



Comune di S. Maria Capua Vetere
Settore Tecnico - Territorio



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.



PUC - SANTA MARIA CAPUA VETERE

PUC adottato con delibera della Giunta Comunale n. 223 del 21/12/2022, integrato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n.144 del 23/06/2023 e adeguato alla luce dei pareri di competenza degli Enti sovraordinati
- APPROVAZIONE -

Sindaco: Avv. Antonio Mirra

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giancarlo D'Aco

Collaboratore Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Michele Punzo, Arch. Giuseppe Della Gatta

Coordinamento Scientifico: Prof. Arch. Antonio Acierno

Ambito Pianificazione e GIS: Arch. Gianluca Lanzi, Arch. Federica Piemontese, Arch. Ivan Pistone, Arch. Luca Scaffidi

Ambito Valutazione Ambientale Strategica: Arch. Saverio Parrella, Arch. Cristoforo Pacella

Ambito Normativo: Pianif. Terr. Francesco Abbamonte

Data: DICEMBRE 2023

QUADRO STRUTTURALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Q.S.
2.0

INDICE

TITOLO 1 – Disposizioni generali	6
CAPO 1 - GENERALITÀ	6
art. 1. Natura e contenuti del piano urbanistico comunale	6
art. 2. Efficacia e finalità delle norme	9
art. 3. Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.....	10
art. 4. Rapporti con il Quadro Operativo e gli Atti di Programmazione degli Interventi	11
art. 5. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale	12
art. 6. Terminologia di riferimento	12
CAPO 2 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO	15
art. 7. Categorie d’intervento	15
art. 8. Definizioni delle destinazioni d’uso	15
art. 9. Indici e parametri urbanistici	17
CAPO 3 – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	25
art. 10. Modalità di attuazione del PUC.....	25
art. 11. Intervento edilizio diretto	25
art. 12. Intervento edilizio indiretto	26
art. 13. Comparti perequativi.....	27
art. 14. Convenzione per l’attuazione del comparto.....	28
art. 15. Norme transitorie e di salvaguardia	29
art. 16. Norme di carattere generale	29
CAPO 4 - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO	31
art. 17. Elaborati costitutivi del piano urbanistico comunale	31

TITOLO 2 - Disposizioni strutturali del PUC	33
CAPO 1– GENERALITÀ	33
art. 18. Disposizioni strutturali	33
art. 19. La struttura del piano	34
CAPO 2 – LE U.T.O.E.	35
art. 20. L'articolazione delle U.T.O.E.	35
art. 21. U.T.O.E. 1 – Centro.....	35
art. 22. U.T.O.E. 2 – Sant'Andrea.....	36
art. 23. U.T.O.E. 3 – Area settentrionale	37
art. 24. U.T.O.E. 4 – Sant'Agostino	38
art. 25. U.T.O.E. 5 – Area meridionale	39
CAPO 3 – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	40
art. 26. Articolazione del territorio per sistemi funzionali.....	40
CAPO 4 – SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE	40
art. 27. Il sistema naturalistico-ambientale e rurale	40
art. 28. ATO Ep- Ambito agricolo periurbano (zona E /d.m. 1444/68).....	41
art. 29. ATO Eu- Ambito agricolo urbano (zona E /d.m. n. 1444/68).....	49
art. 30. ATO ATA - Ambito di Trasformazione Agricola ("Parco agricolo S. Andrea")	
53	
CAPO 5 – SISTEMA INSEDIATIVO	54
art. 31. Il sistema insediativo	54
art. 32. ATO A - Ambito di recupero e valorizzazione (zona A/d.m. 1444/68).....	57
art. 33. Categorie d'intervento per il tessuto storico	58
art. 34. Interventi su edifici allo stato di rudere e/o abbandono	60

art. 35. ATO B1 - Ambito urbano consolidato (zona B/d.m.1444/68)	62
art. 36. ATO B2 - Ambito urbano di riassetto e consolidamento (zona B/d.m.1444/68)	65
art. 37. ATO B3 - Ambito produttivo esistente interno e compatibile con il tessuto urbano (zona B/d.m.1444/68)	69
art. 38. ATO B4 – Ambito urbano compatibile con destinazioni produttive, commerciali e residenziali.....	73
art. 39. ATO C1 - Ambito urbano di integrazione (zona C/d.m.1444/68)	76
art. 40. SA - Spazi aperti in ambiti urbani.....	79
art. 41. Edilizia in zona agricola	80
art. 42. ATO D1 – Ambito produttivo esistente (zona D/d.m.1444/68)	83
art. 43. ATO D1p – Ambito produttivo di progetto (zona D/d.m.1444)	85
art. 44. ATO D2 – Ambito commerciale esistente ed ATO D2P – Ambito commerciale di progetto (zona D/d.m.1444/68).....	88
art. 45. ATO D3 - Ambito artigianale-produttivo.....	91
art. 46. ATO IC - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale (art.3 d.m.1444/68, lettera b).....	93
art. 47. ATO Ic-AMP – Attrezzature pubbliche di interesse locale di ampliamento e di progetto (art.3 d.m.1444/68, lettera b)	94
art. 48. ATO Ict - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale (zona F/d.m.1444/68) ed ATO Ict-AMP - Attrezzature pubbliche di interesse territoriale di ampliamento e/o di progetto (zona F/d.m.1444/68).....	95
art. 49. ATO Va - Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistenti (art.3 d.m.1444/68, lettera c)	97
art. 50. ATO Van - Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto (art.3 d.m.1444/68, lettera c)	98

art. 51. ATO S - Aree esistenti per l'istruzione (art.3 d.m.1444/68, lett. a)	99
art. 52. ATO Sn - Aree per l'istruzione di nuovo impianto (art.3 d.m.1444/68, lett. a) 100	
art. 53. ATO Is - Aree per l'istruzione superiore (zona F/d.m.1444/68)	101
art. 54. ATO P - Aree per parcheggi esistenti (art.3 d.m.1444, lettera d)	102
art. 55. ATO Pn – Aree per parcheggi di nuovo impianto (art.3 d.m.1444, lett. d) ..	102
art. 56. ITE - Impianti tecnologici esistenti	104
art. 57. Distributori di carburante	105
art. 58. Beni archeologici.....	106
art. 59. ATO A2 - Parco urbano-archeologico (zona A/d.m.1444).....	107
art. 60. Edifici vincolati	109
art. 61. Edifici di interesse storico-culturale	110
art. 62. Ambiti di Trasformazione	110
art. 63. Ambiti di riqualificazione urbana.....	112
art. 64. Ambito di riqualificazione urbana dell'area del Teatro Garibaldi.....	113
art. 65. ATO ATI - Ambiti di Trasformazione Integrata	114
art. 66. ATO ATP - Ambiti di Trasformazione Produttiva	115
art. 67. ATO ATS - Ambiti di Trasformazione Sportiva.....	116
art. 68. ATO ATPR - Ambiti di Trasformazione Produttiva-Ricettiva.....	116
art. 69. ATO ATIT - Ambito di Trasformazione Integrata Territoriale	117
art. 70. Strade esistenti	118
art. 71. Strade di progetto.....	119
art. 72. Asse anulare di progetto.....	120
art. 73. Ferrovia e Metropolitana regionale	120

art. 74. Fasce e distanze di rispetto.....	121
art. 75. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	124
art. 76. Dimensionamento degli alloggi del PUC.....	127

TITOLO 1 – Disposizioni generali

CAPO 1 - GENERALITÀ

art. 1. Natura e contenuti del piano urbanistico comunale

1. La Legge Regionale n. 16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della L.R. 16/04, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

il PUC si compone del **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, a tempo indeterminato, e dell'eventuale **Piano Programmatico Comunale (PPC)** o **Piano Operativo Comunale (POC)**, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. 16/04.

La **componente strutturale** del PUC, in osservanza delle leggi vigenti, definisce il quadro strutturale delle "invarianti" del territorio, in relazione all'integrità fisica, ambientale e all'identità culturale dello stesso. La componente strutturale dei piani non contiene previsioni che producono effetti sul regime giuridico dei suoli e, pertanto, è efficace a tempo indeterminato. Le disposizioni strutturali sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi da calamità naturali, dell'articolazione delle reti

infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. I contenuti del piano strutturale del PTCP, individuati all'art. 9 del Regolamento n. 5 del 2011 della Regione Campania, sono conformi sia alle disposizioni dell'art. 20 del TUEL n. 267/00 che agli indirizzi della strategia comunitaria contenuti nella Carta Europea dell'assetto del territorio adottata a Torremolinos nel 1983. Le disposizioni strutturali del piano possono essere definite appunto come il piano strutturale comunale (PSC), con ampi contenuti strategici e tempi lunghi di attuazione, che fornisce indirizzi per trasformazioni che saranno poi attivate da altri strumenti. Le disposizioni strutturali del PUC:

- individuano le **Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)** aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
- individuano tre sistemi funzionali (Sistema naturalistico-ambientale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale) articolati in successivi **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**;
- per la parte urbanizzata consolidata del territorio definiscono gli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione in riferimento ai contenuti delle leggi nazionali e regionali vigenti nonché a quanto specificato nel RUEC.
- individuano **le aree di trasformabilità** nel rispetto di quanto definito nei sovraordinati e settoriali vigenti. Le aree di trasformabilità costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo e conservando o migliorando il rapporto tra superficie impermeabilizzata/soilo permeabile.

La **componente programmatica** del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della L.R. 16/04: a) destinazione d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi. Il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della L.R. 16/04.

Il PUC, nella sua componente operativa, individua nell'ambito delle **aree di**

trasformabilità gli ambiti di trasformazione, con l'indicazione, per ciascuno di essi, delle modalità attuative (intervento diretto, PUA ovvero con procedure di perequazione) e delle relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi. Gli ambiti di trasformazione sono individuati quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.

La componente operativa del presente PUC è identificata attraverso l'indicazione di aree libere predisposte alla nuova edificazione e dei relativi indici di fabbricabilità. In particolare, nelle presenti norme, la componente operativa è costituita dagli artt. dal 62 al 69 compreso. Tali articoli seguono la validità della componente programmatica del PUC e sono pertanto soggetti a revisione temporalmente limitata ai sensi della normativa regionale e del PTCP.

- **Atto di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità alle disposizioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco dei tre anni successivi;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

3. In particolare, costituiscono contenuti del PUC:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;

- la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
 - la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e aree di trasformabilità con l'indicazione, per ciascun tipo di ambito e di area di trasformabilità, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
 - la disciplina del sistema della mobilità;
 - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti agli Atti di programmazione degli interventi (API) e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
4. Le disposizioni del PUC relative alle Aree di Trasformabilità non sono conformative delle proprietà immobiliari. Il rilascio di permessi di costruire in dette aree è possibile solo in conformità del Piano Operativo, dell'API e dei conseguenti Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

art. 2. Efficacia e finalità delle norme

1. Le norme della presente componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC), aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica e edilizia per l'attuazione del PUC ai sensi della L.R. 16/04 e ss.mm.ii. nonché delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.
2. Le disposizioni della componente strutturale del PUC sono vincolanti per il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e per il primo Atto di Programmazione degli Interventi (API) e per i successivi, ai sensi della L.R. 16/04.
3. La componente programmatica del PUC, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e le trasformazioni del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.
4. Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati, sottoposte anche alle disposizioni del RUEC.

5. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC, mentre l'esatta delimitazione operativa e l'attribuzione dei diritti edificatori compete alla componente operativa (programmatica), all'API, in coerenza con il RUEC per gli indici ed i parametri.
6. Le disposizioni del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate dell'API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che l'API seleziona e disciplina.
7. Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per il primo API e successivi e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
 - la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
 - il tipo di funzioni ammissibili;
 - l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.
8. Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dall'API (in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC).

art. 3. Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

In conformità alle previsioni del PUC, ai sensi della L.R. 16/04, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) contiene:

- la disciplina generale delle modalità di intervento edilizio, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e delle procedure per il conseguimento dei titoli abilitativi;
- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo;
- le norme attinenti all'attività edilizia (costruzione, conservazione, trasformazione fisica e funzionale), comprese le norme igienico-sanitarie, le regole per la qualità

- bio-architettura ed energetica degli edifici;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - le norme per la qualità urbana ed edilizia.

art. 4. Rapporti con il Quadro Operativo e gli Atti di Programmazione degli Interventi

1. Il Quadro operativo e gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'art. 25 della L.R. 16/04 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni del PUC, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana, nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
2. Il PUC detta al Quadro operativo e agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:
 - la individuazione delle priorità d'intervento inquadrate all'interno degli Ambiti e delle Aree di Trasformabilità del PUC;
 - la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, sulla base dei criteri definiti dal PUC;
 - la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di trasformabilità;
 - la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità del Quadro operativo e degli Atti di programmazione.

art. 5. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità al PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. La disciplina dei "Sistemi" di cui all'art. 18 ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
4. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

art. 6. Terminologia di riferimento

1. Ai fini dell'applicazione delle norme si assumono le seguenti definizioni:
 - **Invarianti strutturali.** La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano ambiti e strutture individuati come invarianti è preordinata alla tutela e conservazione della specificità e della complessità dei valori che li determinano. Il Piano Strutturale individua, quindi, per ogni sistema di invarianti, la logica formativa ed evolutiva e disciplina le tutele nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche. Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio meritevoli di tutela e di conservazione che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità; la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.
 - **Carta Unica del Territorio.** La Carta Unica del Territorio raccoglie le invarianti strutturali e le tutele strategiche. Attraverso la Carta Unica del Territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente. La

Carta Unica del Territorio è rappresentata nella tavola QC.13 del PUC.

- **Interventi strategici.** Gli interventi strategici corrispondono alle principali previsioni di trasformazione, riqualificazione o recupero. Per ciascuno di essi il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e le regole insediative da osservare.
- **Sistemi funzionali.** I sistemi funzionali sono quelle parti del territorio alle quali viene riconosciuta una comune identità e che, nella fase di redazione del Piano Strutturale, sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive. Attraverso i sistemi funzionali si stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e si individuano gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti.
- **Unità territoriali organiche elementari U.T.O.E..** Per unità territoriali organiche elementari si intendono articolazioni elementari di territorio in ambiti continui e organici rispetto alle politiche territoriali. Il Piano Strutturale individua apposite norme che regolano i processi di trasformazione rispetto alla disciplina dei sistemi. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:
 - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - indicazioni, strategie, direttive e prescrizione per i sistemi funzionali compresi all'interno della stessa.
- **Aree di Trasformabilità Urbana.** Le aree di trasformabilità costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo, conservando e tutelando il rapporto tra superficie impermeabilizzata/suolo permeabile. Sono escluse in via esemplificativa: le aree di inedificabilità assoluta, le aree con notevoli criticità ambientali, le aree di rilevante valore e pregio naturalistico o ambientale o paesaggistico o storico culturale, le aree di importanza agricola, forestale e destinate a pascolo. Sono incluse in via prioritaria: le aree impermeabilizzate, le aree urbane da riqualificare, le aree dismesse, le aree

marginali di scarso valore. Il Piano Strutturale individua la localizzazione delle aree di trasformabilità urbana indicando le funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste).

- **Ambiti di Trasformazione.** Il PUC, nella sua componente operativa, individua gli Ambiti di trasformazione, con l'indicazione, per ciascun'area, delle modalità attuative e delle destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi. Le aree di trasformazione sono individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.
- **Ambito Territoriale Omogeneo.** Il PUC, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, individua negli ambiti territoriali omogenei:
 - A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
 - B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
 - C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
 - D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, commerciali o ad essi assimilati;
 - E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli; escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
 - IC) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse comune.

I confini dei predetti ambiti, come riportato nelle tavole grafiche di zonizzazione, sono delimitati dalla viabilità esistente e/o da ambiti territoriali omogenei di altra natura.

- **Indici e parametri edilizi ed urbanistici.** Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC) dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale, anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.

CAPO 2 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

art. 7. Categorie d'intervento

1. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio sono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia;
- **Ru** - Ristrutturazione urbanistica;
- **Nc** - Nuova Costruzione.

Le definizioni di tali interventi sono quelle previste nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 vigente alla data di approvazione del PUC.

art. 8. Definizioni delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti categorie funzionali come previsto dall'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001:

a. Residenziale

R1. abitazioni;

- R2.** abitazioni collettive;
- R3.** abitazioni sociali a canone sostenibile.

b. Turistico-ricettiva

- T1.** strutture ricettive alberghiere;
- T2.** strutture ricettive all'aria aperta;
- T3.** strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P2.** industria e attività manifatturiere;
- P3** produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua;
- P4.** incubatori di impresa;
- P5.** complessi direzionali;
- P6.** direzionale privato;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P9.** riparazione e manutenzione autoveicoli;
- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P11.** sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- P12.** sedi e attrezzature universitarie;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness;
- P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;
- P15.** parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
- P16.** Discoteche, sale per concerti, cinema e multisala.

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);

- C3.** grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq;
- C4.** centro commerciale;
- C5.** parco commerciale;
- C6.** outlet;
- C7.** factory outlet center;
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
- C10.** pubblici esercizi.

e. Rurale

- A1.** abitazioni agricole;
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A3.** impianti produttivi agro-alimentari;
- A4.** impianti per allevamento e lavorazioni connesse;
- A5.** strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto;
- A8.** orti urbani sociali.

2. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme nelle zone omogenee sono da considerarsi incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del contesto urbano, facendo salvi interventi in deroga ai sensi della normativa vigente.

art. 9. Indici e parametri urbanistici

1. I parametri urbanistici sono quelle definiti dal RUEC; nelle more dell'approvazione dello stesso, ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
 - **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a

mutamenti di destinazione d'uso.

