tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP.02.A, SP.02.B, SP.02.C, SP.02.D)*, non può essere derogata se non mediante l'approvazione di un PUA motivato da preminenti ragioni di interesse pubblico che non consentono o sconsigliano la fedele attuazione del ricordato principio insediativo, e che invece consentono o consigliano il diverso assetto proposto, fermo restando la cessione delle aree per gli standard.

6. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono ammessi interventi di cui al DPR 380/2001, art. 3, lettere a,b, c, d, e, f secondo i parametri di seguito indicati per le singole sotto-unità.

- Ai sensi e per effetto dell'*art.65 delle NTA del PTCP*, nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.
- **B3.1 VIA DE SANCTIS:** all'interno dell'UTOE sono individuate le sotto-unità territoriali B_R e B_{PR}. Gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto dei seguenti parametri edificatori:

BR

It = 1 mc/mq

BPR

It = 1,8 mc/mq

di cui:

residenziale 0,6 mc/mq

produttivo 1,2 mc/mq

BR

If max = 1,8 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

BPR

If max = 2,4 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

- **B3.2 VIA XI SETTEMBRE:** all'interno dell'UTOE sono individuate le sotto-unità territoriali B_R e B_{PR}. Gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto dei seguenti parametri edificatori:

BR

It = 1 mc/mq

If max = 1,8 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

BPR

It = 1,8 mc/mq

di cui:

residenziale 0,6 mc/mq

produttivo 1,2 mc/mq

If max = 2,4 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

- **B3.3 VIA RAMPI:** all'interno dell'UTOE sono presenti solo le sotto-unità territoriali B_R. Gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto dei seguenti parametri edificatori:

BR

It = 0,8 mc/mq
 If max = 1,8 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

- **B3.4 VIA FALCONE:** all'interno dell'UTOE sono presenti solo le sotto-unità territoriali B_R. Gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto dei seguenti parametri edificatori:

BR

It = 0,8 mc/mq
 If max = 1,8 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

- **B3.5 VIA DON MILANI:** all'interno dell'UTOE sono presenti solo le sotto-unità territoriali B_R. Gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto dei seguenti parametri edificatori:

BR

It = 0,8 mc/mq
 If max = 1,8 mc/mq
 Superficie coperta max = 40%
 Superficie permeabile min = 50%
 H max = 13,50 m

ART.44 AREA URBANA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO, DESTINATA A EDILIZIA SOCIALE, GIÀ RICLASSIFICATA (UTOE_C1 IN ATR)

1. Descrizione

Sono cinque aree destinate a *Edilizia Residenziale Sociale* riclassificate e approvate con *Delibera di Commissario ad acta (riclassificazione ERS)*.

Il PUC, nella *tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01)*, identifica le **UTOE C1** in modo univoco con un suffisso numerico.

2. Destinazioni d'uso ammesse ed

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B2.2, B3, B4, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C2, C4, D1.

3. Attuazione

Il piano viene attuato mediante piano esecutivo (PUA).

4. Dati edilizi, urbanistici e dimensionali

C1.1 VIA TORRE PACIFICO	Approvato con Del. 7 del 30/10/2013
Sup. tot .= 18.000 mq	
Volumetria = 23.487 mc	lft = 1,25 mc/mq
di cui:	lff = 2,36 mc/mq
- residenziale = 19.600 mc.	Area a standard = 5.450 mq.
- commerciale = 3.885 mc.	n. alloggi = 49
C1.2 VIA TORRE PACIFICO	Approvato con Del. 1 del 12/6/2017
Sup. tot .= 2.137 mq	
Volumetria = 2.800 mc	lft = 1,31 mc/mq
di cui:	lff = 2,75 mc/mq
- residenziale = 2.2400 mc	Area a standard = 1.018 mq
- commerciale = 500 mc	n. alloggi = 5
C1.3 VIA D'ACQUISTO	Approvato con Del. 1 del 12/6/2017
Sup. tot .= 1.181 mq	
Volumetria = 1.500 mc	lft = 1,27 mc/mq
di cui:	lff = 2,32 mc/mq
- residenziale = 1.200 mc	Area a standard = 645 mq
- commerciale = 300 mc	n. alloggi = 3
C1.4 VIA LEOPARDI	Approvato con Del. 1 del 12/6/2017
Sup. tot .= 21.595 mq	
Volumetria = 27.995 mc	lft = 1,30 mc/mq
di cui:	lff = 2,74 mc/mq
- residenziale = 23.329 mc	Area a standard = 10.221,3 mq
- commerciale = 4.666 mc	n. alloggi = 57

