



Comune di Casaluce

Provincia di Caserta

Commissario straordinario

Dott.ssa Stefania Rodà

Progettista e Responsabile del procedimento

Ing. Marco Valerio Diana

DIARC // dipartimento di architettura
università degli studi di napoli federico II

Supporto scientifico urbanistico territoriale

Prof. Michelangelo Russo (resp.), Prof. Enrico Formato (coord.)

Prof. Libera Amenta, Arch. Pianif. Fabio Di Iorio, PhD Arch. Paolo De Martino,
PhD Arch. Federica Deo

Centro Interdipartimentale di Ricerca in Urbanistica "Alberto Calza Bini"

Supporto scientifico per la Valutazione Ambientale Strategica

Prof. Pasquale De Toro (resp.), Arch. Pianif. Manuel Orabona

CASALUCE 2021

PIANO URBANISTICO COMUNALE

P.U.C. adottato con DGC n. 56 del 02/10/2021

Elaborato modificato a seguito della DGC n.2 del 16/01/2022

nta

Norme tecniche di attuazione

SOMMARIO

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 1 – Finalità, contenuti ed ambito di applicazione	7
Articolo 2 – Elaborati costitutivi	7
PARTE II - PIANO STRUTTURALE	9
TITOLO 1 – UNITA' TERRITORIALI E INVARIANTI STRUTTURALI	9
Articolo 3 – Contenuto degli elaborati e loro efficacia	9
Articolo 4 – Unità Territoriali Elementari	9
Articolo 5 – Invarianti Strutturali	10
Articolo 6 – Unità territoriale urbana	10
Articolo 7 – Unità territoriale rurale	10
TITOLO 2 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	12
Articolo 8 – Definizione delle zone	12
Articolo 9 – Zona A1 – Abitati storici	13
Articolo 10 – Zona A2 – Manufatti storici isolati	14
Articolo 11 – Zona Br1 – Residenziale esistente	15
Articolo 12 – Zona Br2 – Insediamenti residenziali sparsi	16
Articolo 13 – Zona Bs1 – Attrezzature di quartiere	17
Articolo 14 – Zona Bs2 – Spazi pubblici di quartiere	17
Articolo 15 – Zona C – Completamenti residenziali integrati	18
Articolo 16 – Zona D1 – Insediamenti produttivi sparsi	18
Articolo 17 – Zona D2 – Completamenti commerciali integrati	19
Articolo 18 – Zona Ea – Agricola dei Regi Lagni	20
Articolo 19 – Zona Ep – Agricola periurbana	20
Articolo 20 – Zona F1 – Cimitero	21
Articolo 21 – Zona F2 – Kartodromo	21
Articolo 22 – Zona F3 – Attrezzature sportive integrate	22
Articolo 23 – Zona F4 – Verde attrezzato ludico-sportivo	22
Articolo 24 – Zona F5 – Verde attrezzato rurale-sociale	23
Articolo 25 – Zona F6 – Campo sportivo comunale	23
TITOLO 3 – REGOLE DI BASE	24
Articolo 26 – Generalità	24
Articolo 27 – Unità territoriale rurale	24
Articolo 28 – Unità territoriale urbana	24
Articolo 29 – Mutamenti di destinazione d'uso	25
Articolo 30 – Tutela delle Invarianti strutturali, usi in atto e deroghe	25
TITOLO 4 – DISCIPLINA SPECIALE PER LA CITTA' STORICA	26
Articolo 31 – Tipologie edilizie costituenti il netto storico	26
Articolo 32 – Frazionamenti e accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, impianti	27
Articolo 33 – Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture	29
Articolo 34 – Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici	30
PARTE III - PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO	31
TITOLO 1 – DISCIPLINA PROGRAMMATICA	31
Articolo 35 – Attuazione del PUC	31
Articolo 36 – Articolazione dei tempi e dimensionamento del piano	32
TITOLO 2 – DISCIPLINA OPERATIVA	33
Articolo 37 – Piano operativo n.1 – “Città di margine”	33
Articolo 38 – Piano operativo n.2 – “Periurbano produttivo”	36