- **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal PUC.
- **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- **LM – Lotto minimo d'intervento (mq).** Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto di nuova costruzione o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria. Il lotto minimo non trova applicazione nei casi di interventi di ampliamento di edifici esistenti.
- **U.T. - Indice di utilizzazione territoriale = SU/ST (mq/mq).** È la massima superficie utile (SU), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (ST).
- **U.F. - Indice di utilizzazione fondiaria = SU/SF (mq/mq).** È la massima superficie utile (SU), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (SF).
- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** Quantità massima di volume

edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

- **Pif - Plafond (mc/mq).** Espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali.
- **SC – Superficie coperta (mq).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- **SP – Superficie permeabile (mq).** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%).** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **IC – Indice di copertura (%).** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **V – Volume di un fabbricato (mc).** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Nel calcolo del volume sono compresi i corpi chiusi aggettanti delle facciate, le verande, le pareti e i corpi vetriati, anche se apribili.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- 1) le **cantine** e i relativi corridoi di servizio, posti al piano interrato e seminterrato di edifici residenziali;
- 2) le **cantinole** poste al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, quando la loro superficie utile rientra nei limiti di 6,00 mq per ogni unità immobiliare;
- 3) i **sottotetti accessibili e praticabili** con altezza media, misurata

- all'intradosso del solaio, pari o inferiore a 2,00 m;
- 4) i **sottotetti inaccessibili e impraticabili** con altezza pari o inferiore a 1,50 m;
 - 5) gli **abbaini**, indipendentemente dal numero, qualora la larghezza complessiva degli stessi, sia pari o inferiore a 1/3 della lunghezza del fronte della falda sulla quale sono posizionati;
 - 6) i **locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli**, nei limiti della L. 122/89, con una tolleranza in aumento non superiore al 25%, comprese le corsie di accesso e di manovra; la predetta esclusione non si attua per le autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - 7) i **locali caldaia/condizionatori** nella misura massima di 1,00 mq per ogni unità immobiliare;
 - 8) i **portici/gallerie pedonali** al piano terra degli edifici, destinati ad uso pubblico ed aventi accesso libero e diretto dalla strada o da spazio pubblico;
 - 9) i **porticati/loggiati/tettoie**, aperti per almeno il 50% del loro perimetro, e aventi un volume pari o inferiore al 20% del volume computato ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria;
 - 10) le **parti comuni**, quali i locali tecnici di servizio condominiale (vani ascensore, locali macchine, locali e cavedi per impianti tecnici), gli spazi comuni di collegamento orizzontale e verticale, come scale, atrii, androni condominiali, ballatoi o corridoi;
 - 11) i **vespai e terrapieni** costituenti calpestio di piani rialzati rispetto alla quota zero in edifici o parte di essi privi di scantinato per un'altezza massima di 1,20 m;
 - 12) le **tettoie aperte** su quattro lati;
 - 13) **capanni per il ricovero degli attrezzi**, aventi una superficie coperta non superiore a 6 mq ed un'altezza massima di 2,50 m;
 - 14) gli **ambienti destinati alla fruizione e valorizzazione di reperti archeologici** sulla base di specifiche prescrizioni della sovrintendenza;

15) i **silos**, i **serbatoi** o i **sistemi di stoccaggio automatizzati** non accessibili alle persone, ricadenti in tutti gli ATO "D" ed "E", aventi un indice di copertura fondiario massimo pari al 1%. Negli ATO "D" l'altezza non potrà essere superiore a quella del fabbricato di cui sono pertinenza.

Per i volumi di cui ai punti 2, 3, 6, 8, 9 e 10, il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre atto d'obbligo nelle forme di legge per il vincolo all'uso comune e/o alle destinazioni dei predetti volumi.

- **STot – Superficie totale (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- **SL – Superficie lorda (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- **SU – Superficie utile (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- **SAc – Superficie Accessoria (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a) i portici e le gallerie pedonali;
 - b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a 1,50 m; quelle aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - d) le cantine poste al piano interrato e seminterrato e i relativi corridoi di servizio; quelle poste al primo piano fuori terra rappresentano superficie accessoria nei limiti di 6 mq;
 - e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza all'intradosso del solaio pari o inferiore a 2,00 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti

richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

f) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, nei limiti della Legge n. 122/1989, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

g) le parti comuni, quali i locali tecnici di servizio condominiale, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

- **Superficie complessiva Convenzionale (mq).** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SAc$).
- **Superficie calpestabile (mq).** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **Numero dei piani.** È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- **HL – Altezza lorda (m).** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza come distanza tra il pavimento fino all'estradosso della copertura piana. In caso di copertura inclinata, l'altezza lorda dell'ultimo piano dell'edificio è pari alla media tra la quota di gronda e la quota del colmo.
- **HF – Altezza del fronte (m).** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio si misura tra la quota del marciapiede (o in difetto dal dorso della strada o del piano di sistemazione esterna dell'edificio) e il filo della copertura più alta; il filo della copertura è definito dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o, in mancanza di quest'ultimo, dal parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza del parapetto pieno, dal piano del terrazzo stesso. Se invece, il tetto ha pendenza superiore al 35%, l'altezza di cui alle presenti norme si ottiene aggiungendo alla misura sopra detta i due terzi della proiezione verticale del tetto. Quando l'altezza del fronte di un fabbricato, per il solo effetto dell'irregolarità di dette linee, non è costante, se ne prenda la media ponderale. Vanno esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici emergenti, purché la loro

area coperta non sia superiore alla decima parte dell'area coperta dell'edificio e siano architettonicamente risolti e con altezza netta massima pari a 2,40 m.

- **HE – Altezza dell'edificio (m).** Altezza massima tra quelle dei vari fronti dell'edificio (HF).
- **HU – Altezza utile (m).** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **Indice di piantumazione.** Rappresenta il numero di alberi prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze arboree.
- **ES – Edificio esistente:** per edificio esistente si intende quello dotato di titolo abilitativo (ordinario od in sanatoria), legittimamente realizzato e dotato di agibilità entro la data di entrata in vigore del presente PUC.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA la distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

In particolare, il PUC definisce:

- **DC – Distanza dai confini (m).** È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a 1,50 m di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura, fa distanza la sola parte eccedente 1,50 m. Le murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o mura portanti, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano ortogonalmente ai fronti dei fabbricati; nel caso di fronti di fabbricati non paralleli al confine la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

- **DF – Distanza fra i fronti (m).** È la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a 1,50 m di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura, fa distanza la sola parte eccedente 1,50 m. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando i fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della larghezza del fronte della rientranza. Nei casi in cui i fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di essi, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano ortogonalmente ai fronti dei fabbricati; nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.
- **DS – Distanza dalle strade (m).** È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a 1,50 m di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura, fa distanza la sola parte eccedente 1,50 m. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. Le murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o mura portanti, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si

esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto dei fronti del fabbricato.

CAPO 3 – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

art. 10. Modalità di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale, il cui rilascio non è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 16/04 e ss.mm.ii.. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme ai sensi della L.R. 16/04 e ss.mm.ii. ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, di Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogniqualvolta l'intervento urbanistico preventivo sia prescritto dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche (schede del QP. 1.0) e in ogni caso in cui lo prevedano le presenti norme.

art. 11. Intervento edilizio diretto

1. Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente, in tutti i casi nei quali non è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e/o nei casi in cui si è già proceduto all'approvazione del PUA.
2. L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle

esigenze della zona in cui la costruzione stessa andrà a realizzarsi. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – delle opere di urbanizzazione mancanti o insufficienti.

3. L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un permesso di costruire convenzionato, lì dove previsto dal PUC, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula, a cura e spese del richiedente di una convenzione con l'Amministrazione Comunale e, inoltre, alla cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni.
4. Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire ogni due anni i titoli abilitativi rilasciati e i nuovi alloggi autorizzati.

art. 12. Intervento edilizio indiretto

1. L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.
2. Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. 16/04 e ss.mm.ii e dall'art. 3 del Regolamento di attuazione.
3. Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. 16/04 e ss.mm.ii, artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.
4. Nelle more dell'approvazione del PUA, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme.
5. Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi

dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

art. 13. Comparti perequativi

1. Gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attuate mediante PUA di iniziativa pubblica o privata, sono realizzate attraverso comparti edificatori.
2. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme delle aree con destinazioni private e pubbliche comprese negli ambiti. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche.
4. In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:
 - l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
 - la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e dalle modalità di attribuzione dei diritti stessi.
5. Gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione possono essere realizzati mediante Comparti Perequativi attuati in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dal precedente articolo. Tali Piani Attuativi sono corredati da apposita convenzione così come definita nel successivo articolo delle presenti norme. Il Piano Attuativo dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

6. L'applicazione dei comparti è finalizzata ad ottenere:
 - la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a parcheggi, a strade, a verde pubblico attrezzato, a servizi o attrezzature, nonché delle strutture di interesse pubblico;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientali di qualità.
7. È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Il Permesso di costruire relativo all'intervento edificatorio potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere o, in caso di monetizzazione, ad avvenuto pagamento delle somme dovute secondo quanto previsto dal regolamento comunale.

art. 14. Convenzione per l'attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
2. La convenzione deve prevedere:
 - l'individuazione, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
 - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
 - l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, non oltre i cinque anni;
 - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
 - una quota, se prevista all'interno delle Schede del Quadro operativo, di Social Housing che eventualmente si intende realizzare.
3. La convenzione, inoltre, potrà prevedere:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da parte del privato;

- la monetizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria nel rispetto del vigente regolamento comunale.
4. Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici esistenti nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni d'uso.

art. 15. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Conservano la loro validità, fino alla decadenza dei termini temporali di inizio ed ultimazione dei relativi lavori e/o eventuali proroghe, i titoli abilitativi (CILA, SCIA e Permessi di Costruire) assentiti prima dell'adozione del PUC.
2. Eventuali interventi di varianti di permessi di costruire già rilasciati seguono la previgente regolamentazione per il periodo di validità del titolo.
3. Fino all'approvazione dei PUA, sono consentiti, sugli edifici esistenti nel perimetro del PUA, legittimamente realizzati o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-sanitario senza variazioni d'uso, salvo diversamente specificato per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.
4. Quando specifiche aree sono state oggetto di un provvedimento di riclassificazione urbanistica emesso in data antecedente all'approvazione del PUC la proprietà, nel termine di 6 mesi dalla data di approvazione del piano, potrà richiedere il permesso di costruire nei termini previsti dal provvedimento stesso; in mancanza di tale specifica richiesta per dette aree troveranno applicazione esclusivamente le disposizioni previste nel PUC.

art. 16. Norme di carattere generale

1. Nelle aree di interesse archeologico che comprendono l'intero territorio comunale tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali pubblici e privati, le opere di ristrutturazione fino al

primo impalcato (livello di calpestio del piano terra) e tutte le attività che prevedono scavo, movimentazione terra e che comunque interessano il sottosuolo, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza territorialmente competente. La presente disposizione trova applicazione anche in fase di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche, ai sensi della L.R. n. 16/2004, ovvero degli atti di programmazione degli interventi (API) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

2. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, nelle aree libere è ammesso esclusivamente l'utilizzo ai fini agricoli senza manomissioni del terreno, con eventuali recinzioni che potranno essere realizzate solo con paletti e rete, salvo diversamente specificato per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.
3. Le trasformazioni urbanistiche del territorio devono risultare conformi alle misure prescrittive di cui al "Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche - PSTSRI" dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale.
4. Per gli interventi ex-novo o di ristrutturazione riguardanti edifici e/o infrastrutture definite strategiche ai fini della protezione civile e rilevanti in caso di collasso a seguito di un evento sismico (art.2, comma 3, OPCM n. 3274/2003 e D.G.R. n. 3573/2003) vanno eseguiti propedeuticamente gli studi di MS di Livello 3 secondo ICMS 2008.
5. Prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitante all'edificazione per gli interventi di nuova edificazione (nei lotti vuoti) e per interventi sull'edificato esistente, nell'area Z_{CD}, di cui alle tavole tematiche allegate alla relazione geologica, devono essere espletati i necessari approfondimenti geologici e geotecnici, propri del Livello 3 di MS al fine di individuare le Z_S e le Z_R. Inoltre, per tali interventi devono essere previsti le seguenti prescrizioni in merito al contenuto dei progetti da approvare:
 - a. Tipologia di cavità (e.g. singola cavità, cavità a camere e pilastri, sistemi di cavità);
 - b. Forma della cavità;
 - c. Dimensione della cavità;
 - d. Spessore della copertura al di sopra della cavità (ovvero profondità della cavità);

- e. Carichi agenti al piano campagna (es. riporti, edifici, strade, ...);
 - f. Resistenza e comportamento meccanico del materiale in cui è ricavata la cavità;
 - g. Studio di Risposta Sismica Locale di Livello 3 (Linee Guide ICMS).
6. Nella *Zona di attenzione per liquefazione* (Z_{ALQ}) di cui alla carta delle MOPS allegata alla relazione geologica, prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitante all'edificazione è necessario che sia eseguito il calcolo del potenziale di liquefazione e/o eccessivo addensamento della risposta Sismica Locale (MS Liv 3).

CAPO 4 - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO

art. 17. Elaborati costitutivi del piano urbanistico comunale

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati

Quadro conoscitivo

- QC. 01** - Inquadramento territoriale
- QC. 02** - Pianificazione sovraordinata - Indirizzi PTR
- QC. 03** - Pianificazione sovraordinata - Indirizzi PTCP
- QC. 04** - Pianificazione settoriale - Stato di attuazione PRG
- QC. 05** - Uso e assetto storico del territorio
- QC. 05.1** - Analisi della perimetrazione degli ambiti del centro storico
- QC. 06** - Uso e assetto tipologico del territorio
- QC. 07** - Sistema naturalistico e ambientale
- QC. 08** - Sistema insediativo - Aree dismesse e degradate e territorio negato
- QC. 09** - Sistema insediativo - Assetti fisici funzionali e produttivi
- QC. 10** - Sistema insediativo - Dotazioni territoriali esistenti
- QC. 11** - Sistema infrastrutturale- Reti stradali e ferroviarie esistenti
- QC. 12** - Ricognizione dei vincoli
- QC. 12.1** - Ricognizione vincoli archeologici e architettonici
- QC. 13** - Carta Unica del Territorio

IL PROGETTO DI PIANO

Quadro Strutturale

QS.1.0 - Quadro delle Strategie

QS.2.0 - Quadro delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione

QS.3.1 - Sistemi Territoriali e Rischi

QS.3.2 - U.T.O.E. e Aree di Trasformabilità

QS.4.1 - Disposizioni Strutturali. Zonizzazione dell'intero Territorio Comunale

QS.4.2 - Disposizioni Strutturali. Zonizzazione di parte del Territorio Comunale

QS.4.3 - Disposizioni Strutturali. Zonizzazione di parte del Territorio Comunale

QS.4.4 - Disposizioni Strutturali. Zonizzazione di parte del Territorio Comunale

QS.4.5 - Interventi Centro Storico

QS.5.0 - Dotazioni Territoriali

QS.6.0 - Disposizioni per il sistema delle infrastrutture e della mobilità

QS.7.0 - Coerenza PTCP-PUC

Quadro Programmatico

QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali

A.P.I. – Atti di Programmazione degli Interventi 2024-25-26

Relazioni allegate al Piano

RELAZIONE P.U.C. - Relazione documento strategico

V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale

Relazioni specialistiche

R.S. – Relazione Specialistica – Relazione Geologica

R.S. – Relazione Specialistica – Relazione Agronomica-pedologica

R.S. – Relazione Specialistica – Relazione Archeologica

R.S. – Relazione Specialistica – Zonizzazione Acustica

2. L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici legittimamente esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito

dal presente PUC per la zona corrispondente.

3. Le tavole di analisi contengono informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso le stesse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.
4. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.
5. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
6. Nei casi controversi l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

TITOLO 2 - Disposizioni strutturali del PUC

CAPO 1- GENERALITÀ

art. 18. Disposizioni strutturali

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali della componente strutturale del PUC:
 - riconoscono le componenti strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
 - individuano le **Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)** aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
 - individuano tre sistemi funzionali (**Sistema naturalistico-ambientale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale**) articolati in **successivi Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)**;
 - stabiliscono le norme di salvaguardia;
 - definiscono gli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione in

- riferimento ai contenuti delle leggi nazionali e regionali vigenti nonché a quanto specificato nel RUEC;
- individuano gli ambiti trasformabili nel rispetto di quanto definito nel Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino. Inoltre, è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti, e la verifica di compatibilità con i contenuti prescrittivi cartografici.

art. 19. La struttura del piano

1. Il territorio del comune è suddiviso nelle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.):
 1. Centro;
 2. Sant’Andrea;
 3. Area settentrionale;
 4. Sant’Agostino;
 5. Area meridionale.
2. Le U.T.O.E. individuano parti organiche del territorio caratterizzate da fattori di identità morfologica, fisica e di sviluppo storico nonché da continuità del tessuto edificato per quelle di carattere urbano. In ciascuna U.T.O.E. sono individuati ambiti le cui caratteristiche fisiche e socioeconomiche determinano il grado di trasformabilità attuabile nel rispetto delle invarianti strutturali, valido nel lungo periodo quale componente della parte strutturale del PUC. Ciascuna U.T.O.E., quale parte organica integrata e caratterizzata da specifica identità morfologica e socioeconomica, è composta da sistemi funzionali.
3. La disciplina del territorio comunale, definita dal PUC negli elaborati grafici e nelle presenti norme, è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
 - a) *Sistema Naturalistico-Ambientale e Rurale;*
 - b) *Sistema insediativo;*
 - c) *Sistema infrastrutturale.*

CAPO 2 – LE U.T.O.E.

art. 20. L'articolazione delle U.T.O.E.