C1.5 VIA PASTORE	Approvato con Del. 7 del 30/10/2013
Sup. tot .= 4.676 mq	
Volumetria = 7.915 mc	lft = 1,70 mc/mq
di cui:	lff = 3,17 mc/mq
- residenziale = 6.228 mc	Area a standard = 2.505 mq
- commerciale = 16715 mc	n. alloggi = 15

ART.45 AREA URBANA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO, DESTINATA A EDILIZIA SOCIALE (UTOE_C2 IN ATR)

1. Descrizione

Il PUC, nella *tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01)*, identifica le **UTOE C2** in modo univoco con un suffisso numerico: *C2.1 VIA GOBETTI; C2.2 VIA DELLE GINESTRE; C2.3 VIA MARCONI; C2.4 VIA TORRE PACIFICO, C2.5 VIA FIUME*

2. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'*art.13 delle presenti NTA*, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B2.2, B3, B4, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C2, C4, D1.

3. Attuazione

Si prevede attuazione mediante piano esecutivo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree C2 di maggior estensione il PUC prevede la *localizzazione degli standard* come descritto a seguire:

- **C2.3** : realizzazione di un viale con verde e parcheggi che si attesta tra l'area di atterraggio della volumetria (ovest) e via Marconi (est).
- In **C2.4** e **C2.5** l'edificazione si concentra: sul lato ovest (via Marconi) arretrandosi in modo da poter dotare la sede stradale di adeguati marciapiedi, e verso il lato sud, a ridosso delle aree edificabili. Cede le aree necessarie per realizzare una strada di piano, nonché le aree a nord-est confinanti con l'ampia zona destinata a standard.

4. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono ammessi interventi di cui al DPR 380/2001, art. 3, lettere a,b, c, d, e, f secondo i parametri di seguito indicati:

It = 1,2 mc/mq	If max = 2,4 mc/mq
di cui:	Superficie coperta max = 40%
max 70% residenziale	Superficie permeabile min = 50%
min 30% produttivo	H max = 13,50 m

- Ai sensi e per effetto dell'art.65 delle NTA del PTCP deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

ART.46 PRODUTTIVO ESISTENTE CONSOLIDATO (UTOE_D1 IN ATP)

1. Definizione

Si tratta di insediamenti produttivi isolati esistenti o complessi di edifici – generalmente artigianali – di piccola e media dimensione, talvolta obsoleti, localizzati all'interno o in situazioni marginali al tessuto urbano di recente formazione, a ridosso dello svincolo dell'Asse Mediano.

2. Finalità ed obiettivi

Il piano, mira alla riqualificazione e valorizzazione, anche con modifica di destinazioni d'uso sempre sul versante delle attività produttive, di insediamenti produttivi esistenti legittimati, per la loro messa in rete con la città consolidata e con l'introduzione, accanto a quelle industriali ed artigianali, anche di funzioni commerciali e pubblici esercizi.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie C che debbono connotare l'intero ambito; nonché, con limitazione percentuale non superiore 30% della SUL nei singoli interventi, quelle delle sottocategorie B1.1, B2.1, B2.2; B3.1, B3.2, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2.

La destinazione d'uso A è ammessa solo ai fini della realizzazione dell'unità abitativa per il titolare e/o il personale addetto nella quantità definita al seguente punto 5.

E' consentito il mantenimento degli usi residenziali in atto legittimi e legittimati.

4. Attuazione,

Il Piano, in tali zone, si attua mediante intervento diretto e/o piani urbanistici attuativi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli standard di cui alla legislazione vigente e con riferimento alle destinazioni d'uso previste al precedente punto 3.

5. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti gli interventi diretti di cui al DPR 380/2001, art.3 , lettere a, b,c,d nel rispetto dei seguenti criteri e parametri:

- Ai sensi e per effetto dell'art.65 delle NTA del PTCP, nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

- È consentita la ristrutturazione edilizia - estesa all'intera unità edilizia o a parte di essa con incremento massimo di cubatura del 20% dell'attuale consistenza rispetto a quella originaria - solo per comprovate esigenze legate all'adeguamento degli impianti produttivi in esercizio alla data di adozione del piano.
- Condizione necessaria per tali interventi è che l'attività produttiva sia compatibile con il contesto, che essa sia regolarmente insediata alla data di adozione del PUC e che i manufatti edilizi di pertinenza siano stati legittimamente realizzati o siano muniti di titolo abilitativo in sanatoria per motivi funzionali, igienico sanitari ed ammodernamento.
- È ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.
- Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, etc., di proprietà pubblica o privata, individuati o meno nelle tavole di uso del suolo, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi o dilapidati neanche parzialmente. Gli spazi invece inedificati e non adibiti agli usi su indicati assumono le destinazioni di verde e parcheggi.
- In tale zona sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