Articolo 39 – Scheda CP. Rete ciclo-pedonale attrezzata	36
Articolo 40 – Scheda VM. Verde di mitigazione	37
Articolo 41 – Scheda VP. Verde produttivo	37
Articolo 42 – Scheda BP. Bosco produttivo	37
Articolo 43 – Scheda VA. Verde attrezzato	38
Articolo 44 – Scheda AV01. Vegetazione: siepi	38
Articolo 45 – Scheda AV02. Vegetazione: filari e alberature	40
Articolo 46 – Scheda AV03. Vegetazione: gruppi arborei	42
Articolo 47 – Scheda PA. Parcheggi alberati	43
APPENDICE – DEFINIZIONI	45
TITOLO I – PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI	45
1. Generalità	45
2. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	45
3. Altezza dell'Edificio (H)	47
4. Edificio (E) e Numero dei piani della costruzione (Np)	47
5. Superficie coperta della costruzione (SC)	47
6. Superficie lorda (SL) e Superficie accessoria (SA) della costruzione	47
7. Superficie utile (SU), Superficie totale (ST), Superficie calpestabile (SCA), Superficie complessiva (S)	48
8. Volume Totale o Volumetria complessiva (V) della costruzione	48
9. Superficie fondiaria (SF) e Superficie territoriale (ST)	48
10. Carico urbanistico (CU) e Dotazioni territoriali (DT)	48
11. Rapporto di copertura (RC)	49
12. Indici di edificabilità fondiaria (IF o UF) e di edificabilità territoriale (IT o UT)	49
13. Costruzioni esistenti in ambiti di trasformazione	49
14. Superficie permeabile e Indice di permeabilità (P)	49
15. Indici di densità arborea (IA) e di densità arbustiva (IAR)	49
16. Vincoli di allineamento o di arretramento	49
TITOLO II – DESTINAZIONI D'USO	50
17. Definizioni	50
18. Destinazioni principali	50
19. Destinazioni complementari	51
20. Destinazioni connesse	51
SINTESI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	53

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

1.1 – Il Piano urbanistico comunale (Puc) persegue lo sviluppo sostenibile del territorio mediante la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, il ripristino delle qualità degradate, il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

1.2 – Ai fini di cui al comma 1, il Puc, in attuazione del Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania (n.5/2011), è composto da:

- a) piano strutturale comunale, le cui previsioni, estese all'intero territorio comunale, sono valide a tempo indeterminato;
- b) piano programmatico con relativi stralci operativi, contenenti le specificazioni attuative per le porzioni di territorio interessate da interventi complessi di rigenerazione.

1.3 – Il Puc include due stralci operativi:

- il Piano della città di margine, con le specificazioni relative ad alcuni completamenti insediativi integrati e per la ricucitura complessiva del sistema dello spazio pubblico aperto sul limite tra sistema urbano e periurbano;
- il Piano del periurbano produttivo, che fornisce le specificazioni per le parti del territorio, prevalentemente destinate allo sviluppo manifatturiero sostenibile (Industriale e artigianale), localizzate nel territorio periurbano a nord del centro abitato.

Le previsioni operative per le altre porzioni di territorio comunale potranno attivarsi, nel rispetto delle indicazioni programmatiche stabilite dal Puc.

1.4 – Alla decadenza della pianificazione operativa, o comunque in sua assenza, entrano in vigore, per la relativa porzione di territorio, le norme di base definite al Titolo III della Parte I delle presenti norme di attuazione.

Articolo 2 – Elaborati costitutivi

2.1 – Oltre alle norme tecniche di attuazione (**Nta**) costituiscono il Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

PIANO STRUTTURALE (elaborati "Ps")

- **Ps1.** Unità Territoriali e Invarianti Strutturali (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000);
- **Ps2.** Zone territoriali omogenee (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000);
- **Ps3.** Disciplina di dettaglio degli abitati storici (elaborato grafico, scala 1/2000);

PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO

- **Pop1.** Schema programmatico (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000).
- **Pop2.** Piano operativo n.1, Città di margine. Assetto fondiario (scala 1/2000).
- **Pop3.** Piano operativo n.2, Periurbano produttivo. Assetto fondiario (scala 1/2000).

2.2 – Sono riferiti alle seguenti norme, in quanto ne determinano le scelte e ne condizionano gli orientamenti, gli elaborati dell'ATLANTE DI PIANO – composto dalle seguenti sezioni e tavole:

Atlante di piano **Quadro conoscitivo strutturale**:

- **QCb1.** Aree e proprietà pubbliche e standard urbanistici (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000).
- **QCb2.** Vincoli e rispetti (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000).
- **QCb3.** Aree negate in ambito urbano e periurbano (elaborato grafico, scala di elaborazione 1/5000).