1. All'interno del territorio comunale di Santa Maria Capua Vetere sono individuate 5 Unità Territoriali Organiche Elementari, illustrate nella tavola QS. 3.2; le stesse sono perimetrare sulla base dei caratteri ambientali, morfologici, orografici e sulla base dei processi storici, culturali e sociali che hanno contribuito ai processi di formazione del territorio. Le U.T.O.E. sono:
 - **U.T.O.E. 1** - Centro;
 - **U.T.O.E. 2** - Sant'Andrea;
 - **U.T.O.E. 3** – Area settentrionale;
 - **U.T.O.E. 4** - Sant'Agostino;
 - **U.T.O.E. 5** - Area meridionale.
2. Ciascuna U.T.O.E. è descritta nei paragrafi che seguono e ivi ne sono indicati gli obiettivi principali che il PUC intende perseguire.

art. 21. U.T.O.E. 1 – Centro

1. L'U.T.O.E.- Centro indica la parte urbana consolidata della città e comprende le zone centrali del tessuto urbano, composte dal centro storico e dalle aree di più recente formazione non periferiche. Sono presenti spazi pubblici di qualità come la Villa Comunale e l'asse principale della città, il corso Garibaldi, ma anche importanti risorse archeologiche come l'Anfiteatro. Oltre a corrispondere in buona parte al nucleo di fondazione originaria del comune, è ancora oggi il cuore pulsante di Santa Maria Capua Vetere. Ha una vocazione residenziale, terziaria e culturale: vi si concentrano infatti un alto numero di abitazioni, palazzi storici rilevanti dal punto di vista architettonico e attrezzature di interesse comune; oltre a ciò, si riscontrano anche elementi culturali di prestigio come musei e il Teatro Garibaldi, per la cui area è previsto un piano di recupero. Un ulteriore piano di recupero investe la porzione settentrionale dell'U.T.O.E., mentre diversi ambiti di trasformazione integrata (A.T.I.) e un ambito di trasformazione

sportiva (A.T.S.) sono individuati nella porzione più orientale della zona.

2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa U.T.O.E. sono:

- valorizzazione e conservazione del patrimonio storico e archeologico;
- salvaguardia degli spazi verdi;
- riqualificazione del patrimonio edilizio e ripristino dei caratteri tipo-morfologici.

3. Dimensionamento

Ambiti di trasformazione integrata	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATI 1	37.760 mq	302	76	Commerciale Residenziale
ATI 2	18.105 mq	127	32	Commerciale Residenziale
ATI 3	5.647 mq	48	12	Residenziale
Ambiti di trasformazione produttiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATP 3	3.473 mq	0	0	Commerciale
Ambiti di trasformazione sportiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATS 1	12.798 mq	0	0	Sportiva

art. 22. U.T.O.E. 2 – Sant'Andrea

1. L'U.T.O.E. 2 prende il nome dalla chiesa di S. Andrea Apostolo e si estende al di là dell'asse ferroviario. Di realizzazione più recente, ha una vocazione prevalentemente abitativa e si articola lungo l'asse di via Napoli; ivi si concentra un minor numero di attrezzature, tra le principali si annoverano alcuni istituti scolastici che accolgono un bacino di utenza proveniente anche da comuni limitrofi. Una rilevante porzione di questa unità territoriale ha inoltre una funzione agricola e rurale. Nella cintura orientale dell'U.T.O.E., è prevista un ambito di trasformazione agricola (A.T.A.); si individua inoltre, dal versante opposto un ambito di trasformazione sportiva (A.T.S.).

2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa U.T.O.E. sono:

- Il potenziamento dell'offerta pubblica;
- La riqualificazione insediativa attraverso un'operazione di ricucitura e riammagliamento del tessuto urbano;
- riqualificazione del patrimonio edilizio e ripristino dei caratteri tipo-morfologici;
- l'innalzamento delle prestazioni ecologico-ambientali.

3. Dimensionamento

Ambiti di trasformazione integrata	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATI 5	16.163 mq	162	40	Commerciale Residenziale
Ambiti di trasformazione produttiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATP 2	31.882	0	0	Produttiva
Ambiti di trasformazione rurale	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATA	200.222 mq	160	40	Commerciale, Residenziale, Terziario
Ambiti di trasformazione sportiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATS 2	45.505 mq	0	0	Sportiva

art. 23. U.T.O.E. 3 – Area settentrionale

1. Tale area include gli spazi più a nord del comune, impiegati per motivazioni prevalentemente produttive e agricole: una consistente percentuale del territorio è infatti dedicata alle coltivazioni, mentre coesistono con questa funzione impianti produttivi di vario genere nonché alcuni spazi commerciali. E' quasi assente la funzione residenziale, e si individua un ambito di trasformazione produttiva (A.T.P.R.) in corrispondenza dell'area dell'ex Tabacchificio anche grazie alla presenza dello svincolo

autostradale. Inoltre, si riscontra inoltre la presenza del cimitero comunale.

2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa U.T.O.E. sono:

- migliorare e rafforzare la complessità funzionale dell'area a vocazione commerciale-produttiva;
- migliorare l'accessibilità dell'area per renderla maggiormente competitiva;
- adeguare e riqualificare il tessuto produttivo esistente.

3. Dimensionamento

Ambiti di trasformazione produttivo-ricettiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATPR	59.517	0	0	Produttiva, Ricettiva, Commerciale.

art. 24. U.T.O.E. 4 – Sant'Agostino

1. L'urbanizzazione sorge lungo l'asse stradale che collega Santa Maria Capua Vetere a Capua e si pone sul versante occidentale della città, a ridosso del nucleo storico. L'area ha una duplice vocazione: da un lato, il carattere residenziale si nota dal numero elevato di abitazioni private; dall'altro, a riprova del carattere produttivo della zona, è presente una quota consistente di attività produttive e commerciali. Uno dei punti di interesse dell'U.T.O.E. è rappresentato dall'area produttiva dismessa dell'Italtel che viene considerata un ambito di trasformazione produttiva (A.T.P.). Inoltre, sono state individuate delle aree per un Piano di Recupero e un ambito di trasformazione integrata (A.T.I.).

2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa U.T.O.E. sono:

- definire un nuovo ruolo territoriale all'area aumentando la sua complessità funzionale;
- rafforzare l'effetto città;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

3. Dimensionamento

Ambiti di trasformazione integrata	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione primaria
ATI 4 settore A	11.806			Commerciale
ATI 4 settore B	18.945	Come da PUA approvato		Residenziale, terziaria
Ambiti di trasformazione produttiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione primaria
ATP 1	185.322	0	0	Produttiva, commerciale, terziaria
Ambiti di trasformazione di interesse territoriale	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione primaria
ATIT	168.988	0	0	Attrezzature di interesse territoriale
Ambiti di trasformazione sportiva	Superficie territoriale	Abitanti	Alloggi N.	Funzione
ATS 3	54.530 mq	0	0	Sportiva

art. 25. U.T.O.E. 5 – Area meridionale

1. Questa U.T.O.E. raccoglie gli spazi più periferici del comune, concentrati nell'area più a sud di Santa Maria Capua Vetere. L'asse viario di riferimento è via Napoli/SP per Aversa e lungo tale collegamento si concentrano prevalentemente principali impianti produttivi, tra cui lo STIR, impianto per il trattamento dei rifiuti solidi nonché la Casa Circondariale "Uccella" e una stazione elettrica; la restante porzione dell'unità territoriale descritta ha invece una vocazione prevalentemente rurale e produttiva.

2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa U.T.O.E. sono:

- valorizzare e salvaguardare l'attività agricola e le colture tradizionali;
- favorire la vocazione produttiva;
- tutelare la permeabilità dei suoli.

CAPO 3 – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

art. 26. Articolazione del territorio per sistemi funzionali

1. Il PSC definisce la suddivisione del territorio in sistemi relativi alle principali caratteristiche funzionali. I sistemi individuati sono:
 - Il sistema naturalistico-ambientale e rurale;
 - Il sistema insediativo;
 - Il sistema infrastrutturale e relazionale.
2. I tre sistemi sono complementari e costituiscono l'integrità funzionale del territorio. Il **sistema naturalistico-ambientale e rurale (SNAR)** è composto dalle principali aree naturali e rurali a limitato tasso di presenza antropica. Il **sistema insediativo (SI)** è composto dalle parti di città più compatte e consolidate nei quali si concentrano maggiormente le funzioni e l'attività antropiche (residenziale, produttiva, direzionale, ecc.). Il **sistema infrastrutturale (SF)** è costituito dalle reti dei sottoservizi e di trasporto diffuse sul territorio che pongono in relazione gli altri sistemi.

CAPO 4 – SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE

art. 27. Il sistema naturalistico-ambientale e rurale

1. Il sistema naturalistico-ambientale e rurale comprende le seguenti aree:
 - le aree che sono ad esclusiva funzione agricola o nelle quali la quasi totalità del terreno è destinata all'attività agricola;
 - le aree in cui è presente l'agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata;
 - le aree di elevato pregio a fini della produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di infrastrutture agrarie.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti territoriali omogenei:
 - ATO Ep- Ambiti agricoli periurbani (*zona E /d.m. 1444/68*);
 - ATO Eu- Ambiti agricoli urbani (*zona E /d.m. 1444/68*);

- A.T.A. - Area di Trasformazione Agricola ("Parco agricolo S. Andrea").
3. Il PUC per questo territorio fornisce le seguenti direttive:
- la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo;
 - la tutela delle grandi aree agricole periurbane;
 - la valorizzazione delle aree agricole e naturali in collegamento con le aree verdi urbane permeabili al fine di realizzare nuove connessioni ecologiche;
 - il sostegno e la valorizzazione dell'attività agricola.
4. Nei settori del territorio comunale nei quali permangono le tracce della maglia centuriale romana come individuati nella relazione del rischio archeologico è necessario che venga garantita la leggibilità dei tracciati ancora individuabili, riconducibili alla maglia originaria della centuriazione o ad altro tipo di divisione agraria antica, al fine di conservare la leggibilità delle tracce storiche e i filari alberati che segnano le divisioni agrarie, integrandoli, laddove possibile, con la piantumazione di nuovi filari che definiscano l'orientamento degli assi centuriati; in corrispondenza dei tracciati non sono possibili, senza il parere della Soprintendenza, spostamenti o modifiche degli allineamenti originari e interventi stradali o edilizi in corrispondenza dei tracciati, nonché alterazioni dell'originario sistema delle acque e delle canalizzazioni. Infine in corrispondenza degli assi centuriati senza il parere della Soprintendenza non possono essere apportate trasformazioni irreversibili, né possono essere realizzate nuove strade pavimentate o altro elemento che possa alterare gli assi della centuriazione, fatta eccezione per l'installazione temporanea di impianti per fonti energetiche alternative, la cui costruzione dovrà rispettare quanto prescritto al secondo punto; sono consentiti altresì ammodernamenti delle strutture a rete esistenti.

art. 28. ATO Ep- Ambito agricolo periurbano (zona E /d.m. 1444/68)

1. L'"Ambito agricolo periurbano" individua le aree agricole destinate alla produzione agricola da salvaguardare.
2. Il PUC in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**), con

riferimento alla tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto, persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo i processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);
- la stabilizzazione del ciclo idrogeologico, la tutela della qualità della risorsa idrica, e la difesa del suolo;
- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione;
- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie;
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo, il sistema delle risorse naturali ed il sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
- la promozione dell'attività produttiva agricola multifunzionale, forestale, zootecnico-pascolativa;
- la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione.

3. Nell'Ambito agricolo periurbano comunale il PUC individua due distinti sottosistemi del territorio rurale aperto, corrispondenti ai relativi sottosistemi delimitati dal PTCP:

- a. Ep – Territorio rurale aperto a preminente valore agronomico-produttivo;
- b. Ep₂ - Territorio rurale aperto a preminente valore paesaggistico.

4. Per gli edifici e gli altri manufatti esistenti le trasformazioni fisiche ammissibili, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- **Mo** - Manutenzione Ordinaria;

- **Ms** - Manutenzione Straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia e sostituzione con fedele ricostruzione.
5. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente; tale adeguamento non potrà comunque superare il limite di 20 mq di superficie utile per ogni unità abitativa. In ogni caso la singola unità abitativa non potrà avere una superficie lorda di pavimento superiore a 160 mq compreso l'eventuale adeguamento di cui al presente comma.
6. Gli interventi di **Nuova costruzione (Nc)** ammessi nella zona rurale sono:
- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
 - annessi agricoli;
 - annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.
7. La nuova costruzione di **manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura** potrà avvenire 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 unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non superiore a 160 mq, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati per il relativo sottosistema del territorio rurale:

Tabella 1 - Ep – Territorio rurale aperto a preminente valore agronomico-produttivo

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
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

Tabella 2 - Ep₂ – Territorio rurale aperto a preminente valore paesaggistico

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	133,3
Colture orticole di pieno campo, tabacco	44,4
Frutteti	33,3
Vigneti	26,7
Oliveti	22,2
Castagneti da frutto	19,0
Mais	16,7
Cereali, foraggere avvicendate	13,3
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	4,4

nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- **(LM)** Lotto minimo 10.000 mq;
- **(IC)** Indice di copertura 10%;
- **(HE)** Altezza massima dei fronti 8 m;
- **(DF)** Distanza minima dai fabbricati 10 m;
- **(DC)** Distanza minima dai confini 10 m;
- **(DS)** Distanza minima dalle strade 20 m.

8. La nuova costruzione di **annessi agricoli** (impianti produttivi per trasformare, conservare e commercializzare prodotti agricoli, locali destinati al ricovero di animali, materiali ed attrezzature agricole) rigorosamente connessi con la conduzione agricola del fondo, in entrambi i sottosistemi del territorio rurale potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(LM)** lotto minimo 10.000 mq;
- **(IF)** Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,10 mc/mq;
- **(IC)** Indice di copertura 40% (con aliquota massima per tettoie e stalle per animali pari al 5%);
- **(HE)** Altezza massima 7 m;
- **(DF)** Distanza minima dai fabbricati 10 m;
- **(DC)** Distanza minima dai confini 20 m;
- **(DS)** Distanza minima dalle strade 20 m.

9. Gli **annessi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali** sono consentiti, da parte di imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti, in numero massimo di 20

posti letto per esercizio e nel rispetto della normativa vigente.

10. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi edificazione, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- **(SC)** Superficie coperta: 15 mq;
- **(HE)** Altezza massima: 3,00 m;
- **(LM)** lotto minimo: 1.000 mq;
- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno;
- copertura ad una o due falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi: porta in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali.

11. Per tutti gli interventi strettamente connessi all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, di cui ai commi 4, 7 e 8 del presente articolo, il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e ss.mm.ii.;
- Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – rilevante solo a fini urbanistici);
- Coltivatore Diretto (CD).

B. Persone diverse da quelle fisiche:

- Società semplici (almeno un socio deve essere IAP e/o CD);
- Società in accomandita semplice (almeno un socio accomandatario deve essere IAP e/o CD);
- Società di capitali (almeno un amministratore deve essere IAP e/o CD);
- Società cooperative agricole.

I soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili esistenti potranno essere attuati anche da soggetti non in possesso dei predetti requisiti.

12. La realizzazione, da parte dei soggetti prima indicati, di nuova edilizia rurale deve avvenire previa presentazione di un **Piano di Sviluppo Aziendale** (PSA), redatto e asseverato in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge, da un professionista abilitato, comprovante la qualità e l'effettivo uso agricolo dei suoli, la loro estensione catastale e la capacità produttiva prevista.
13. La realizzazione del PSA è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni, esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma ed in ogni caso per una durata non inferiore ai 20 anni;
 - di non alienare separatamente le costruzioni e il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite.
14. L'approvazione, da parte del Comune, del PSA di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.
15. Il PSA contiene:
- una descrizione della situazione attuale dell'azienda con idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto nella forma di inventario della stessa;
 - una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie;
 - una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita, di lavoro e di reddito dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive in funzione delle esigenze aziendali;
 - l'individuazione dei fabbricati esistenti, di quelli eventualmente da realizzare e dei

relativi fondi collegati agli stessi;

- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

16. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

e. Rurale: **Tutte**

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 8, nel rispetto dei parametri di cui sopra. Il cambio di destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art. 6 della L.R. 19/01, è ammesso salvo verifica dei parametri di intervento urbanistico-edilizi, a condizione che, a parità di superficie, gli stessi vengano ad essere localizzati in aree coperte o scoperte di proprietà esclusiva o legate da rapporto di pertinenzialità.

17. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale e/o del coltivatore diretto, fermo restando l'obbligo del PSA, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

18. In particolare, sono previste le seguenti trasformazioni:

- nel caso di utilizzazione ai fini agrituristici (A6 di cui all'art. 8 delle presenti norme) dei volumi esistenti è consentito l'uso delle aree scoperte per attività all'aperto connesse alla funzione agrituristica e non strettamente correlate alla conduzione del fondo in misura non maggiore del 25% dell'area di intervento e, in ogni caso, per non più di 1.000 mq;
- nel caso in cui all'attività agricola siano correlate funzioni dirigenziali e/o gestionali, è possibile ampliare la superficie utile delle strutture esistenti in misura non maggiore del 10% e comunque non oltre 100 mq, da destinare esclusivamente alle

suddette funzioni e ad un eventuale adeguamento igienico-sanitario;

- gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente per edifici di cui sia documentata la funzione connessa alla conduzione agricola del fondo e per fini agrituristici;
- la realizzazione e l'estensione delle serre è regolamentata dalla legislazione regionale vigente.

19. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici, e in ogni caso nel raggio massimo di 20 m, dovranno essere realizzati con materiali permeabili e semipermeabili, e comunque escludendo le superfici asfaltate. La restante parte dell'area deve essere adibita a funzioni agricole, senza manomissioni del terreno;
 - è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 10 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata, fino ad una profondità di 10 m;
 - è ammessa la costruzione di recinzioni in muratura di altezza massima 90 cm con sovrastante rete o inferriata e adeguati sistemi di inverdimento verticale, esclusivamente nei terreni interessate da manufatti edilizi ad uso agricolo (abitazioni, pertinenze e impianti produttivi) e sul fronte della strada pubblica dei singoli fondi;
 - nelle aree diverse da quelle del punto precedente è ammessa la realizzazione di recinzioni con soli paletti e rete metallica.