E' possibile proporre piani urbanistici attuativi di ristrutturazione urbanistica (*DPR 380/2001, art.3, lettera f*) estesi a comparti aventi dimensione di 5.000 mq, computati su aree anche non contigue, esclusivamente per l'allocazione delle attività produttive e nel rispetto dei seguenti criteri e parametri:

$I_t = 2,0 \text{ mc/mq}$
 $H_{\text{max}} = 13,0 \text{ m}$

- il dimensionamento degli standard urbanistici e delle infrastrutture necessarie al nuovo insediamento all'interno dell'area di trasformazione;
- in ogni caso almeno il 20% della St interessata dal PUA va ceduta a titolo gratuito al comune per la realizzazione di infrastrutture e servizi.

ART.47 PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO DIREZIONALE E COMMERCIALE (UTOE_D2 IN ATP)

1. Definizione

Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura commerciale o, in subordine, per funzioni di natura direzionale (per uffici di natura pubblica o privata).

Le UTOE D2 sono suddivise in:

- **D2.1** che sono costituite da lotti liberi residui, prevalentemente collocati a ridosso dell'Asse Mediano, lungo i bordi urbani di recente edificazione;
- **D2.2** costituite dalle aree prospicienti il collegamento stradale tra l'insediamento commerciale sito in Trentola-Ducenta ed il centro urbano

2. Finalità ed obiettivi

Il piano mira al completamento dell'edificato di recente formazione insediando preferibilmente attività connesse con l'uso residenziale e alla costituzione del nuovo circuito commerciale sito a nord-ovest in territorio scarsamente urbanizzato.

Il particolare il progetto di PUC prevede: di costituire l'asse che parte dall'area commerciale del confinante comune di Trentola-Ducenta, passa accanto all'area PIP e discende su via XI Settembre fino a viale della Libertà; il conseguente mutuo rafforzamento del suddetto asse con le attività produttive esistenti e da insediarsi a ridosso dello svincolo dell' "Asse Mediano".

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie C che debbono connotare l'intero ambito; nonché, con limitazione percentuale non superiore 30% della SUL nei singoli interventi, quelle delle sottocategorie B1.1, B2.1, B2.2; B3.1, B3.2, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2.

La destinazione d'uso A è ammessa solo ai fini della realizzazione dell'unità abitativa per il titolare e/o il personale addetto nella quantità definita al seguente punto 5.

4. Attuazione

Il Piano, in tali zone, si attua mediante intervento diretto con convenzione, ovvero PUA di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nella tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01), nel rispetto degli standard di cui alla legislazione vigente e con riferimento alle destinazioni d'uso previste al precedente punto 3.

5. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti gli interventi diretti di cui al DPR 380/2001, art.3, lettera e nel rispetto dei seguenti parametri:

D2.1

It = 0,8 mc/mq

Superficie coperta max = 40%

Superficie permeabile min = 50%

H max = 13,50 m

D2.2

It = 0,5 mc/mq

Superficie coperta max = 40%

Superficie permeabile min = 50%

H max = 7,50 m

- È ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio di cubatura massima di 400 mc per ciascuna azienda, secondo i parametri stabiliti dagli A.P.I.
- Ai sensi e per effetto dell'art.65 delle NTA del PTCP deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

ART.48 PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (UTOE_D3 IN ATP)

1. Definizione

Trattasi di aree ai margini del tessuto urbano destinate alla localizzazione di nuovi insediamenti industriali ed artigianali (PIP), in parte già previste dal previgente PRG e non attuate.

2. Finalità ed obiettivi

La finalità è quella di rispondere alla domanda - rilevata con le manifestazioni di interesse attivate dal Comune - consentendo alle imprese, locali e non, la possibilità di localizzazione in due zone fortemente servite da viabilità (Asse Mediano) e quindi di facile accessibilità alla rete nazionale.

È prioritario localizzare gli standard e le aree a verde in posizioni limitrofe al tessuto urbano esistente.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie C senza limitazione percentuale e con autonomia insediativa; nonché B2 con limitazione percentuale non superiore al 30% della SUL nei singoli interventi.

La destinazione d'uso A è ammessa solo ai fini della realizzazione dell'unità abitativa per il titolare e/o il personale addetto nella quantità definita al seguente punto 5.

4. Attuazione

Il piano si attua attraverso strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (PIP).

5. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti gli interventi diretti di cui al DPR 380/2001, art.3, lettera e nel rispetto dei seguenti criteri e parametri:

Rc = 50 % superficie

H max = 7,50 m

- Ai sensi e per effetto dell'art.65 delle NTA del PTCP deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.
- E' ammessa la lottizzazione privata convenzionata solo se estesa ad una superficie di almeno 10.000 mq.
- Le singole lottizzazioni dovranno essere individuate e perimetrare evitando reliquati di superfici al loro esterno, ovvero assicurando sempre che le superfici non impegnate da esse possano a loro volta determinare ulteriori unità minime di intervento urbanistico preventivo.
- I lottizzanti, a parziale scomputo della quota di contributo degli oneri di urbanizzazione, dovranno cedere gratuitamente al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione della viabilità locale, gli standard pubblici secondo i criteri stabiliti nell'art.5 del D.M. 2.4.68 N. 1444.

- È ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

ART.49 PRODUTTIVO TURISTICO – RICETTIVO (UTOE_D4 IN ATP)

1. Definizione

Trattasi di quelle aree caratterizzate da fenomeni di spontaneità insediativa e conseguente carenza di standard, separate dalla viabilità e dall'edificato esistente, che costituiscono una frangia tra il 'territorio rurale aperto complementare alla città' e il tessuto urbano (consolidato e da completarsi). Sono destinate alla nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di attrezzature turistiche ricettive. Sono escluse le aree di sedime dei manufatti architettonici assentiti che ricadono in B1.

Il PUC, nella tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01), identifica le **UTOE D4** in modo univoco con un suffisso numerico: *UTOE D4.1, UTOE D4.2, UTOE D4.3, UTOE D4.4, UTOE D4.5, UTOE D4.6, UTOE D4.7, UTOE D4.8.*

2. Finalità ed obiettivi

Il PUC mira a ricondurre le aree - cerniera tra urbano e rurale ad un assetto ordinato, a costituire un margine definitivo all'edificato per tutelare il carattere agricolo delle aree limitrofe, a dotare la città di funzioni ricettive a bassa densità.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie D (funzioni ricettive); le destinazioni B2 - tranne B2.3 - e B3 con limitazione percentuale non superiore al 30% della SUL nei singoli interventi.

Sono ammesse destinazioni d'uso delle categorie A (funzioni residenziali) con le seguenti limitazioni al fine di non avere rilevanza urbanistica: A1 sotto la soglia del 30% dell'edificato; A2, A3, A4 sotto la soglia del 70% dell'edificato.

4. Attuazione

L'attuazione è subordinata: a PUA di iniziativa pubblica o privata, riguardanti l'intera superficie di ciascuna **D4**; *ovvero a permesso di costruire convenzionato, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione attraverso gli A.P.I.*

Le aree a standard che devono essere cedute per legge dalle **UTOE D4.1 e D4.2** dovranno essere localizzate a ridosso di viale della Libertà.

5. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti gli interventi diretti di cui al DPR 380/2001, art.3 , lettere a, b,c,d,e nel rispetto dei seguenti criteri e parametri.

- *Ai sensi e per effetto dell'art.65 delle NTA del PTCP, nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta deve garantirsi*

una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

- Per gli edifici legittimi e legittimati sono consentite: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia, estesa all'intera unità edilizia o a parte di essa, con incremento massimo di cubatura del 20% dell'attuale consistenza rispetto a quella originaria, solo per comprovate esigenze legate all'adeguamento degli impianti turistico ricettivi in esercizio alla data di adozione del piano.
- Sono inoltre consentiti interventi di nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

$I_t = 0,8 \text{ mc/mq}$

$R_c = 30\%$

$H_{\text{max}} = 11,50$

ART.50 MORFOLOGIE URBANE INTEGRATE DI NUOVO IMPIANTO (UTOE_M IN ATP)

1. Definizione

Trattasi di ambiti integrati di trasformazione in cui il PUC prevede destinazioni integrate di funzioni pubbliche e produttive, anche in ragione della loro posizione strategica rispetto ad assi urbani di collegamento e/o alle attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto.