20. Le aree del presente ATO identificate come EP2-R (R - Retroarginale) sono assoggettate al rispetto delle norme di attuazione del PSDA-bav (*Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Volturno da Capua a mare*, della stessa ex Autorità di Bacino nazionale, approvata con DPCM del 10.12.2004 (G.U. del 04.02.2005, n. 28), ed in particolare alle disposizioni degli articoli 7 e 13 comma 2, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 16 delle costruzioni ricadenti in detta area.

art. 29. ATO Eu- Ambito agricolo urbano (zona E /d.m. n. 1444/68)

1. L'“Ambito agricolo urbano” individua le aree agricole che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extragricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale. Sono le aree agricole e naturali che devono garantire il ruolo di “cintura verde” e di accesso alle aree produttive agricole di margine.
2. In tale zona omogenea, il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - la tutela e la salvaguardia delle aree rurali interstiziali, frapposte tra l'insediamento urbano e la matrice rurale;
 - la prevenzione delle situazioni di degrado e tutela dei livelli di permeabilità dei suoli;
 - l'insediamento di attività finalizzate all'inclusione sociale e sportiva; attività florovivaistiche; attività di promozione e commercializzazione dei prodotti di filiera corta; attività agrituristiche; attività ippiche; attività di sport campestri.
 - la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero che non prevedono strutture fisse e modificazioni permanenti del suolo, con annessi parcheggi scoperti;
 - la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
 - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole urbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie;
 - la promozione e l'agevolazione della multifunzionalità delle aziende agricole con l'affiancamento di attività integrative del reddito agricolo (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.), riconvertendo contemporaneamente il modello prevalente di produzione agricola monofunzionale con l'introduzione di colture e filiere produttive diversificate in grado di garantire la conservazione e l'arricchimento del paesaggio agrario.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - **Mo** - Manutenzione Ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione Straordinaria;

- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia e sostituzione con fedele ricostruzione;
 - **Nc** – Nuova costruzione, nei limiti di cui alla destinazione P14.
4. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente; tale adeguamento non potrà comunque superare il limite di 20 mq di superficie utile per ogni unità abitativa. In ogni caso la singola unità abitativa non potrà avere una superficie lorda di pavimento superiore a 160 mq compreso l'eventuale adeguamento di cui al presente comma.
5. Gli interventi attuabili nell'ambito delle zone agricole urbane sono:
- la realizzazione della viabilità minore (interpodereale o suburbana);
 - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all'interno del lotto. In ogni caso è prescritto il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le torri colombaie, etc.;
 - gli interventi di demolizione, con ricostruzione a parità di volume e con stessa altezza, sono ammessi esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo e/o per fini agrituristici, restando definitivamente vincolati a tali destinazioni d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.
6. In riferimento agli interventi di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati
 - P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;
 - e. Rurale:
 - A1.** abitazioni agricole;
 - A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;

A6. agriturismo, così come definito dalla normativa vigente;

A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto;

A8. orti urbani sociali.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, nel rispetto dei parametri di cui sopra. Il cambio di destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art. 6 della L.R. 19/01, è ammesso salvo verifica dei parametri di intervento urbanistico-edilizi, a condizione che, a parità di superficie, gli stessi vengano ad essere localizzati in aree coperte o scoperte di proprietà esclusiva o legate da rapporto di pertinenzialità. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. È consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale preesistente, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- **(SC)** Superficie coperta: 15 mq;
- **(HE)** Altezza massima: 3,00 ml;
- **(LM)** lotto minimo: 1000 mq;
- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno;
- copertura ad una o due falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi: porta in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine.

8. Compatibilmente con quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2 è consentita la realizzazione di infrastrutture o attrezzature ricreative, per lo sport e per il tempo libero,

che non comportino nuova edificazione di volumi, nel rispetto dell'Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) pari a 80%. È comunque ammessa la realizzazione di manufatti di servizio da realizzare con materiali sostenibile e di basso impatto ambientale (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) con indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq e comunque nel limite complessivo di 150 mc e di 4 m di altezza massima. E' prevista la realizzazione di piazzali per la sosta degli autoveicoli che dovranno essere realizzati con materiale permeabili e comunque nel limite massimo del 10% dell'area. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione delle attrezzature e dei servizi predetti, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

9. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito dell'ampliamento di cui al comma 4, la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio e del decoro architettonico. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.
- Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici, e in ogni caso nel raggio massimo di 20 m, dovranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili, e comunque escludendo le superfici asfaltate. La restante parte dell'area deve essere adibita a funzioni agricole, senza manomissioni del terreno;
 - è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 10 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata, fino ad una profondità di 10 m;
 - è ammessa la costruzione di recinzioni in muratura di altezza massima 90 cm con sovrastante rete o inferriata e adeguati sistemi di inverdimento verticale, esclusivamente nei terreni interessate da manufatti edilizi ad uso

agricolo (abitazioni, pertinenze e impianti produttivi) e sul fronte della strada pubblica dei singoli fondi;

- nelle aree diverse da quelle del punto precedente è ammessa la realizzazione di recinzioni con soli paletti e rete metallica;
- la realizzazione e l'estensione delle serre è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e comunque nel limite massimo del 50% della superficie territoriale e con altezza massima di m 3,00.

art. 30. ATO ATA - Ambito di Trasformazione Agricola ("Parco agricolo S. Andrea")

1. L'area territoriale omogenea "Area di trasformazione agricola", individua un'area a vocazione agricola situata a ridosso della città dove esplorare la possibilità di creare un quartiere produttivo rurale a bassa densità abitativa che stimoli la produzione agricola di qualità e l'interazione sociale tra i suoi abitanti, dove socialità e rapporto con la natura si relazionino con il sistema agricolo di matrice storica.
2. Il progetto del "Parco agricolo S. Andrea" costituisce una cerniera interpretata come occasione di riqualificazione e ricucitura tra un'area di frangia urbana ed il paesaggio agrario circostante.
3. In tale zona omogenea, il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - azione di ricucitura della connettività ecologica;
 - la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
 - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole;
 - la diffusione e la conoscenza dei sistemi culturali tradizionali.
4. La realizzazione del "Parco agricolo S. Andrea" è subordinata alla definizione di Piani urbanistici attuativi (PUA), anche relativamente ai singoli ambiti 1-2-3-4-5, finalizzati a:
 - realizzare l'asse anulare di progetto per il tratto prospiciente;
 - realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento;
 - realizzare un insediamento dove si integri la cultura urbana con quella rurale.
5. Nelle more di approvazione dei PUA le aree incluse nell'ambito saranno utilizzabili per

soli fini agricoli; saranno comunque applicabili i commi 4 e 5 dell'art. 28 – ATO Ep, nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal comma 19 dell'art. 28 delle presenti norme.

CAPO 5 – SISTEMA INSEDIATIVO

art. 31. Il sistema insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito da:
 - le aree urbanizzate che compongono la città consolidata o di addizione;
 - il tessuto storico che comprende la memoria e l'identità storico-artistica del territorio comunale;
 - le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali;
 - la trama dei tracciati strutturanti gli impianti storici e degli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini, etc.);
 - gli edifici e i complessi specialistici di interesse storico, architettonico e monumentale, isolati o inseriti nei tessuti storici, anche connessi alla produzione industriale e agricola (palazzi, ville, chiese, cappelle e complessi religiosi);
 - le parti di città di recente edificazione da ristrutturare;
 - le parti urbane incompiute o in corso di completamento, prevalentemente oggetto di piani attuativi e progetti;
 - i nuovi ambiti di trasformazione.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti territoriali omogenei:
 - ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione (zona A /d.m. 1444/68);
 - ATO B1- Ambiti urbani consolidati (zona B /d.m. 1444/68);
 - ATO B2- Ambiti urbani di riassetto e consolidamento (zona B /d.m. 1444/68);
 - ATO B3- Aree produttive esistenti interne e compatibili con il tessuto urbano (zona B /d.m. 1444/68);

- ATO B4- Ambito urbano compatibile con destinazioni produttive, commerciali e residenziali (zona B /d.m. 1444/68);
- ATO C1 - Ambiti urbani di integrazione (zona C /d.m. 1444/68);
- SA- Spazi aperti in ambiti urbani;
- Edilizia in zona agricola;
- ATO D1- Aree produttive esistenti (zona D/d.m. 1444/68);
- ATO D1p- Aree produttive di progetto (zona D/d.m. 1444/68);
- ATO D2- Aree commerciali esistenti (zona D/d.m. 1444/68);
- ATO D2p- Aree commerciali di progetto (zona D/d.m. 1444/68);
- ATO D3- Area artigianale per la lavorazione degli inerti (zona D/d.m. 1444/68);
- ATO Ic - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Ic-AMP – Attrezzature pubbliche di interesse locale in ampliamento (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Ict - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale (zona F /d.m. 1444/68);
- ATO Va - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistenti (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Van - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO S - Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Sn - Aree per l'istruzione di nuovo impianto (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Is- Aree per l'istruzione superiore;
- ATO P - Aree per parcheggi esistenti (art. 3 d.m. 1444/68);
- ATO Pn – Aree per parcheggi di nuovo impianto (art. 3 d.m. 1444/68);
- ITE - Impianti tecnologici esistenti;
- Distributori di carburanti esistenti;
- ATO A2 - Parco urbano-archeologico (zona A /d.m. 1444/68);
- Ambiti di riqualificazione urbana;

- ATO ATP - Ambiti di trasformazione produttiva;
- ATO ATIT- Ambiti di trasformazione integrata territoriale;
- ATO ATI - Ambiti di trasformazione integrata;
- ATO ATS - Ambiti di trasformazione sportiva;
- ATO ATPR – Ambito di trasformazione produttiva, commerciale e ricettiva.

3. Il PUC per questo sistema fornisce le seguenti direttive:

- la salvaguardia dei caratteri storici e culturali, al fine di valorizzare le specifiche identità sotto l'aspetto fisico-morfologico, architettonico e funzionale del tessuto storico e potenziare gli elementi di relazione con il contesto locale e territoriale;
- la tutela e la salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici, formali e costruttivi del tessuto edilizio storico e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche;
- il miglioramento della qualità urbana e architettonica della città consolidata attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie per la sostenibilità ambientale ed economica;
- la riqualificazione e rigenerazione degli spazi aperti pubblici attraverso la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
- il recupero degli edifici degradati e dismessi;
- la rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità architettonica e inadeguati livelli di sicurezza;
- la realizzazione di una consistente quantità di attrezzature pubbliche, qualificando soprattutto le aree periferiche;
- la previsione di nuovi spazi e percorsi pedonali e ciclabili;
- il raggiungimento di elevati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento e comunque la tutela della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi.

4. Negli ambiti sopra indicati ricadenti nel Sistema insediativo il PUC si attua mediante interventi diretti e indiretti.

**art. 32. ATO A - Ambito di recupero e valorizzazione (zona A/d.m.
1444/68)**

1. L'“Ambito di recupero e valorizzazione” indica la città storica e le parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio architettonico e, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. Esse, pertanto, includono anche gli edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.
2. In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
 - il potenziamento, a scala urbana ed extraurbana, del ruolo del centro storico della città;
 - la riqualificazione degli spazi pubblici e la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
 - la messa in sicurezza degli abitati.
3. La zona omogenea ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione (zona A /d.m. 1444/68) sarà oggetto di un “PUA per il recupero del Centro Storico” di iniziativa dell'Amministrazione Comunale che preveda l'individuazione di varie tipologie e una dettagliata definizione degli interventi ammissibili per ciascuna di esse.

Gli edifici compresi nell'ATO A sono suddivisi in due categorie:

- Conservazione
- Mantenimento

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P4.** incubatori di impresa;
- P6.** direzionale privato;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P11.** Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- P12.** sedi e attrezzature universitarie;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;
- P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
- C10.** pubblici esercizi.

art. 33. Categorie d'intervento per il tessuto storico

1. Nell'ambito territoriale omogeneo "ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione", nelle more dell'approvazione del PUA sono ammessi solo gli interventi così come di seguito definiti per le singole categorie.
2. Per gli edifici compresi nella categoria **Conservazione** sono consentiti gli interventi di:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **RC** - Restauro di componenti complementari;
 - **CS** - Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

- **RI** - Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo.

Fanno parte di questa categoria gli "edifici vincolati" e gli "edifici di interesse storico-culturale" di cui agli artt. 60 e 61 delle presenti norme, per i quali gli interventi sono sottoposti al parere della competente Soprintendenza.

3. Per gli edifici compresi nella categoria **Mantenimento** sono consentiti gli interventi di:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **CS** - Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

Fanno parte di questa categoria tutti gli edifici e complessi edilizi compresi nell'ATO A ad eccezione di quelli classificati nella categoria "Conservazione".

4. Nelle more di approvazione del "PUA per il recupero del Centro Storico", sia per la categoria "Conservazione" che per la categoria "Mantenimento", sono ammessi i seguenti interventi:

- i mutamenti di destinazione d'uso tra quelli elencati all'art. 32;
- il passaggio alla funzione residenziale dei vani terranei è consentito, qualora ne sussistano i presupposti, soltanto nelle ipotesi in cui alla data di adozione del PUC la destinazione originaria fosse P6;
- recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 15/00 e ss.mm.ii., anche mediante l'apertura di lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

5. Per la categoria "Mantenimento" è ammesso altresì l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad una superficie utile massima di 12 mq, concessi una sola volta per singola unità abitativa;

6. È vietato il cambio di destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67, della L. 122/89, dell'art. 6 della L.R. 19/01.
7. È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a +1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a +0,50 m da quella della corte condominiale.
8. Il titolo urbanistico che genera nuove unità residenziali è rilasciabile e/o assentibile nei limiti numerici del "Dimensionamento degli alloggi del PUC" di cui all'art. 76 delle presenti norme.

art. 34. Interventi su edifici allo stato di rudere e/o abbandono

1. Per immobili di pubblica proprietà compresi nell'area territoriale omogenea "ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione" allo stato di rudere, è possibile intervenire con opere di abbattimento e ricostruzione con incremento volumetrico, al fine di promuovere funzioni di pubblica utilità.
2. Per immobili di proprietà privata compresi nell'area territoriale omogenea "ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione" allo stato di rudere, si rimanda ai contenuti normativi del "PUA per il recupero del Centro Storico".
3. Ex "Cinema Teatro Politeama"
Il complesso "Cinema Teatro Politeama" si trova nel pieno centro storico in Corso Garibaldi; trattasi di un immobile di proprietà privata, che ha svolto nei decenni una funzione culturale e sociale importante quale cinema al centro della città; negli ultimi decenni si è però verificata la crisi delle sale cinematografiche e, in particolare, di quelle ubicate nei centri delle città a fronte della nascita, di multisala posizionate nelle zone periferiche delle città.
Pertanto, nel prendere atto che l'immobile si trova in una situazione di abbandono da

molti anni, in considerazione della cessazione dell'attività di cinema, il piano si pone l'obiettivo del recupero e riqualificazione di detto immobile posizionato in pieno centro cittadino sul Corso Garibaldi:

- in primis, considerata la funzione culturale e sociale delle attività cinematografiche nell'ambito dello sviluppo del territorio, viene riconosciuta la destinazione P16, *teatro, cinematografo, sala per concerti, spettacoli e simili* promuovendo la fruizione cinematografica anche attraverso l'incentivo dell'esonero dagli oneri concessori dovuti all'Ente in caso di intervento edilizio esclusivamente finalizzato a tale destinazione d'uso;
- in alternativa, si prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso mediante PUA di iniziativa privata o Permesso di Costruire Convenzionato.

In tale seconda ipotesi il piano persegue l'obiettivo del recupero e riqualificazione del complesso edilizio esistente, evitando situazioni di degrado nel pieno del centro cittadino, con la riconversione dell'attuale destinazione; l'originaria funzione culturale e sociale sarà salvaguardata, nell'ambito della convenzione da stipulare con la proprietà al momento della ristrutturazione, con la cessione al Comune di una quota pari al 10% della superficie lorda dell'immobile ristrutturato, dotata di un accesso indipendente dal Corso Garibaldi, che l'Ente dovrà destinare ad uso di tipo culturale, sociale e/o di promozione del territorio (spazi per incontri pubblici, auditorium, spazi per attività espositive e museali, spazi per attività di marketing territoriale ed altro).

- L'intervento di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso mediante PUA di iniziativa privata o Permesso di Costruire Convenzionato, potrà prevedere anche la demolizione e ricostruzione a parità di volume, con l'obbligo di conservare l'aspetto planovolumetrico della facciata su Corso Garibaldi, per una profondità non inferiore a 10 m; tale intervento dovrà prevedere la conservazione e la valorizzazione delle evidenze archeologiche emerse nel corso delle indagini di scavo effettuate al piano terra dell'immobile (vedasi Relazione archeologica).

Nel caso di cambio di destinazione d'uso quelle ammesse sono le seguenti: C1 – C4 - C10 - P6 – P8 e P13, quest'ultima solo per la quota di proprietà pubblica.