Il PUC, nella tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01), identifica le **UTOE M** in modo univoco con un suffisso numerico: *M.1 VIALE DELLA LIBERTÀ; M.2 VIA PASTORE; M.3 VIA COLUCCI.*

2. Finalità ed obiettivi

Il piano mira al completamento dei fronti stradali di viale della Libertà e di via Pastore, venendo a costituire un margine definito dell'edificato tramite progetto unitario, ed all'implementazione della dotazione di standard attraverso la cessione gratuita delle aree all'Amministrazione comunale.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Con riferimento all'art.13 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie B1; B2; **B3**; B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.6, B4.7, B4.9; B7, C4, D.

Sono ammesse destinazioni d'uso quali A3 e A4 sotto la soglia del 30% dell'edificato al fine di non avere rilevanza urbanistica.

4. Attuazione

Si prevede attuazione mediante PUA di iniziativa pubblica o privata, esteso alle aree individuate nella tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01). **L'edificazione avverrà a fronte della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria. In aggiunta, alle aree per opere di urbanizzazione secondaria da rilasciare per legge, l'Amministrazione comunale può richiedere il rilascio di una quota aggiuntiva fino al 20% rispetto a dette superfici da rilasciare per legge.**

- **M.1 VIALE DELLA LIBERTÀ:** si prevede la realizzazione di un'adeguata dotazione di marciapiedi, parcheggi e verde; l'edificio dovrà costituire un fronte compatto, parallelo al filo stradale di viale della Libertà, ed un margine netto tra il territorio urbano da quello in edificato.
- **M.2 VIA PASTORE – comparto nord:** prevede a realizzare: un camminamento pedonale, con una sezione minima di 2m, su via Pastore; la strada di piano (collegamento est-ovest, relativamente al tratto di sua competenza), comprensiva, in aggiunta alla sede carrabile, di un camminamento pedonale con sezione minima di 2m. Rilascia gli standard sul lato nord, in continuità con lo standard di tipo "G3" esistente.
- **M.2 VIA PASTORE– comparto sud:** il comparto confina a nord con la strada di piano (collegamento est-ovest tra via Leopardi e via Pastore) e comprende la p.lla 5263 e la p.lla 5264 ed esclude le aree sulle quali insiste la viabilità esistente. L'edificazione avverrà a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria - tra cui il collegamento tra i *due assi paralleli nord-sud* (attualmente strade senza uscita) con la *strada di piano* – e la cessione delle aree adiacenti alla strada di piano per realizzare verde e parcheggi.
- **M.3 VIA COLUCCI** rilascia le aree a nord-ovest a per l'ampliamento del parcheggio del cimitero.
- **M.4 VIA XI SETTEMBRE:** si prevede il rilascio della massima quota aggiuntiva prevista (20%): sul fronte-strada per realizzare una fascia di parcheggi e marciapiedi; sul retro, in continuità con le aree a standard; sui restanti lati per la strada di piano.

5. Interventi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi

Sono consentiti gli interventi diretti di cui al *DPR 380/2001, art.3, lettere a, b,c,d,e* nel rispetto dei seguenti criteri e parametri.

$I_t = 1,2 \text{ mc/mq}$

$R_c = 30 \% \text{ superficie}$

$H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$

- Ai sensi e per effetto dell'*art.65 delle NTA del PTCP* deve garantirsi una **Superficie permeabile min = 50% della superficie territoriale interessata**. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture, se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

ART.51 PROGETTO DELLA STRADA EXTRAURBANA PERIMETRALE

1. Si tratta della previsione di una nuova strada extraurbana - che corre al di fuori dell'abitato e lungo il confine sud del territorio comunale - il cui obiettivo è quello di assorbire buona parte del traffico verso e da Aversa.

2. Finalità ed obiettivi

Nella progettazione è fondamentale la limitazione dell'impatto ambientale attraverso un coerente inserimento paesistico dell'infrastruttura. Il progetto dovrà :

- considerare un ambito più vasto di quello normalmente occupato dalla strada allo scopo di facilitare l'inserimento dell'infrastruttura, considerando che la fascia di rispetto, benché di larghezza conforme potrà essere trattata diversamente:
- accentuare il valore ecologico anche attraverso interventi che siano volti a compensare l'impermeabilizzazione del suolo causati dalla strada

ART.52 NORME DI SALVAGUARDIA

- 1.** Come stabilito dall'art. 10 sulla *Salvaguardia* della *L. R. n. 16 del 2004*, tra l'adozione del PUC e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:
 - l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel PUC in corso di approvazione;
 - l'approvazione di strumenti di pianificazione sotto-ordinati che risultano non compatibili con il PUC in corso di approvazione.
- 2.** Le sospensioni non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione del PUC.

ALLEGATO 1: PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI, INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

ART. 1 SUPERFICI, VOLUME, ALTEZZA, ALLINEAMENTI

1 - Le definizioni che seguono di superficie, l'area di pertinenza, l'altezza e l'altezza massima, il volume ed il vincolo di allineamento o di arretramento sono calcolati o definiti con riferimento tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto.

ART. 2 ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)

1 - L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del successivo articolo.

ART. 3 ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_F)

1 - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2 - Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3 - L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4 - Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5 - La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6 - Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al *comma 3* (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (*cf. art. 5*), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7 - Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio e che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

Per i fabbricati siti in centro storico o ricadenti nelle zone A o classificati quali beni culturali ed ambientali da restaurare o da recuperare, non è ammessa con concessione singola o autorizzazione l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

ART. 4 **NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (NP)**

1 - Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili, compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2 - Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (*di cui all'art. 3, comma 5*), nonché gli eventuali soppalchi.

ART. 5 **DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds)**

1 - Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2 - Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di 10 m rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Salva la facoltà di cui al successivo *comma 6*, ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a 12 m, deve essere rispettata - se maggiore - una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti o zone diversi, si applica la disciplina relativa all'ambito od alla zona in cui si trova il terreno interessato dall'intervento. Le disposizioni del presente punto non si applicano alle aree di cui al successivo *comma 5*.

3 - La distanza minima dei fabbricati dal ciglio o confine stradale è regolata come segue.

3.1 Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista nelle *tavole di azionamento e specificazione (Tav. SP.01 ed SP.02 A,B,C,D)*:

- conforme alla vigente normativa nazionale, per tutte le zone di tipo B soggette ad intervento diretto;
- di 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m; di 7,50m per strade di larghezza compresa tra 7m e 15m; di 10,00m per strade di larghezza superiore a 15m, in tutte le altre zone omogenee, soggette a PUA. Resta comunque salva la facoltà di cui al successivo *comma 6*.

In tutti i casi la distanza minima del fronte del fabbricato dall'asse stradale è 5m.

3.2 - Per gli interventi di ampliamento, di trasformazione ATR e ATP, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a 5m; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato- e sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai 5m, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza.

3.3 - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

3.4 - In ogni caso la distanza minima dal centro della sede stradale è 5m.

4 - Rispetto ai confini di proprietà, vanno mantenute le seguenti distanze, ferma restando, in ogni caso, la possibilità di costruire in aderenza ad edifici esistenti.

4.1 - La distanza minima dai confini è di 0,0 m (alle condizioni di cui al successivo *comma 4.2*) o di 5m, salvo maggiori restrizioni previste dalla vigente normativa. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone- a distanza inferiore dai 5 m od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'*art. 873 del Codice Civile*; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

4.2 - Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'*art. 873 del Codice Civile*, qualora:

a) sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in aderenza;

b) l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario;

c) si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a 2,50m.

4.3 - Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

4.4 - Il confine che divide ambiti, aree (ivi incluse quelle per la viabilità) o zone dagli altri ambiti, aree o zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà: in relazione ad esso, però, non è consentita la distanza pari a 0 m e non si applicano perciò le disposizioni di cui all'ultimo periodo del precedente *punto 4.1 e punto 4.2*.

5 - Nelle aree per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente *comma 4*.

6 - Nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono ammesse distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui a precedenti *punto 5.2 e punto 5.3*.

7 - La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

ART. 6 *SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)*

1 - La superficie coperta è quella risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture così come definite all'*art. 4*.

2 - Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,5m dal filo di fabbricazione.

3 - Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a 2,5m dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone in cui sono ammesse attività produttive (C) e commerciali (B2) in genere.

ART. 7 *SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL)*

1 - La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], é la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2 - Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.);
- d) ai porticati ed ai pilotis; ai porticati ed ai pilotis chiusi con vetrate purché adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune;
- e) ai locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;
- f) alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
- g) agli spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;
- h) ai cavedi;
- i) ai piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,50 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al precedente *art. 3, comma 5*), limitatamente agli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;
- j) ai vani corsa degli ascensori ed ai vani scale;
- k) agli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:
 - imposta della falda a non più di 0,4m dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
 - inclinazione della falda non superiore al 50%;
 - aperture di dimensioni non superiori a 0,4mq e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di 0,1 mq per ogni locale;
- l) agli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della vigente normativa;
- m) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 0,3m, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- n) alle opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

ART. 8 SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN)

1 - La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'*art. 7*, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2 - Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,5m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

ART. 9 VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)

1 - Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc], si considera pari al prodotto della Sul per l'altezza virtuale di 3m; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione della dotazione delle aree a standard al servizio della residenza e dell'ammontare dei contributi di concessione riferiti alla residenza

nonché per la determinazione della quantità di parcheggi privati da costituire come pertinenza per tutti i fabbricati, nella misura prescritta dalla legge.