Nelle more dell'approvazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato su detto edificio sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 33 delle presenti norme, previa acquisizione del parere della Soprintendenza.

art. 35. ATO B1 - Ambito urbano consolidato (zona B/d.m.1444/68)

1. L'“Ambito urbano consolidato” indica le parti del territorio edificate nella seconda metà del '900 ed oggi sature, corrispondenti alla Zona B del D.M. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,50 mc/mq. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.
2. Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:
 - la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - l'armonizzazione del contesto esistente e la tutela della qualità architettonica;
 - l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
 - il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati;
 - la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e con inadeguati livelli di sicurezza;
 - la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. In tale ambito sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia (nel limite massimo del volume esistente).
4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sia a parità di volume sia nel caso di incrementi di volume per rigenerazione urbana di cui al successivo art. 75), sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:
- **(IC)** Indice di copertura 50%;
 - **(HE)** Altezza massima 20 metri, con non più di 5 piani residenziali fuori terra; inoltre, l'altezza del fabbricato su strada non potrà superare 1,5 volte la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per rispettare tale rapporto;
 - **(IPF)** Indice di permeabilità fondiaria 25%;
 - **(DF)** 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti cieche non può essere minore di 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza;
 - **(DC)** 5 m dai confini; è ammessa la costruzione a confine;
 - **(DS)** 5 m dalla strada o in allineamento alla cortina prevalente nel raggio di 50 m.
5. In tale ambito sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione **(Nc)**, nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente e con indice di fabbricabilità fondiaria **(IF)** 0,80 mc/mq, esclusivamente in presenza di tutte le seguenti caratteristiche:
- lotto libero non precedentemente asservito ad altro intervento edilizio;
 - lotto minimo di mq 500, già frazionato al momento dell'adozione del presente PUC;
 - lotto dotato di ingresso autonomo da viabilità pubblica o privata.
6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:
- a. Residenziale: Tutte
 - b. Turistico-ricettiva:
 - T1.** strutture ricettive alberghiere;
 - T3.** strutture ricettive extralberghiere.
 - c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

- P6.** direzionale privato;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P11.** sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sovranazionali;
- P12.** sedi e attrezzature universitarie;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness;
- P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C10.** pubblici esercizi.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a + 1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a + 0,50 m da quella della corte condominiale.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività

produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. Sono consentite le destinazioni d'uso artigianali o industriali già autorizzate al momento dell'adozione del PUC. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente A.S.L. al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.
 - in caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le unità immobiliari commerciali, direzionali o ad essi assimilabili, con superficie utile complessiva superiore a 100 mq nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici a standard previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968;
 - non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a 3,00 m in caso di presenza di alberi o a 0,50 m in caso di presenza di soli arbusti;
 - nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale pari almeno a 30 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha; sono esclusi dal presente obbligo le ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione con medesima sagoma, solo nel caso in cui non vi siano aree scoperte tali da garantire l'indice di piantumazione.
9. Il titolo urbanistico che genera nuove unità residenziali è rilasciabile e/o assentibile nei limiti numerici del "Dimensionamento degli alloggi del PUC" di cui all'art. 76 delle presenti norme.

**art. 36. ATO B2 - Ambito urbano di riassetto e consolidamento (zona
B/d.m. 1444/68)**

1. L'"Ambito urbano di riassetto e consolidamento" indica le parti ad oggi non sature del

territorio edificato e urbanizzato nella seconda metà del '900, corrispondenti alla Zona B del D.M. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

2. Il PUC per questa zona omogenea intende perseguire l'innalzamento della qualità urbana e architettonica attraverso:
 - la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
 - la tutela della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi, l'incremento della copertura vegetale, l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico;
 - l'armonizzazione della nuova volumetria all'interno del contesto esistente e la ricerca della qualità architettonica;
 - interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
3. Nell'ambito delle parti di città consolidata sono consentiti tramite intervento edilizio diretto le seguenti categorie d'intervento:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **Nc** - Nuova costruzione.
4. In tale ambito gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** Indice di edificabilità fondiaria 1,80 mc/mq;
 - **(IC)** Indice di copertura 40%;
 - **(HE)** Altezza massima 20 metri, con massimo 5 piani residenziali fuori terra; inoltre, l'altezza del fabbricato su strada non potrà superare 1,5 volte la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per rispettare tale rapporto;

- **(IPF)** Indice di permeabilità fondiaria 25%;
- **(LM)** Lotto minimo 750 mq (tale valore non si applica ai lotti edificabili rientranti nei Piani di Lottizzazione già approvati alla data di adozione del PUC);
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
- **(DC)** 5 m dai confini liberi;
- **(DS)** 5 m dalla strada.

5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:

a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P6. direzionale privato;

P7. artigianato di servizio;

P8. artigianato di servizio e studi d'artista;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P12. sedi e attrezzature universitarie;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);

C2. medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);

C8. attività commerciali temporanee;

C10. pubblici esercizi.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a + 1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a + 0,50 m da quella della corte condominiale.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

6. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le unità immobiliari commerciali, direzionali o ad essi assimilabili, con superficie utile complessiva superiore a 100 mq nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici a standard previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968;
- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a 3,00 m in caso di presenza di alberi o a 0,50 m in caso di presenza di soli arbusti;
- nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione e per la nuova costruzione, per le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 50 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha.

art. 37. ATO B3 - Ambito produttivo esistente interno e compatibile con il tessuto urbano (zona B/d.m.1444/68)

1. L' "Ambito produttivo esistente interno e compatibile con il tessuto urbano" comprende le aree, interne al tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, artigianali, commerciali e di servizio, considerate compatibili con il contesto urbano residenziale dal previgente strumento urbanistico.
2. Tale ambito corrisponde alla Zona B del D.M. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Per tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - la riqualificazione delle aree dismesse;
 - riuso delle aree impermeabilizzate;
 - la rigenerazione dell'edificato degradato.
4. In tale ambito per gli edifici esistenti, alla data di adozione del PUC, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:
 - a) **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - b) **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - c) **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - d) **Re** - Ristrutturazione edilizia (senza modifica della destinazione d'uso).
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in caso di demolizione e ricostruzione a parità di volume legittimamente realizzato, che prevedano il cambio di destinazione d'uso, sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dall'art. 14 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** nel limite massimo del volume esistente assentito;
 - **(IC)** Indice di copertura 40%;
 - **(HE)** Altezza massima 20 metri, con massimo 5 piani residenziali fuori terra; inoltre, l'altezza del fabbricato su strada non potrà superare 1,5 volte la distanza fra i fabbricati, tra i quali è compresa la strada; sono ammesse

costruzioni a gradoni per rispettare tale rapporto;

- **(IPT)** Indice di permeabilità territoriale 25%;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
- **(DC)** 5 m dai confini liberi;
- **(DS)** 5 m dalla strada.

6. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di edifici esistenti di cui al punto precedente è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle di seguito riportate:

a. Residenziale: Tutte

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P3 produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua,

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato;

P7. artigianato di servizio;

P8. artigianato di servizio e studi d'artista;

P9. riparazione e manutenzione autoveicoli;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);

- C2.** medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
- C10.** pubblici esercizi.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. In tale ambito gli interventi di Nuova costruzione **(Nc)** si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato, con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dall'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione, e comunque, nel rispetto seguenti parametri:
- **(IT)** Indice di edificabilità territoriale 0,80 mc/mq per destinazione residenziale/commerciale (categorie R1 e C1 di cui all'art. 8 delle presenti norme) o, in alternativa, Indice di edificabilità 2,00 mc/mq esclusivamente per le destinazioni ammesse dall'ATO "D2";
 - **(IC)** Indice di copertura 40%;
 - **(HE)** Altezza massima coincidente con HE dell'ATO "B2" per destinazione residenziale/commerciale e con HE dell'ATO "D2" per le corrispondenti destinazioni; inoltre, l'altezza del fabbricato su strada non potrà superare 1,5 volte la distanza fra i fabbricati, tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per rispettare tale rapporto;
 - **(IPT)** Indice di permeabilità territoriale 25%;
 - **(LM)** Lotto minimo 1.000 mq;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
 - **(DC)** 5 m dai confini liberi;

- **(DS)** 5 m dalla strada.

8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- la scelta fra le due sopracitate destinazioni di cui al comma precedente dovrà essere effettuata al momento della richiesta del titolo; successivamente al rilascio dello stesso sarà consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi assentiti solo per il passaggio dalla destinazione residenziale/commerciale (R1 – C1) a quelle ammesse nell'ATO D2 con i relativi indici di cui sopra;
- in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le unità immobiliari commerciali, direzionali o ad essi assimilabili, con superficie utile complessiva superiore a 100 mq nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici a standard previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968; in particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto;
- è vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a + 1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a + 0,50 m da quella della corte condominiale;
- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a 3,00 m in caso di presenza di alberi o a 0,50 m in caso di presenza di soli arbusti;
- in caso di nuove costruzioni o per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, per le aree scoperte interne al lotto bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha.

9. Il titolo urbanistico che genera nuove unità residenziali è rilasciabile e/o assentibile nei limiti numerici del "Dimensionamento degli alloggi del PUC" di cui all'art. 76 delle presenti norme.

art. 38. ATO B4 – Ambito urbano compatibile con destinazioni produttive, commerciali e residenziali

1. L' "Ambito compatibile con le destinazioni produttive, commerciali e residenziali" comprende le aree occupate in prevalenza da sedi di attività produttive, artigianali, commerciali e di servizio, previste dal previgente strumento urbanistico, ormai pienamente integrate con il contiguo tessuto residenziale.
2. Per tale zona omogena il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - la riconversione di eventuali immobili produttivi dismessi;
 - riuso delle aree impermeabilizzate;
 - la rigenerazione dell'edificato esistente.
3. In tale ambito per gli edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:
 - a) **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - b) **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - c) **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - d) **Re** - Ristrutturazione edilizia.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in caso di demolizione e ricostruzione, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** nel limite massimo del volume esistente assentito;
 - **(IC)** Indice di copertura 40%;
 - **(HE)** Altezza massima 12 metri;
 - **(IPT)** Indice di permeabilità territoriale 25%;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
 - **(DC)** 5 m dai confini liberi;
 - **(DS)** 7,5 m dalla strada.
5. In tale ambito è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle di seguito

riportate:

a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato;

P7. artigianato di servizio;

P8. artigianato di servizio e studi d'artista;

P9. riparazione e manutenzione autoveicoli;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);

C2. medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);

C8. attività commerciali temporanee;

C9. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;

C10. pubblici esercizi.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza

legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

6. Gli interventi di Nuova costruzione **(Nc)**, su lotti liberi si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato, con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dall'art. 14 delle presenti norme e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(IT)** Indice di edificabilità territoriale 0,80 mc/mq per destinazione residenziale/commerciale (categorie R1 e C1 di cui all'art. 8 delle presenti norme) o, in alternativa, indice di edificabilità 2,00 mc/mq esclusivamente per le destinazioni ammesse dall'ATO "D2";
- **(IC)** Indice di copertura 50%;
- **(HE)** Altezza massima 12 metri;
- **(IPT)** Indice di permeabilità territoriale 25%;
- **(LM)** Lotto minimo 1.000 mq;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
- **(DC)** 5 m dai confini liberi;
- **(DS)** 7,5 m dalla strada;

7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- la scelta fra le due sopracitate destinazioni di cui al comma precedente dovrà essere effettuata al momento della richiesta del titolo; successivamente al rilascio dello stesso sarà consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi assentiti solo per il passaggio dalla destinazione residenziale/commerciale (R1 – C1) a quelle ammesse nell'ATO D2 con i relativi indici di cui sopra;
- in caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per le unità immobiliari commerciali, direzionali o ad essi assimilabili, con superficie utile complessiva superiore a 100 mq nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate

le superfici a standard previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968; in particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto.

- è vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a + 1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a + 0,50 m da quella della corte condominiale;
- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a 3,00 m in caso di presenza di alberi o a 0,50 m in caso di presenza di soli arbusti;
- in caso di nuove costruzioni o per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, per le aree scoperte interne al lotto bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 50 arbusti/Ha e 30 alberi/Ha.

8. Il titolo urbanistico che genera nuove unità residenziali è rilasciabile e/o assentibile nei limiti numerici del "Dimensionamento degli alloggi del PUC" di cui all'art. 76 delle presenti norme.

art. 39. ATO C1 - Ambito urbano di integrazione (zona C/d.m.1444/68)

1. L'"Ambito urbano di integrazione" indica le aree libere residuali interne al tessuto urbano, corrispondenti alla Zona C del D.M. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale non supera 1,5 mc/mq.
2. Il PUC per questa zona omogenea intende perseguire l'innalzamento della qualità urbana e architettonica attraverso:

- il completamento dell'urbanizzazione utilizzando, per finalità con limitato impatto edificatorio, aree di ricucitura già impermeabili o comunque già tendenzialmente sottratte all'agricoltura;
 - la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
 - la tutela della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi, l'incremento della copertura vegetale, l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico;
 - l'armonizzazione della nuova volumetria all'interno del contesto esistente e la ricerca della qualità architettonica;
 - interventi di recupero e trasformazione urbanistica ed edilizia.
3. Per tali ambiti sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
- **(IT)** Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq;
 - **(IC)** Indice di copertura 40%;
 - **(HE)** Altezza massima non superiore a 12 metri;
 - **(IPF)** Indice di permeabilità fondiaria 25%;
 - **(LM)** Lotto minimo 500 mq;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 5 m dalla strada;
 - **Housing Sociale:** è fatto obbligo riservare non meno del 30% degli alloggi ad Housing Sociale;
4. L'intervento, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28-bis del D.P.R. 308/01, si attua tramite Piano Urbanistico Attuativo, che interessi completamente ogni singolo A.T.O. C1 previsto dal piano, con obbligo di cessione degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dall'art. 14 delle presenti norme di attuazione.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:
- a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P6. direzionale privato;

P7. artigianato di servizio;

P8. artigianato di servizio e studi d'artista;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);

C10. pubblici esercizi.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per le unità immobiliari aventi affaccio diretto su spazi pubblici ed aventi una quota del pavimento posta a + 1,00 m da quest'ultimi, nonché fatta eccezione per le unità immobiliari prive di affaccio diretto su spazi pubblici aventi una quota del pavimento posta a + 0,50 m da quella della corte condominiale.

6. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a 3,00 m in caso di presenza di alberi o a 0,50 m in caso di presenza di soli arbusti;
- garantire per le superfici scoperte interne al lotto una copertura vegetale almeno pari a 100 arbusti/Ha e 50 alberi/Ha.

art. 40. SA - Spazi aperti in ambiti urbani

1. La zona omogenea "Spazi aperti in ambiti urbani" è costituita da un sistema diffuso di spazi aperti pubblici e privati residuali che svolgono un ruolo essenziale all'interno del tessuto urbano, quale connessione ecologica e ambientale da valorizzare e tutelare.
2. Per tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - realizzare aree cuscinetto di valore ambientale, per la connessione eco sistemica di valenza paesaggistica;
 - la tutela della permeabilità dei suoli e della dotazione vegetale, prevedendo di sostituire ove possibile le sistemazioni impermeabili del suolo con nuove pavimentazioni permeabili e aree piantumate;
 - evitare interventi di nuova costruzione;
 - superare la frammentazione e l'isolamento degli spazi aperti al fine di costruire una "rete ecologica comunale".
3. In tale zona omogenea non è consentito nessun tipo di nuova costruzione né di interventi che comportino qualsivoglia aumento di volumetria, anche temporanea.
4. Le trasformazioni ammissibili per gli spazi aperti in ambito urbano sono volte al recupero, conservazione e valorizzazione del suddetto ambito.

La presenza degli orti, dei frutteti, dei giardini e degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati costituisce elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
 - giardini privati
 - parcheggi pertinenziali;
 - orti urbani sociali.
6. Nelle predette aree sono ammessi interventi per la realizzazione di:
 - gazebi aperti su tutti i lati, aventi una superficie coperta massima pari al 10% della superficie dell'area, un'altezza massima di 3,50 m e distanza dai confini non inferiore a 5,00 m;

- piscine private e sistemazioni ad esse connesse, aventi una superficie pari al limite massimo del 10% della superficie dell'area;
- parcheggi pertinenziali (anche con tettoie aperte su almeno due lati) nel limite massimo del 20% della superficie totale della singola area, con pavimentazione, anche per la corsia di accesso, tale da garantire la permeabilità del suolo utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate, ghiaia sciolta o pietrisco evitando superfici asfaltate;
- capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:
 - massima superficie coperta 10,00 mq;
 - altezza massima 2,50 m;
 - struttura ed infissi in legno.

In ogni caso resta l'obbligo di osservare un indice di permeabilità fondiaria del 70%.

7. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo comunque la densità arborea pari ad 1 albero ogni 100 mq; in ogni caso dovrà essere garantita la permanenza in sito della vegetazione preesistente. Il perimetro delle aree potrà essere delimitato con recinzioni, mascherate da siepi o rampicanti, realizzate con paletti in ferro e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 m.
8. Sono ammessi interventi per la realizzazione di orti urbani sociali, per esigenze sociali e di comunità. L'attuazione è consentita a seguito di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari finalizzata all'uso pubblico delle suddette aree.

art. 41. Edilizia in zona agricola

1. La zona omogenea "Edilizia in zona agricola" comprende alcuni nuclei sparsi localizzati all'interno delle aree rurali e agricole.
2. In tale ambito il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi mediante intervento diretto i cui obiettivi sono:
 - la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
 - lo sviluppo di attività legate all'agricoltura ed al turismo;

- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
 - la tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
3. Nell'ambito sono consentiti tramite intervento edilizio diretto:
- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia.
4. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario funzionale degli edifici/alloggi esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad una superficie utile massima di 20 mq, concessi una sola volta per singola unità immobiliare nell'ambito della verifica che la volumetria esistente sia stata legittimamente assentita, purché non si determinino interferenze negative con gli edifici circostanti sotto il profilo del soleggiamento, della ventilazione e delle vedute panoramiche. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.
5. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, tesi alla sostituzione di strutture dismesse e/o di attività incompatibili con il contesto. Tali trasformazioni si attuano per intervento diretto, volto a garantire un progetto di riqualificazione integrata del contesto esistente; gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:
- **(IC)** indice di copertura 40%;
 - **(HE)** altezza massima non superiore a quella preesistente;
 - **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 30%;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
 - **(DC)** 5 m dai confini liberi;
 - **(DS)** 5 m dalla strada.

6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:

a. Residenziale: **Tutte**

b. Turistico-ricettiva:

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P6. direzionale privato;

P7. artigianato di servizio.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);

C10. pubblici esercizi.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

Gli **annessi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali** sono consentiti, da parte di imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti, in numero massimo di 20 posti letto per esercizio e nel rispetto della normativa vigente.

7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o demolizione e ricostruzione, dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico; il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.
- Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con

materiali permeabili e semipermeabili, ma comunque escludendo le coperture asfaltate;

- è inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari a 60 arbusti/Ha e 30 alberi/Ha;
- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 10 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata, fino ad una profondità di 10 m.

art. 42. ATO D1 – Ambito produttivo esistente (zona D/d.m.1444/68)

1. L'“Ambito produttivo esistente” corrisponde alla Zona D del D.M. 1444/68.
2. In tale ambito il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi mediante intervento diretto il cui obiettivo è l'adeguamento funzionale e tecnologico, in base a dimostrata proposta di sviluppo industriale ed in ottemperanza alle normative nazionali e regionali di settore.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ambito territoriale omogeneo, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **Nc** – Nuova costruzione.
4. Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno soddisfare i parametri di cui al comma 4 dell'articolo successivo, ferma restando l'HE assentita nel titolo di legittimazione del manufatto esistente alla data di adozione del PUC.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8 delle presenti norme, sono le seguenti:
 - a. Residenziale:
 - R1.** Abitazione (esclusivamente del custode o in alternativa del titolare), nei limiti massimi di 320 mc per singolo lotto. Il volume dell'alloggio non deve comunque superare il 5% del volume lordo dell'edificio produttivo.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P2.** industria e attività manifatturiere;
- P3** produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua;
- P4.** incubatori di impresa;
- P6.** direzionale privato, limitatamente alla gestione dell'attività d'impresa in loco e nel limite del 15% del volume lordo dell'edificio produttivo;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P9.** riparazione e manutenzione autoveicoli.

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato limitatamente alla vendita di beni derivati dal ciclo produttivo in loco;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Per l'alloggio del custode o del titolare, il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre atto d'obbligo nelle forme di legge che vieti il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del già menzionato alloggio separatamente dall'unità produttiva.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

6. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68. In particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno

essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto.

7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito dell'ampliamento l'intervento dovrà essere ben armonizzato all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, rispettando i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.
- Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, per quanto riguarda le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 60 arbusti/Ha e 30 alberi/Ha.

art. 43. ATO D1p – Ambito produttivo di progetto (zona D/d.m.1444)

1. L'“Ambito produttivo di progetto” comprende le aree da destinare ad attività industriali ed artigianali.
2. In tale ambito il PUC promuove una politica di miglioramento ed aumento dell'offerta e dell'attrattività produttiva del territorio, nonché di rigenerazione e riqualificazione urbana.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ambito territoriale omogeneo comprendono:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **NC** - Nuova costruzione.
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiario 5 mc/mq (per interventi diretti);
 - **(IT)** indice di edificabilità territoriale 4 mc/mq (applicabile solo in caso di PUA o PdC convenzionato);
 - **(IC)** indice di copertura 50%;

- **(HE)** altezza massima 15 m;
- **(IPT)** indice di permeabilità territoriale 15%;
- **(LM)** Lotto minimo 2.000 mq;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
- **(DC)** 5 m dai confini;
- **(DS)** 7,50 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte le distanze dalle strade seguono il D.M. 1404/68.

5. Gli interventi di nuovo impianto potranno essere realizzati con riferimento ad ogni singolo ATO nel suo complesso, e nello specifico:

- per ATO con superficie complessiva fino a 3.000 mq, localizzato in zone dotate di opere di urbanizzazione, gli interventi si attuano in modo diretto mediante Permesso di Costruire, che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente;
- per ATO con superficie complessiva compresa tra 3.001 mq e 20.000 mq, gli interventi si attuano previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, o mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente;
- per ATO con superficie complessiva superiore a 20.000 mq, previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente.

6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:

a. Residenziale:

R1. Abitazione (esclusivamente del custode o in alternativa del titolare), nei limiti massimi di 320 mc per singolo lotto. Il volume dell'alloggio non deve comunque superare il 5% del volume lordo dell'edificio produttivo.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P2. industria e attività manifatturiere;

- P3** produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua,
- P4.** incubatori di impresa;
- P6.** direzionale privato, limitatamente alla gestione dell'attività d'impresa in loco e nel limite del 15% del volume lordo dell'edificio produttivo;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P9.** riparazione e manutenzione autoveicoli;

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato limitatamente alla vendita di beni derivati dal ciclo produttivo in loco;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Per l'alloggio del custode o del titolare, il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre atto d'obbligo nelle forme di legge che vieti il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del già menzionato alloggio separatamente dall'unità produttiva.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68. In particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto.

8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito delle nuove costruzioni dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.
- Nell'ambito degli interventi ammessi, per quanto riguarda le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 100 arbusti/Ha e 50 alberi/Ha.

art. 44. ATO D2 – Ambito commerciale esistente ed ATO D2P – Ambito commerciale di progetto (zona D/d.m.1444/68)

1. Gli "Ambiti commerciali esistenti" e gli "Ambiti commerciali di progetto", comprendono le aree da destinare ad attività commerciali. Tale zona corrisponde alla Zona D del D.M. 1444/68. La disciplina di cui ai commi seguenti è valida sia per gli ATO D2 che per gli ATO D2P.
2. In tale ambito il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi mediante la realizzazione di aree dedicate ad attività commerciale, al fine di valorizzare le risorse e le opportunità del territorio.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea comprendono:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **NC** - Nuova costruzione.
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiario 2,50 mc/mq (per interventi diretti);
 - **(IT)** indice di edificabilità territoriale 2,00 mc/mq (indice applicabile solo in caso di PUA – P. di C. Convenzionato);

- **(IC)** indice di copertura 40%;
- **(HE)** altezza massima non superiore a 12 m;
- **(IPT)** indice di permeabilità territoriale 20%;
- **(LM)** Lotto minimo 1.000 mq;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza;
- **(DC)** 5 m dai confini liberi;
- **(DS)** 7,5 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte le distanze dalle strade seguono il D.M. 1404/68.

5. Gli interventi di nuovo impianto potranno essere realizzati, con riferimento ad ogni singolo ATO nel suo complesso, e nello specifico:

- per ATO con superficie complessiva fino a 3.000 mq, localizzato in zone dotate di opere di urbanizzazione, gli interventi si attuano in modo diretto mediante Permesso di Costruire, utilizzando i parametri di cui al comma precedente, a condizione la restante superficie dell'ATO raggiunga una superficie pari al lotto minimo d'intervento;
- per ATO con superficie complessiva compresa tra 3.001 mq e 20.000 mq, gli interventi si attuano previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, o mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente;
- per ATO con superficie complessiva superiore a 20.000 mq, gli interventi si attuano previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente.

6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:

b. Turistico-ricettiva

- T1.** strutture ricettive alberghiere;
- T2.** strutture ricettive all'aria aperta;
- T3.** strutture ricettive extralberghiere.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P4.** incubatori di impresa;
- P5.** complessi direzionali;
- P6.** direzionale privato;
- P7.** artigianato di servizio;
- P8.** artigianato di servizio e studi d'artista;
- P9.** riparazione e manutenzione autoveicoli;
- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness;
- P16.** discoteche e multisala.

d. Commerciale:

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq);
- C3.** grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq;
- C4.** centro commerciale;
- C5.** parco commerciale;
- C6.** outlet;
- C7.** factory outlet center;
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
- C10.** pubblici esercizi.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o

concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

7. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 o nel caso di destinazione turistico ricettiva quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto.
8. Le strutture commerciali classificate ai sensi della L.R. 7/20 dovranno rispettare le dotazioni di aree destinate a parcheggio, ad uso pubblico e alla movimentazione delle merci secondo quanto dalla stessa norma stabilito. La dotazione a parcheggi delle strutture di vendita è disciplinata dalla norma di settore vigente che prevede la più ampia superficie.
9. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.
 - Nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, per quanto riguarda le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha.

art. 45. ATO D3 - Ambito artigianale-produttivo

1. L'"Ambito artigianale-produttivo" comprende l'area che oggi ospita un impianto di betonaggio e lavorazione degli inerti. In tale ambito il piano si pone l'obiettivo della riqualificazione di tale parte del territorio.
2. In tale ambito, per l'attuale destinazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione dell'impianto. Tali interventi dovranno sempre predisporre misure di mitigazione e miglioramento ambientale e paesaggistico (barriere vegetali, coperture vegetali, ecc.).
È vietata la nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, salvo i volumi strettamente necessari per il funzionamento delle apparecchiature (cabine di comando,

ecc.) nella misura massimo di 60 mc.

3. In caso di completa dismissione dell'impianto saranno possibili interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(LM)** lotto minimo 10.000 mq;
- **(IT)** indice di edificabilità territoriale 2,50 mc/mq;
- **(HE)** altezza massima dei fronti 15 m;
- **(IC)** Indice di copertura 50%;
- **(IPT)** indice di permeabilità territoriale 25%;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
- **(DC)** 10 m dai confini;
- **(DS)** 20 m dalla strada.

4. Gli interventi di nuova costruzione, a seguito di dismissione dell'impianto di betonaggio, potranno essere realizzati previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, che interessi l'intero ATO D3.

5. Le destinazioni d'uso ammesse, a seguito di dismissione totale dell'impianto, sono le seguenti:

a. Residenziale:

R1. Abitazione (esclusivamente del custode o in alternativa del titolare), nei limiti massimi di 320 mc per singolo lotto. Il volume dell'alloggio non deve comunque superare il 5% del volume lordo dell'edificio produttivo.

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P2. industria e attività manifatturiere;

P3. produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua,

P4. incubatori di impresa;

P6. direzionale privato, limitatamente alla gestione dell'attività d'impresa in loco e nel limite del 15% del volume lordo dell'edificio produttivo;

P7. artigianato di servizio;

P8. artigianato di servizio e studi d'artista;

P9. riparazione e manutenzione autoveicoli.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato limitatamente alla vendita di beni derivati dal ciclo produttivo in loco;

C9. commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

Per l'alloggio del custode o del titolare, il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre atto d'obbligo nelle forme di legge che vieti il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del già menzionato alloggio separatamente dall'unità produttiva.

6. Per l'attuazione degli interventi di nuova costruzione dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68. In particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere realizzata all'interno del lotto.

7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito degli interventi ammessi, per quanto riguarda le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 100 arbusti/Ha e 50 alberi/Ha.

art. 46. ATO IC - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale (art.3 d.m.1444/68, lettera b)

1. La zona omogenea "Attrezzature pubbliche di interesse locale" comprende le aree occupate da attrezzature collettive religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre attrezzature di livello locale.
2. Nell'ambito del PUC è previsto l'obiettivo della valorizzazione e tutela delle attrezzature esistenti.
3. Nell'ambito di tale zona omogenea sono consentiti tramite intervento edilizio diretto:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **Nc** – Nuova costruzione.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il cambio di destinazione d'uso anche parziale, di strutture non comunali, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.
 5. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad una superficie utile massima di 20 mq. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.
 6. Gli interventi di nuova costruzione (**Nc**) sono subordinati esclusivamente alla sussistenza dell'interesse pubblico in relazione all'ampliamento richiesto.
 7. È consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione.

art. 47. ATO Ic-AMP – Attrezzature pubbliche di interesse locale di ampliamento e di progetto (art.3 d.m.1444/68, lettera b)

1. L'ambito "Attrezzature pubbliche di interesse locale di ampliamento e di progetto" comprende le aree destinate ad attrezzature collettive pubbliche di interesse comune di livello locale in cui è previsto una nuova realizzazione o un futuro ampliamento.
2. In tale ambito il piano si pone l'obiettivo di incrementare l'offerta di attrezzature pubbliche nell'interesse della collettività. I nuovi interventi dovranno essere armonizzati con l'edificato esistente e dovranno soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti dal RUEC.
3. Nell'ambito di tale zona omogenea sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - **Mo** – Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** – Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** – Restauro e risanamento conservativo;

- **Re** – Ristrutturazione edilizia;
 - **Nc** - Nuova Costruzione.
4. Gli interventi di nuova costruzione, ammessi in tale zona omogenea dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri:
- **(IF)** indice di edificabilità fondiaria 3 mc/mq (in caso di intervento di iniziativa privata IF è pari a 1,5 mc/mq);
 - **(IC)** indice di copertura 40%;
 - **(HE)** altezza massima non superiore a 12 m (in caso di intervento di iniziativa privata HE è pari a 7 m);
 - **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 30%;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 5 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte trova applicazione il D.M. 1404/68.
5. In tale ambito sono ammesse sedi della pubblica amministrazione, attrezzature per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness e comunque attrezzature per servizi di interesse comunale.
6. Nelle more delle procedure di esproprio finalizzate all'ampliamento del cimitero comunale, nell'area IC-AMP3 è ammesso esclusivamente l'utilizzo ai fini agricoli senza manomissioni del terreno e/o realizzazione di manufatti di alcun tipo.
7. Sono consentite la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

art. 48. ATO Ict - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale (zona F/d.m.1444/68) ed ATO Ict-AMP - Attrezzature pubbliche di interesse territoriale di ampliamento e/o di progetto (zona F/d.m.1444/68)

1. L'ambito "Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale" e l'ambito

“Attrezzature pubbliche di interesse territoriale di ampliamento e di progetto” individuano, in conformità con il D.M. 1444/68, gli edifici o le aree destinate o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale.

2. Le aree già destinate ad attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale sono, tra le altre, le seguenti:
 - Musei;
 - Strutture A.S.L.;
 - Tribunale civile e penale;
 - Cliniche;
 - Università;
 - Ospedale;
 - Ex aula bunker;
 - Commissariato di Pubblica Sicurezza;
 - Centro di incremento ippico;
 - Casa circondariale “F. Uccella”;
 - Carcere militare.
3. Nell’ambito del PUC sono previsti i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione e tutela delle attrezzature;
 - l’opportunità di realizzare tipologie di attrezzature differenti.
4. Nell’ambito di tale zona omogenea sono consentiti i seguenti interventi:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia (senza variazione della destinazione d’uso);
 - **Nc** - Nuova Costruzione.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il cambio di destinazione d’uso e quelli di nuova costruzione, qualora promossi da privati, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.
6. Gli interventi di nuova costruzione, qualora promossi da privati, dovranno essere attuati

nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(IF)** indice di edificabilità fondiaria 3 mc/mq;
- **(IC)** indice di copertura 40%;
- **(HE)** altezza massima non superiore a 15 m;
- **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 25%;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
- **(DC)** 5 m dai confini;
- **(DS)** 5 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte trova applicazione il D.M. 1404/68.

7. Gli interventi di nuova costruzione, qualora di iniziativa pubblica, sono subordinati esclusivamente alla sussistenza dell'interesse pubblico in relazione all'intervento richiesto e prescindono dai parametri di cui al comma precedente.
8. In tale ambito sono ammesse sedi della pubblica amministrazione, attrezzature per servizi amministrativi, pubblica sicurezza, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness e comunque attrezzature per servizi di interesse sovracomunale.
9. È consentita la costruzione e la gestione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
10. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti nelle aree libere private è ammesso esclusivamente l'utilizzo ai fini agricoli senza manomissioni del terreno e/o realizzazione di manufatti di alcun tipo.

art. 49. ATO Va - Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistenti (art.3 d.m.1444/68, lettera c)

1. L'ambito "Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" comprende le aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo, nonché gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
2. Nell'ambito di tale zona omogenea sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia;

3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione esclusivamente per:

- piccoli chioschi (bar, esercizi di ristoro) di pertinenza all'attrezzatura esistente non superiore complessivamente a 30 mq, con altezza massima di 4 m.
- gradinate e tribune, anche coperte, per gli spettatori in prossimità dei campi da gioco con altezza max di 10 m. I volumi sottostanti le tribune potranno essere utilizzati per spogliatoi, uffici, esercizi commerciali di vicinato.

4. Nel caso di spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport esistenti e di proprietà pubblica, sono consentiti interventi di ampliamento finalizzati all'ottimizzazione dell'offerta sportiva.

5. È consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

6. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti a parità di volume e con un'altezza massima di progetto non superiore a 4,00 m, salvo quanto previsto al secondo punto del comma 3 del presente articolo;
- tali interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere indice di copertura massimo del 25% e un indice di permeabilità degli spazi scoperti pertinenziali non inferiore al 50%.
- bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha.

art. 50. ATO Van - Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto (art.3 d.m.1444/68, lettera c)

1. L'ambito "Aree per spazi pubblici e privati attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di

nuovo impianto” comprende le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.

2. È ammessa la realizzazione di nuovi impianti per attività sportiva e servizi di supporto (spogliatoi, uffici amministrativi, locali tecnici ed altro) entro il limite di:
 - **(IC)** Indice di copertura 25%;
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiaria 0,20 mc/mq;
 - **(HE)** altezza massima 7,00 m.
3. Inoltre, in aggiunta a quanto previsto dal comma 2, è ammessa la realizzazione di:
 - piccoli chioschi (bar, esercizi di ristoro) di pertinenza agli impianti di cui al comma 1 non superiore a 40 mq, con altezza massima di 4,00 m;
 - parcheggi pertinenziali all'attività sportiva nella misura massima del 15% della superficie totale del lotto e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai primi quattro punti del comma 2 dell'articolo dedicato all'ATO Pn.
4. Sono consentite la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
5. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.
 - la permeabilità degli spazi scoperti deve rispettare il parametro minimo di 0,50 mq/mq;
 - bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 100 arbusti/Ha e 50 alberi/Ha.

art. 51. ATO S - Aree esistenti per l'istruzione (art.3 d.m.1444/68, lett. a)

1. L'ambito "Aree esistenti per l'istruzione" comprende le aree per le attrezzature pubbliche e private prescolari e per la scuola dell'obbligo quali asili nido, scuole materne, scuole primarie e secondarie esistenti.
2. Nell'ambito di tale zona omogenea sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;

- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **Nc** – Nuova costruzione (limitatamente a scuole di proprietà pubblica).
3. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario funzionale degli edifici pubblici esistenti; per gli edifici privati, che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo tale adeguamento è ammesso mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad una superficie utile massima di 20 mq. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.
4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti a parità di volume e con un'altezza massima di 12 m;
 - predetti interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire un indice di permeabilità degli spazi scoperti pubblici e privati pari a 0,50 mq/mq;
 - bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha.

**art. 52. ATO Sn - Aree per l'istruzione di nuovo impianto (art.3
d.m.1444/68, lett. a)**

1. L'ambito "Aree per l'istruzione di nuovo impianto" comprende le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o private per l'istruzione.
2. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiario 3,00 mc/mq;
 - **(IC)** indice di copertura 50%;
 - **(IPF)** indice di permeabilità fondiario 25%;
 - **(HE)** altezza massima 12 m;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati; è ammessa la costruzione in aderenza.
 - **(DC)** 5 m dai confini;

- **(DS)** 5 m dalla strada.

3. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha.

4. In tali aree, qualora di proprietà pubblica o che devono essere cedute al Comune nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, nelle more degli interventi di cui al presente articolo è ammessa la destinazione di cui agli ATO Pn e Van.

art. 53. ATO Is - Aree per l'istruzione superiore (zona F/d.m.1444/68)

1. La zona omogenea "Aree per l'istruzione superiore" comprende gli edifici per l'istruzione secondaria di secondo grado e gli spazi di pertinenza esterni.

2. Nell'ambito di tale zona omogenea sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia;
- **Nc** - Nuova costruzione.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(IF)** indice di edificabilità fondiario 3 mc/mq;
- **(IC)** indice di copertura 50%;
- **(IPF)** indice permeabile fondiario 30%;
- **(HE)** altezza massima 12 m;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
- **(DC)** 5 m dai confini;
- **(DS)** 5 m dalla strada.

4. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti a parità di volume e con un'altezza massima di progetto non superiore a 12 m;
- Indice di permeabilità degli spazi scoperti pertinenziali pari a 0,50 mq/mq;

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha; in caso di nuova costruzione bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 80 arbusti/Ha e 40 alberi/Ha;

art. 54. ATO P - Aree per parcheggi esistenti (art.3 d.m.1444, lettera d)

1. La zona omogenea "Aree per parcheggi esistenti" comprende le aree attualmente destinate a parcheggio a raso o interrato.
2. Sono ammessi interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.
3. Per i parcheggi esistenti di proprietà privata, in ogni caso di cambio di gestione o cessione di ramo d'azienda, è fatto obbligo di adeguare la struttura ai requisiti di cui al comma 2 dell'articolo relativo agli ATO Pn, specificando che il requisito di permeabilità si raggiunga in misura del 15% per ogni cambio di gestione o cessione di ramo d'azienda, fino almeno al 50% dell'intera area;
4. È consentita l'organizzazione di attività mercatali di livello comunale negli spazi pubblici adibiti a parcheggio, in giorni prestabiliti, gestite direttamente dall'amministrazione o previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
5. È consentita la gestione dei parcheggi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

art. 55. ATO Pn – Aree per parcheggi di nuovo impianto (art.3 d.m.1444, lett. d)

1. La zona omogenea "Aree per parcheggi di nuovo impianto" comprende le aree potenzialmente trasformabili da destinare a parcheggio ad uso pubblico, a raso, interrato o multipiano.
2. Nell'ambito di tale zona omogenea, per i parcheggi a raso, sono definite le seguenti prescrizioni:

- è ammessa esclusivamente l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo, ad esclusione delle corsie di manovra. In ogni caso è obbligatoria la realizzazione di pavimentazioni drenanti in conformità a quanto definito nei Criteri Ambientali Minimi - CAM (D.M. 24/12/2015);
- si dovrà garantire la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione di nuovi arbusti e/o alberi in misura non inferiore a 1 albero per ogni 4 posti-auto;
- relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, e con chioma espansa; sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli;
- lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi una fascia a verde di larghezza costante non inferiore a 1 m, con una cintura di siepi di altezza di almeno 1 m;
- dovrà essere prevista un'area a verde, comprensiva delle fasce di cui al punto precedente, pari almeno al 10% della superficie lorda del parcheggio;
- l'illuminazione potrà essere realizzata con sistemi a basso impatto a luce radente;
- le eventuali coperture, nel limite massimo del 40% della superficie di parcheggio riservata alle auto, possono essere realizzate unicamente con pensiline fotovoltaiche, aperte almeno su tre lati, a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio;
- dovrà essere previsto almeno il 10% dei posti riservati per le auto elettriche di cui almeno la metà con postazioni di ricarica;
- dovranno essere presenti spazi di parcheggio per moto e ciclomotori aventi una superficie pari almeno al 5% della superficie di parcheggio riservata alle auto;
- se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire in assenza di barriere architettoniche.

3. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi solo se la

copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore sufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque non inferiore a m 3,00 in caso di presenza di alberi o a m 0,50 in caso di presenza di soli arbusti.

4. E' consentita la realizzazione di parcheggi multipiano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IC)** indice di copertura 60%;
 - **(HE)** altezza massima pari a n. 3 livelli fuori terra;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 5 m dalla strada.
5. È consentita l'organizzazione di attività mercatali di livello rionale negli spazi pubblici adibiti a parcheggio, in giorni prestabiliti, gestite direttamente dall'amministrazione o previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.
6. È consentita la gestione dei parcheggi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

art. 56. ITE - Impianti tecnologici esistenti

1. La zona omogenea "Impianti tecnologici esistenti" individua le aree già occupate da impianti tecnologici.
2. Per l'ambito denominato ITE₁ sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È possibile delocalizzare i predetti impianti tecnologici nelle ATO D1 e D1p. In caso di dismissione e/o delocalizzazione, è consentita la possibilità di convertire le aree originarie, oggetto di dismissione, in ATO D2p. In queste ultime saranno ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiario 1,50 mc/mq;
 - **(IC)** indice di copertura 40%;
 - **(HE)** altezza massima non superiore a 7 m;
 - **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 25%;

- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 5 m dalla strada.
3. Per gli ambiti denominati ITE₂, ITE₃, ITE₄ e ITE₅, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di nuova costruzione ammissibili con Permesso di Costruire Convenzionato.
 4. In tali ambiti gli interventi di nuova costruzione non sono subordinati a rigidi parametri ma alla sussistenza dell'interesse pubblico in relazione alla proposta progettuale; in particolare la nuova edificazione è consentita in presenza dell'interesse pubblico rispetto all'intervento richiesto e al miglioramento ambientale e funzionale degli impianti.
 5. È ammesso l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti in tutte le aree ITE che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad una superficie utile massima di 20 mq, concessi una sola volta per singolo impianto. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.
 6. In caso di interventi di ristrutturazione o nel caso di dismissione e delocalizzazione, bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 60 arbusti/Ha e 30 alberi/Ha.

art. 57. Distributori di carburante

1. Per i distributori carburanti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 7/2020 ss.mm.ii., interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia; in caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, per ogni tipo di strada e per qualsiasi dimensione dell'area d'intervento, per quanto riguarda le attività commerciali integrative troveranno applicazione i seguenti parametri:
 - **(IF)** indice di edificabilità fondiario 0,25 mc/mq;
 - **(IC)** indice di copertura 10%;
 - **(HE)** altezza massima 5 m;

- **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 25%;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 5 m dalla strada.
2. La localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti di progetto è consentita sull'intero territorio comunale ad esclusione dell'ATO A, delle zone di interesse storico, archeologico e, comunque, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
3. Bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 40 arbusti/Ha e 20 alberi/Ha.
4. In caso di dismissione dei distributori di carburante esistenti alla data di adozione del PUC, è consentita la conversione delle aree originarie in ATO D2p qualora si trovino in U.T.O.E. 1, 2 e 4, ed in ATO D1p qualora si trovino in U.T.O.E. 3 e 5. In tali ipotesi sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
- **(IF)** indice di edificabilità fondiario 1,50 mc/mq;
 - **(IC)** indice di copertura 40%;
 - **(HE)** altezza massima 7 m;
 - **(IPF)** indice di permeabilità fondiaria 25%;
 - **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
 - **(DC)** 5 m dai confini;
 - **(DS)** 7,50 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte trova applicazione il D.M. 1404/68.

art. 58. Beni archeologici

1. La zona omogenea "Beni archeologici" è costituita da beni culturali di dichiarato interesse archeologico (D.L. 29 ottobre 1999 - n. 490, Tit. I, Capo I, Sez. I, art. 2, lett. a; art. 3, lett. a).
2. Per tale zona l'obiettivo è quello di valorizzare e migliorare la fruibilità delle strutture e dei beni archeologici, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel

suo complesso e con quelle paesistico-ambientali.

3. Sono consentiti interventi di:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi vanno eseguiti secondo i contenuti e le modalità autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica.

4. Sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione edilizia di protezione e allestimento del suolo, esplicita per iniziativa della Soprintendenza, finalizzata alla tutela, messa in sicurezza, o valorizzazione del patrimonio archeologico, comprensiva della dotazione di servizi volti alla fruizione del patrimonio.

5. Le destinazioni d'uso dovranno in ogni caso essere compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto.

6. Per le aree archeologiche demaniali (in cartografia BA) così come individuate nella tavola Q.S. 3.1 è prevista una fascia di rispetto, dai confini di dette aree, della profondità pari a 25,00 m; all'interno di detta fascia qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente ed ivi rientrante anche in parte, che modifichi lo stato dei luoghi, nonché qualsiasi intervento di nuovo impianto, deve essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza al fine di verificarne la compatibilità con l'esigenza della tutela, del decoro e valorizzazione delle aree archeologiche. Il Comune, inoltre, d'intesa con la Soprintendenza, provvederà a redigere specifico regolamento che abbia come finalità la tutela e la valorizzazione delle aree archeologiche, all'interno di una più vasta attività del contesto urbano di cornice, nell'ottica della realizzazione di un parco archeologico diffuso.

art. 59. ATO A2 - Parco urbano-archeologico (zona A/d.m.1444)

1. La zona omogenea "ATO A2 - Parco urbano-archeologico" definisce un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza dell'Anfiteatro, di importanti evidenze

archeologiche e di valori storici, paesaggistici e ambientali; in tale ambito sono altresì presenti strutture sportive pubbliche, immobili di proprietà privata e aree libere pubbliche e private.

2. In tale area il piano promuove l'obiettivo della massima protezione del patrimonio archeologico con la tutela degli spazi ancora inedificati, la permeabilità dei suoli e la conservazione del paesaggio esistente.
3. Per i terreni liberi sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni:
 - parcheggio, nei limiti del 50% del singolo lotto disponibile; la superficie utilizzata dovrà essere per almeno la metà "parcheggio su prato" e la residua parte con pavimentazione permeabile; resta comunque esclusa la realizzazione di qualsiasi nuovo volume;
 - P14 attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero nel limite del 40% della superficie del singolo lotto, con esclusione di qualsiasi nuovo volume;
 - A8 orti urbani sociali (esclusivamente a "volume zero"; si vieta pertanto la realizzazione di serre anche temporanee);
 - è ammessa la coltivazione delle aree libere per attività agricole con pratiche che non richiedano arature a profondità superiori a 50 cm dal piano di campagna, nonché la piantumazione di essenze arboree con apparati radicali poco sviluppati e, in ogni caso, non nocive alla conservazione delle stratigrafie archeologiche.
4. Nel limite massimo del 50% del singolo lotto disponibile, per la parte di ambito ricadente nell'*area con vincoli di altezza* individuata dal Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 30.06.1988, è ammessa la realizzazione di *complessi turistico-ricettivi all'aria aperta*, limitatamente ai "*villaggi turistici*" ai sensi dagli art. 3 e 4 della L.R. 13/1993.

Nello specifico i predetti *complessi turistico-ricettivi all'aria aperta* potranno essere realizzati nel rispetto della richiamata normativa regionale e di quanto specificatamente previsto nel RUEC.

Nell'ambito di tali *complessi turistico-ricettivi all'aria aperta*, e comunque nel limite

massimo del 5% della superficie destinata agli stessi, sono ammesse strutture destinate alla categoria funzionale C10 (ristorante, bar, etc.) realizzate con strutture removibili non stabilmente infisse al suolo e con un'altezza massima di 4,00 m.

5. Per gli immobili privati già esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riuso funzionale, previo parere degli organi competenti sul vincolo archeologico.

Per questi immobili le destinazioni consentite sono:

- R1.** Abitazione;
- T1.** strutture ricettive alberghiere;
- T3.** strutture ricettive extralberghiere.
- C10.** pubblici esercizi.

6. Si consente l'installazione di recinzioni al fine di tutelare la sicurezza degli spazi privati. La localizzazione delle suddette recinzioni, ammissibili solo con paletti e reti di altezza non superiore a 2,00 m, eventualmente nascoste da siepi, deve seguire il perimetro delle proprietà private ma non deve in alcun modo ostacolare l'accessibilità agli spazi pubblici di pertinenza del Parco urbano-archeologico né limitarne la visuale.
7. Per gli impianti sportivi pubblici già esistenti saranno consentiti, ferma l'attuale destinazione, oltre gli interventi previsti dal comma 5 anche nuove costruzioni, approvate con progetto pubblico, finalizzate all'ottimizzazione dell'attuale offerta sportiva pubblica; le nuove costruzioni sono ammesse nel limite massimo di altezza di 4,00 m e devono comunque garantire la tutela delle testimonianze archeologiche.
8. Sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, finalizzate alla tutela, messa in sicurezza o valorizzazione del patrimonio archeologico, da parte dai soggetti competenti sul vincolo o comunque dagli stessi autorizzate.

art. 60. Edifici vincolati

1. La categoria "Edifici vincolati" individua gli edifici di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico, sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. e rientranti nell'elenco degli edifici vincolati dalla competente

Soprintendenza.

art. 61. Edifici di interesse storico-culturale

1. La categoria "Edifici di interesse storico-culturale" individua gli edifici a cui è riconosciuto un valore di carattere architettonico e testimoniale importante di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico (palazzi, ville, chiese e conventi, etc.), inclusi nella "Catalogazione del patrimonio immobiliare di interesse storico architettonico ed ambientale" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 26/02 di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 12/02/2009.

art. 62. Ambiti di Trasformazione

1. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, per i quali è prevista, la trasformazione urbana ed edilizia costituita da un insieme sistematico di opere comprendenti:
 - aree ed edifici pubblici e privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC;
 - opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate ad integrare il fabbisogno pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.
2. Gli Ambiti di Trasformazione sono suddivisi in:
 - **ATO ATI - Ambiti di Trasformazione Integrata:** individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete;
 - **ATO ATP - Ambiti di Trasformazione Produttiva:** sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti;
 - **ATO ATS - Ambiti di Trasformazione Sportiva:** individuati sulla base delle effettive necessità della città e delle sue parti, coerentemente con il quadro dei vincoli sovraordinati, e destinati prioritariamente alla realizzazione di attrezzature private o

pubbliche (mediante l'acquisizione dei suoli) e finalizzate al miglioramento dell'offerta sportiva sul territorio;

- **ATO ATPR - Ambiti di Trasformazione Produttiva-Ricettiva:** sono le parti del territorio destinate a diventare un nuovo ambito commerciale e turistico della città;
- **ATO ATIT- Ambiti di Trasformazione Integrata Territoriale:** sono le parti del territorio attualmente occupate da attività militari in via di parziale dismissione. L'obbiettivo del piano mira alla progressiva riconversione dell'area in attrezzature pubbliche d'interesse territoriale.

3. Il PUC, nella sua componente operativa, individua nell'ambito delle aree di trasformabilità del PSC gli ambiti di trasformazione, con l'indicazione, per ciascun ambito, delle modalità attuative (intervento diretto, PUA ovvero con procedure di perequazione) e delle relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano mediante intervento indiretto, previo inserimento all'interno del Quadro Programmatico e relativi Atti di programmazione, sulla base delle procedure di cui agli articoli del capo 3 delle presenti norme e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (di iniziativa pubblica o privata), o di un progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione di un intervento pubblico. Per l'attuazione si adottano prevalentemente gli istituti del comparto edificatorio e della perequazione, ai sensi della L.R. 16/04 e regolamento di attuazione.
4. Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alla disciplina delle disposizioni programmatiche, che ne indica le modalità attuative, le relative destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali.
5. I parametri e le caratteristiche degli ambiti sono indicati e riportati negli elaborati del Quadro Programmatico (QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali). Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, specificano negli obiettivi gli interventi consentiti, in relazione agli interventi di riqualificazione e di

nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificando:

- a) le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
- b) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

6. Sugli edifici esistenti negli ambiti di cui al presente articolo, nelle more dell'approvazione dei PUA o dei Permessi di Costruire Convenzionati, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto specificamente previsto per ogni ambito.

art. 63. Ambiti di riqualificazione urbana

1. La zona omogenea identificata come "Ambiti di riqualificazione urbana", salvo quanto previsto dall'articolo successivo, definisce due parti della città, "Campo Sorbo" e "Cappuccini", caratterizzate da fenomeni di urbanizzazione che necessitano di una pianificazione attuativa.
2. In tale zona omogenea, il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità del tessuto urbano esistente;
 - migliorare l'accessibilità e i collegamenti interni;
 - potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate.
3. La realizzazione degli interventi in questa zona omogenea è subordinata all'attuazione di un Piano di recupero che preveda innanzitutto la verifica della legittimità urbanistica degli edifici esistenti e quindi la riqualificazione urbana con integrazione di aree standard, viabilità adeguata, etc., il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Restano esclusi dalla perimetrazione dei piani di recupero gli immobili non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 23, c. 6 della L.R. 16/04.
4. Il Piano di recupero è finalizzato a:
 - integrare e adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - definire le destinazioni ammissibili e le categorie d'intervento per ciascun

edificio esistente;

- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale ed idrografico;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

5. Il Piano di recupero comporta la localizzazione di aree a standard nell'area perimetrata del piano, destinata a verde attrezzato, parcheggi e attrezzature d'interesse comune.
6. L'obiettivo del piano di recupero è quello di prevedere azioni ed interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla riorganizzazione urbanistica dell'insediamento al fine di migliorare la vivibilità dell'ambito.
7. Per quanto riguarda il Piano di Recupero "Cappuccini" saranno previste, d'intesa con la Soprintendenza, la tutela, conservazione e valorizzazione delle testimonianze archeologiche individuate nella relazione archeologica.
8. Sugli edifici esistenti negli ambiti di cui al presente articolo, nelle more di approvazione dei PUA, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché cambi di destinazione d'uso, esclusivamente nell'ambito di quelle ammesse nell'ATO D2, previa verifica di dotazione degli standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

art. 64. Ambito di riqualificazione urbana dell'area del Teatro Garibaldi

1. La zona omogenea indentificata come "Ambito di riqualificazione urbana dell'area del Teatro Garibaldi" individua l'area del centro storico, compresa tra corso G. Garibaldi, via A. Curri e via dei Vetrai, nelle cui immediate vicinanze ricadano il Teatro Garibaldi e la Scuola dell'infanzia "Principe di Piemonte" al fine di migliorarne l'accessibilità e la qualità ambientale.
2. In tale zona omogenea, il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - migliorare la qualità, la sicurezza e la vivibilità del tessuto urbano storico;
 - migliorare l'accessibilità pedonale e carrabile e la viabilità dell'intero ambito;
 - potenziare le attrezzature pubbliche.
3. La realizzazione degli interventi in questa zona omogenea è subordinata all'attuazione di un Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata, che preveda la riqualificazione

urbana con integrazione di aree standard, viabilità adeguata, etc., il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

4. Il piano di recupero è finalizzato a:

- integrare ed adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- definire le categorie d'intervento per ciascun edificio esistente, in particolare manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e/o sostituzione di parti di immobili degradati;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale ed idrografico;
- migliorare la mobilità, incentivando quella pedonale;
- recuperare gli immobili degradati e dismessi anche con interventi di demolizione e ricostruzione di parti di edificato;
- realizzare delle aree da destinare a parcheggio;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli edifici al fine di migliorare la vivibilità e la qualità dell'insediamento;
- realizzare edifici di nuova costruzione sulle aree scoperte, nei termini volumetrici da definire nella convenzione con l'Amministrazione Comunale.