ART. 10 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

1 - E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza, destinata all'edificazione a norma tanto del PUC che di eventuali strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 11 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

1 - La superficie territoriale è da calcolare con riferimento a tutte le aree considerate da uno strumento urbanistico esecutivo, ivi compresi gli spazi pubblici e di uso pubblico individuati nelle tavole di azionamento e specificazione (TAV. SP.01 ed SP.02 A,B,C,D) e dai PUA.

ART. 12 INDICI E RAPPORTI

1 - Per la verifica degli indici U_t , I_f , R_c si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla S_f o dalla S_t relative all'intervento da disciplinare o da assentire. In presenza di edifici esistenti, il criterio della perequazione si applica alla S_{ul} (od al V) eccedente quella realizzata dagli edifici esistenti medesimi.

2 - L'indice U_t (così come l'indice I_f) si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione. L'indice R_c si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento che incrementino la superficie coperta, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione.

ART. 13 RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

1 - Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (S_c) rispetto alla superficie fondiaria (S_f) oppure -in caso di Piano Attuativo e/o cessione delle aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione - alla superficie territoriale (S_t).

ART. 14 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I_f) E UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U_f)

1 - L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f esprime, in metri cubi, il volume massimo (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f) classificata edificabile dal PUC.

2 - L'indice di utilizzazione fondiaria U_f esprime, in metri quadrati, la superficie utile massima (S_u) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).

ART. 15 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I_t) E UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_t)

1 - L'indice di fabbricabilità territoriale I_t esprime il volume massimo (V), edificabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (S_t).

2 - L'indice di utilizzazione territoriale U_t è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq/mq].

3 - Per le zone sottoposte ad attuazione a mezzo di interventi edilizi di cui al **TITOLO I, PARTE I, art.7-8-9 delle presenti NTA** la fabbricabilità è attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie in oggetto dell'intervento, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dalle tavole di azionamento e specificazione (TAV. SP.01 ed SP.02 A,B,C,D) e dai PUA.

Il volume (V) così spettante ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle aree in cui è invece prevista l'edificazione.

ART. 16 AREE DI PERTINENZA

1 - Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

1.1 - E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di e considerate tanto per il calcolo della Sul realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto, quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto).

1.2 - All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale:

- il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento;
- l'area di pertinenza, da individuare con campitura;
- i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola.

1.3 - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici delle presenti NTA esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

1.4 - Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

ART. 17 VINCOLO DI ALLINEAMENTO O DI ARRETRAMENTO

1 - Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (da indicare nei piani esecutivi e nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento) - in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze.

PARTE II - INTERVENTI EDILIZI

ART. 18 GENERALITÀ

1 - Ai sensi dell'art.12 delle presenti NTA del PUC le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge vigenti. Ad integrazione di tali definizioni sono riportate quelle di cui ai seguenti articoli.

ART. 19 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate da tutti i documenti e gli allegati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del PUC e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

2 - La demolizione è subordinata:

- a. alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- b. all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- c. al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- d. al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- e. al preventivo impegno scritto di sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

3 - In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai *punti c,d,e del precedente comma2*, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

4 - Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificino crolli non previsti dal titolo in forza del quale opera, il titolare del permesso oppure il denunciante è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Servizio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

ART. 20 INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

1 - Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

2 - Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

3 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

ART. 21 ALTRI INTERVENTI

1 - Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

- a. distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- b. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c. insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- d. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

2 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a. planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b. progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

3 - L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato su cui avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento.

4 - Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.

5 - La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

ART. 22 INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1 - Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

2 - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la denuncia, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto del PUC e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

3 - Salvo quanto previsto dal PUC e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

ART. 23 **OPERE PUBBLICHE COMUNALI**

1 - Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 24 **INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

1 - Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo con strutture permanenti e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di sei mesi, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo abilitativo in cui deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese dell'operatore.

2 - La legittimazione per gli interventi di cui si tratta spetta solo a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

3 - I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

4 - La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

5 - Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

6 - Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio - per poche ore o giorni - di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con *stands* per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

ART. 25 **INTERVENTI URGENTI**

1 - Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare l'Ufficio Tecnico comunale entro 72 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 72 ore.

PARTE III - FORME DI UTILIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 26 FORME DI UTILIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1 - Il presente PUC assume come riferimento le forme di utilizzazione dei diritti edificatori previste da perequazione urbanistica, compensazione, premialità e incentivazione – nel rispetto e nei limiti della normativa vigente e delle previsioni dei piani sovraordinati e di settore – con particolare riferimento al dimensionamento degli alloggi previsto dal PTCP.

2 - *"La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo" (comma 1, art.32, L. R. 16/2004), attuandosi in tal modo una dissociazione tra la conformazione della proprietà e la distribuzione dell'edificabilità.*

2.1 - Al fine di garantire i diritti edificatori a tutti i proprietari ed al contempo assicurare la riqualificazione urbana della città, anche attraverso il diradamento delle volumetrie edilizie, il PUC prevede il trasferimento di volumetria edificabile.

2.3 - Il PUC ripartisce *"le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate" (comma 2, art. 32, L. R. 16/2004).*

3 - **La compensazione** consiste nell'attribuire alle aree non ancora di proprietà pubblica - destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale - diritti edificatori (edificabilità compensativa) trasferibili su aree edificabili, opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

ART. 27 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1 - Forme di utilizzazione dei diritti edificatori quali l'istituto della perequazione e della compensazione prevedono il trasferimento di cubatura - introdotto dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n.106 e riconosciuto dal legislatore statale - che è da ritenersi generalmente ammesso, alle seguenti condizioni.

2 - Il trasferimento di cubatura:

- a) in ogni caso non potrà comportare il superamento dell'indice territoriale massimo ammissibile per la zona omogenea;
- b) può avvenire solo tra UTOE a medesima classificazione (con riferimento all'articolazione delle zone urbanistiche di cui ai alle presenti NTA);
- c) non è applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole che per espressa disposizione regionale beneficiano autonomamente della facoltà di utilizzare indici edificatori di terreni non contigui;

3 - Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli *indici di densità fondiaria* ed alle *destinazioni d'uso consentite* propri della singola area ed in tal senso si ritiene corretto che vengano posti dei limiti quantitativi:

- l'incremento massimo dell'indice fondiario (If) conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 20% e comunque l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a quello consentito dalla normativa sovraordinata;
- tale opportunità non è cumulabile con altre deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali;
- il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, etc.;
- al fine di quantificare l'“effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti” si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di “decollo” e zona di “atterraggio”, distanza misurata in linea d'aria tra i confini delle particelle catastali interessate.

4 - Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire mediante atto di asservimento regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

5 - **L'edificabilità compensativa prevista in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità** (cfr. art.28, Parte IV delle presenti NTA) può essere concessa su aree di atterraggio individuate dall'Amministrazione Comunale tra quelle in sua piena disponibilità - anche in deroga alle lettere b) e c) del precedente punto 2 - e potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, mediante atto regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

ART. 28 **PREMIALITÀ E INCENTIVAZIONE**

1 - **La premialità** consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

2 - L'Amministrazione comunale può consentire l'applicazione di incentivazioni, da definire in ambito negoziale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- quantità edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile inferiore a 0,01 mc/mq;
- aumento della densità territoriale (It) inferiore a 0,20 mc/mq.

3 - Coerentemente con quanto disciplinato dalla normativa vigente e dalle previsioni dei piani sovraordinati e di settore, possono essere consentiti incentivi volumetrici finalizzati all'utilizzo di forme innovative di **bioarchitettura e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili** (biomassa, energia solare, etc).

In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione delle incentivazioni volumetriche sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi che adottano criteri di bioedilizia in grado di garantire le massime prestazioni in materia di contenimento dei consumi e di un più efficiente bilancio energetico (categorie A e A+).

3 - Nell'ambito delle procedure di attuazione delle **Attrezzature pubbliche e di uso pubblico** (standard) e delle **Morfologie urbane integrate di nuovo impianto** (UTOE M) - possono essere attivate modalità di incentivazione volumetrica finalizzate alla realizzazione e/o gestione diretta da parte degli operatori privati di aree e attrezzature di interesse collettivo - nelle more del dimensionamento degli alloggi previsto dal PTC - da convenzionare, nei tempi e nei modi con l'Amministrazione pubblica.

4 - L'Amministrazione comunale può consentire l'applicazione di incentivazioni **in ragione della rapidità operativa** nel caso di Piani Attuativi presentati e adottati entro 2 anni dall'approvazione del PUC e nel caso di Permesso di costruire convenzionato che vengano rilasciati anch'essi entro 2 anni dall'approvazione del PUC.