5. Il piano di recupero per l'area del Teatro Garibaldi è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda il miglioramento dell'accessibilità pedonale e carrabile dell'intero ambito nonché il potenziamento delle attrezzature pubbliche. Sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con diversa distribuzione della sagoma, e la nuova costruzione nell'ambito dei volumi massimi che saranno definiti in convenzione, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per l'"ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione".

6. Nelle more di approvazione del PUA sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 65. ATO ATI - Ambiti di Trasformazione Integrata

1. Gli "Ambiti di trasformazione integrata" (ATI) hanno l'obiettivo di realizzare dei nuovi

comparti al fine di garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si collocano dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati.

2. In tali ambiti i "piani operativi" e le relative "schede progettuali" definiscono in dettaglio gli interventi realizzabili, le destinazioni ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le modalità attuative. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche coperte e scoperte, dopo la cessione all'Ente, potranno essere date in gestione ai soggetti proponenti il piano operativo mediante la convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.
3. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici delle ATI sono descritti nell'elaborato del Quadro Programmatico "QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali".
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nelle singole "Schede Progettuali".

art. 66. ATO ATP - Ambiti di Trasformazione Produttiva

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttiva" (ATP) sono finalizzati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo-commerciale locale. In essi deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità del processo produttivo, dell'offerta commerciale e dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
3. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale grazie od opere di piantumazione di essenze arboree con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
4. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere

garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale e il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano, al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

5. In tali ambiti i "piani operativi" e le relative "schede progettuali" definiscono in dettaglio gli interventi realizzabili, le destinazioni ammissibili e i parametri urbanistici ed edilizi.
6. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici delle ATP sono descritti nell'elaborato del Quadro Programmatico "QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali".

art. 67. ATO ATS - Ambiti di Trasformazione Sportiva

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Sportiva" (ATS) sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature sportive. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche per l'ottimizzazione dell'offerta sportiva sul territorio.
2. Individuati sulla base delle vocazioni e delle effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee possono essere sia di proprietà privata che pubblica. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.
3. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici degli ATS sono descritti nell'elaborato del Quadro Programmatico "QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali".
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nelle singole "Schede Progettuali".

art. 68. ATO ATPR - Ambiti di Trasformazione Produttiva-Ricettiva

1. L'"Ambito di Trasformazione produttiva-ricettiva" (ATPR) è orientato al raggiungimento

di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo-commerciale e ricettivo locale. In esso deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.

2. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantito un disegno di spazio pubblico di qualità.
3. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale grazie ad opere di piantumazione di essenze arboree con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
4. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale e il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano, al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.
5. In tali ambiti i "piani operativi" e le relative "schede progettuali" definiscono in dettaglio gli interventi realizzabili le destinazioni ammissibili.
6. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici dell'ATPR sono descritti nell'elaborato del Quadro Programmatico "QP. 1.0 – Quadro Programmatico – Schede Progettuali".

art. 69. ATO ATIT - Ambito di Trasformazione Integrata Territoriale

1. L'"Ambito di trasformazione integrata territoriale" (ATIT) è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla realizzazione, al miglioramento e al potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi a livello territoriale attraverso un'azione integrata tra Enti, ed eventualmente, operatori privati. L'obiettivo del piano mira alla progressiva riconversione dell'area "ex Andolfato" in attrezzature pubbliche di interesse territoriale.

2. Le destinazioni consentite sono:

C. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P12. sedi e attrezzature universitarie;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero.

art. 70. Strade esistenti

1. Il PUC articola le strade del territorio comunale in base alla loro funzione e rilevanza e ai sensi del D.M. 05/11/01 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

I livelli individuati sono:

- autostrada
- strade principali, che comprendono le strade statali, provinciali e comunali, di collegamento extraurbano con i comuni limitrofi e di attraversamento in ambito urbano;
- strade secondarie, che rappresentano la rete di distribuzione interna ai quartieri e tra i due centri urbani.

2. Le fasce di rispetto stradali, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

3. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, volumi tecnici ed impianti interrati, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

4. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 71. Strade di progetto

1. Il PUC, negli elaborati grafici progettuali "QS.6.0 – Sistema delle Infrastrutture per la mobilità", indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Per essi il Piano non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
2. Detti interventi, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nell'API mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, ricadendo all'interno di Ambiti di Trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
3. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo, e simili.
4. 3. Nelle aree che l'Autorità Regionale di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane gli interventi consentiti dalle norme di Ambito del presente PUC, nel caso siano diversi da quelli indicati dalle stesse, non possono essere realizzati fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.
5. Per la viabilità di nuova realizzazione le caratteristiche progettuali, fermo restando l'osservanza del codice della strada, devono essere non inferiori rispettivamente a:

- Strade principali: due corsie carrabili di 4,50 m; banchine laterali o marciapiedi pedonali di 1,50 m;
- Strade urbane: due corsie carrabili di 3,50 m; marciapiedi pedonali di 1,50 m;
- Strade di distribuzione: due corsie carrabili m 2,50; marciapiedi pedonali 1,50 m;
- Pista ciclabile: sezione variabile.

Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

art. 72. Asse anulare di progetto

1. L'asse "Asse anulare di progetto" è indicato nella tavola "QS.6.0 – Sistema delle Infrastrutture per la mobilità".
2. Con riferimento a questo nuovo progetto il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico dell'intervento attraverso la realizzazione di fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate;
 - prevedere, ove possibile, spazi dedicati alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate, opportunamente attrezzati e qualificati;
 - garantire la massima sicurezza dei pedoni con percorsi dedicati e protetti.

art. 73. Ferrovia e Metropolitana regionale

1. La presente zona "Ferrovia e Metropolitana regionale" comprende le aree occupate dai tracciati ferroviari (comprensivi delle aree sottostanti i viadotti), dalle stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. Il PUC persegue, per la seguente zona omogena il seguente obiettivo:
 - la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.
3. Nelle eventuali aree sottostanti i tracciati ferroviari di cui sopra è vietato qualsiasi utilizzo diverso da quello agricolo, nonché la realizzazione di qualsiasi manufatto.

art. 74. Fasce e distanze di rispetto

Fascia di rispetto del Parco Urbano Archeologico - A2

Rispetto all'area del Parco Urbano Archeologico - A2 - di cui all'art. 59, così come individuata nella tavola QS. 3.1, è prevista una fascia di rispetto, da tutto il confine perimetrale di detto ambito, della profondità pari a 25,00 m; all'interno di detta fascia qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente ed ivi rientrante anche in parte, che modifichi lo stato dei luoghi, nonché qualsiasi intervento di nuovo impianto, deve essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza al fine di verificarne la compatibilità con l'esigenza della tutela, del decoro e della valorizzazione dell'area archeologica.

Fascia di rispetto stradale

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e ss.mm.ii. e del D.P.R. n. 495 del 19.12.1992 e ss.mm.ii., nonché della Circolare 29.12.1997 n. 6709.

Fascia di rispetto Strada Statale n. 7 Appia

Ai sensi del Decreto Ministeriale 30.09.1959 (pubblicato su G.U. n. 243 del 08.10.1959), la "zona della Strada statale n. 7 Appia, sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere, comprendente due fasce ai margini della strada stessa, della profondità di 20 m dal ciglio, per tutto il tratto comunale, ha notevole interesse pubblico perché forma dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge 29.06.1939, n. 1497".

Per gli immobili ricadenti nella predetta fascia di rispetto gli interventi edilizi sono sottoposti al parere della competente Soprintendenza.

Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 146, 147 e 159 del predetto decreto, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Il Comune, d'intesa con la Soprintendenza, provvederà a redigere specifico regolamento per la salvaguardia e la valorizzazione del tracciato dell'*Appia Regina*

Viarum.

Fascia di rispetto “maglia centuriale romana”

Per la viabilità storica, individuata nella “Relazione del rischio e delle potenzialità archeologiche”, sia in ambito urbano che extraurbano, va applicata una fascia di rispetto di 50 m (25 m su ogni lato) all’interno della quale, compatibilmente con le previsioni del presente piano, vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- conservazione delle caratteristiche della viabilità storica, preservando le relazioni con gli impianti urbani;
- salvaguardia dei tracciati stradali e delle testimonianze storico-archeologiche connesse alla rete viaria storica.

Fascia di rispetto ferroviaria

Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sono consentite distanze inferiori al predetto limite qualora espressamente autorizzate dal soggetto gestore della linea ferroviaria prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Per gli interventi di ampliamento volumetrico relativo all’adeguamento igienico-sanitario funzionale degli edifici esistenti, eventualmente consentito dallo specifico A.T.O., si prescrive che lo stesso dovrà essere realizzato sul lato opposto all’infrastruttura da salvaguardare.

Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle aree circostanti il cimitero comunale è costituita una fascia di rispetto per la profondità di 200 m a partire dall’attuale recinzione, salvo successive diverse disposizioni da parte del Consiglio Comunale; nel caso del cimitero di Capua la relativa fascia di rispetto, ricadente nel territorio di Santa Maria Capua Vetere, è ridotta a 100 m così come definito dalla Delibera di Consiglio Comunale di Capua n. 11 del 23.11.2006.

Per gli edifici esistenti sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli stessi previa acquisizione del parere dell’Autorità sanitaria locale.

E' comunque consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione, strade e parcheggi, nonché strutture di iniziativa pubblica, previa acquisizione del parere dell'Autorità sanitaria locale.

Nelle aree libere ricadenti in tale fascia è ammesso esclusivamente l'utilizzo ai fini agricoli senza manomissioni del terreno e/o realizzazione di manufatti di alcun tipo, ad esclusione di serre finalizzate ad uso florovivaistico.

Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 08.07.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.P.C.M. del 29.05.2008 recante "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti". Per le predette infrastrutture si applica altresì quanto contenuto nella L.R. 13/01.

Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

L'edificabilità dei terreni circostanti le cabine degli impianti di trasporto gas e compresi nel raggio di 25 m dalle stesse è subordinata al parere vincolante dell'Ente gestore.

Distanza di rispetto acquedotti

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 m per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. n. 238/88 e ss.mm.ii..

Fascia di rispetto dai "Regi Lagni"

La fascia di rispetto dai "Regi Lagni" è costituita dall'area in destra del canale dei Regi Lagni appartenente al territorio comunale di Santa Maria Capua Vetere per una

profondità di 150 m dalla sponda del canale.

Entro predetta fascia è vietata ogni nuova edificazione; è consentito il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di condono edilizio, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli interventi di adeguamento igienico-sanitario funzionale degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente, così come prescritto dall'ATO Ep, l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art. 142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

La definizione dell'ampiezza delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è regolata specificamente nei termini sopra indicati, mentre quanto riportato sugli elaborati grafici è meramente indicativo dell'ubicazione dei tracciati e delle relative fasce di rispetto.

art. 75. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il Piano si pone l'obiettivo di promuovere processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
2. La pianificazione urbanistica, al fine di perseguire la rigenerazione urbana, è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento

della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, coniugando l'eredità della storia con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e del miglioramento sismico.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del d.P.R. 380/01 è previsto un incremento volumetrico, per l'edilizia residenziale esistente, nel limite massimo del venti per cento (20%) della volumetria (così come definita dall'art. 9 delle presenti norme), sulla base dei seguenti presupposti:

- l'intervento deve garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da migliorare di almeno due classi energetiche e comunque non inferiore alla classe B, l'unità immobiliare interessata (nel caso di classe B di partenza, l'ampliamento è ammesso solo nel caso si passi alla classe A); è necessario, laddove previsto dal d.Lgs. 08/11/21, n. 199, inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
- l'intervento di ristrutturazione edilizia ottenga il preventivo parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio;
- gli ampliamenti non potranno essere realizzati su elementi sporgenti dalle facciate degli immobili (aggetti, balconi, sporti ecc.).

4. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è previsto un incremento volumetrico nel limite massimo del trentacinque per cento (35%) della volumetria esistente (così come definita dall'art. 9 delle presenti norme), sulla base dei seguenti presupposti:

- l'intervento deve garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire una classe energetica delle singole unità immobiliari non inferiore alla classe A;
- l'intervento di ristrutturazione edilizia ottenga il preventivo parere della Commissione locale per il paesaggio;
- l'intervento deve prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;

- l'intervento deve prevedere progetti tesi a conseguire un miglioramento sismico degli edifici.
5. Per edifici composti da più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto, l'incremento volumetrico previsto dal comma 3, al fine di tutelare l'uniformità delle facciate, sarà possibile solo nel caso in cui riguardi tutte le singole unità immobiliari.
 6. Gli interventi di incremento volumetrico di cui al comma 3 sono ammessi solo su edifici residenziali; la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura superiore al 50% del volume esistente dell'intero edificio (così come determinato dall'art. 9 delle presenti norme).
 7. Gli interventi di incremento volumetrico di cui al presente articolo dovranno avvenire nel rispetto degli indici e parametri dell'Ambito Territoriale Omogeneo nel quale si trova l'immobile oggetto di intervento, ad esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria.
 8. In ogni caso gli interventi di cui ai commi 3 e 4 non sono mai tra loro cumulabili.
 9. Gli interventi di incremento volumetrico di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente per gli immobili ubicati:
 - nell'ATO A secondo le previsioni del P.U.A. per il recupero del Centro Storico;
 - negli ATO B1 e B2;
 - nell'ATO C1;
 - nell'ATO E per gli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale.
 10. Gli interventi di incremento volumetrico di cui al presente articolo sono inoltre esclusi:
 - per edifici ricadenti nelle parti del territorio inclusi nelle tavole del "Quadro Programmatico – Q.P. 1" (ATI, ATP, ATS, ATPR, ATIT);
 - per edifici ricadenti nell'ATO A2 – Parco Urbano Archeologico;
 - per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
 - per edifici privi di relativo accatastamento;
 - per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica, comprese quelle previste dalla L.R. 19/09 e ss.mm.ii., salvo il caso in

cui l'incremento volumetrico conseguente agli interventi non superi complessivamente il 20% del volume assentito;

- per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- negli ATO B2 e C1 nei 10 anni successivi alla dichiarazione di agibilità.

11. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati attraverso interventi diretti che prevedano la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati. Gli stessi interventi sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento ove necessario.

12. Il rispetto delle condizioni e delle prescrizioni è attestato dal direttore dei lavori e dal tecnico progettista abilitato, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, e certificato con la Comunicazione di ultimazione dei lavori, con espresso riferimento all'osservanza dei relativi presupposti e quindi al raggiungimento degli obiettivi richiesti. Il mancato rispetto delle condizioni e il mancato conseguimento degli obiettivi indicati determinano la decadenza del relativo titolo abilitativo per la parte relativa all'ampliamento volumetrico premiale con immediata applicazione del regime sanzionatorio previsto dal d.P.R. 380/01.

art. 76. Dimensionamento degli alloggi del PUC

Il P.T.C.P. assegna al Comune di Santa Maria Capua Vetere la possibilità di realizzare 1.682 nuovi alloggi; nella *"Relazione documento strategico"*, al Capitolo 11.1 *"Dimensionamento degli alloggi"* del Piano Urbanistico Comunale, si evidenzia che nell'arco temporale 2008/2022 sono stati realizzati in totale 542 nuovi alloggi, tra titoli edilizi ordinari e titoli edilizi di condono rilasciati o da rilasciare. Pertanto, in aggiunta ai nuovi 726 alloggi già computati per gli ATO B2 e C1, nonché per le A.T.I. 1, 2, 3 e 5 e A.T.A., risulta possibile realizzare massimo n. 414 nuovi alloggi negli ATO A, B1, B3, B4 nonché negli ambiti di riqualificazione urbana, mediante interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e/o nuova costruzione laddove realizzabile; in relazione a tali 414 nuovi

alloggi, l'ufficio urbanistica predisporrà annualmente specifico provvedimento ricognitivo che sarà pubblicato sul sito del Comune.

Per il computo dei nuovi alloggi valgono le seguenti indicazioni:

- il conteggio dei nuovi alloggi a destinazione residenziale è attuato sia computando i nuovi alloggi residenziali, sia, di converso, scomputando le unità immobiliari che da residenziale verranno trasformate in altra destinazione o comunque eliminate (ad es. in caso di demolizione e ricostruzione);
- gli alloggi di volumetria pari o maggiore a 400 mc saranno computati come un unico alloggio, mentre quelli di dimensione minore saranno computati in proporzione alla propria volumetria rispetto all'alloggio tipo di 400 mc;
- non sono conteggiati gli ampliamenti di alloggi preesistenti;
- non sono considerati nuovi alloggi, quelli generati ex-novo dagli interventi di incentivazione urbanistica di cui all'art. 75 delle presenti Norme.