Atlante di piano **Quadro conoscitivo preliminare:**

- qcs1.** Inquadramento geografico (scala 1/25000)
- qcs2.** Struttura storica (scala 1/25000)
- qcs3.** Inquadramento territoriale (scala di elaborazione 1/25000)
- qcs4.** Inquadramento territoriale uso agricolo dei suoli e reticolo insediativo (scala 1/25000)
- qcs5.** Inquadramento territoriale sistema infrastrutturale (scala 1/25000)
- qcs6.** Morfologia insediativa ed aree negate (scala 1/25000)
- qcs7.** Stato di diritto PTCP e vincoli paesaggistici (scala 1/25000)
- qcs8.** Stato di diritto piano regolatore generale vigente (scala 1/6000)
- qcs9.1.** Stato di diritto – stato di attuazione del prg raffronto con lo stato dei luoghi (scala 1/3000)
- qcs9.2.** Stato di diritto – stato di attuazione del PRG (scala 1/3000)
- qcs10.** Divisioni censuarie particelle e dati censuari 2011 (scala 1/25000)
- qcs11.** Attrezzature di interesse comune urbanizzazioni primarie e secondarie (scala 1/8000)
- qcs12.1.** Aree negate in ambito periurbano ambito nord (scala 1/2000)
- qcs12.2.** Aree negate in ambito periurbano ambito sud (scala 1/2000)
- qcs13.** Analisi morfologica dei contesti scala 1/3000)

Atlante di piano **Documento strategico:**

- dos14.1. Dal sito borbonico di Carditello all'Aversa Normanna** (scala 1/8000)
- dos14.2. Il mosaico della produzione** (scala 1/8000)
- dos14.3. Tre parchi, tre città** (scala 1/8000)

Relazioni:

- rel1.0.** relazione illustrativa preliminare
- rel1.1.** relazione generale
- rel1.2.** relazione storico-archeologica

L'Atlante di piano è integrato dagli Studi geologico e agronomico che sostituiscono fondamento di base per l'elaborazione delle scelte progettuali.

2.3 – Gli elaborati del Piano strutturale e del Piano programmatico-operativo hanno valore conformativo secondo le disposizioni di cui alla Legge urbanistica regionale n. 16/2004 (Lur) e s.m.i. Gli elaborati di cui all'Atlante di Piano, le relazioni, hanno valore istruttorio, illustrativo, ricognitivo e strategico.

2.4 – Le sigle, gli acronimi e le definizioni contenute nel presente piano saranno oggetto di un coordinato Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) da approvare in Consiglio comunale secondo le procedure stabilite dalla Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.. Tali specificazioni sono parte integrante dell'articolazione strutturale del Piano urbanistico in quanto influiscono sulle quantità (dimensionamento) e sulle modalità, di recupero e trasformazione del territorio. Per questa ragione le definizioni sono riportate in Appendice alle presenti Norme, di cui costituiscono parte sostanziale.

2.5 – Gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della Lur, saranno approvati dal Consiglio comunale insieme all'approvazione del Puc, tenendo in considerazione le priorità derivanti dal Programma triennale delle opere pubbliche e le risultanze di una fase di ascolto nella quale acquisire manifestazioni d'interesse alla realizzazione degli interventi previsti dal piano.

PARTE II - PIANO STRUTTURALE

Titolo 1 – UNITA' TERRITORIALI E INVARIANTI STRUTTURALI

Articolo 3 – Contenuto degli elaborati e loro efficacia

3.1 – Le disposizioni del Piano strutturale (Psc) sono vincolanti, nei termini specificati ed eventualmente circoscritti nei commi che seguono, per l'intero territorio comunale e a tempo indeterminato.

3.2 – Sono escluse dal Psc, pur appartenendo per definizione al medesimo livello strutturale, le norme riferite alle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche, oggetto di un'apposita trattazione in allegato al presente Piano (Studio Geologico), in attuazione e nel rispetto del Piano di Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Appennino meridionale.

3.4 – Il Piano strutturale recepisce gli strumenti urbanistici attuativi vigenti – approvati e convenzionati - al momento dell'adozione del nuovo Puc.

3.5 – Le previsioni e le disposizioni dettate dal Ps sono soggette al rispetto di vincoli e fasce di rispetto agenti sul territorio comunale, indipendentemente dal loro riporto sulle tavole di piano. La ricognizione dei vincoli e delle fasce di rispetto è restituita nella tavola "QCb2. Vincoli e rispetti" dell'Atlante di piano. Tale elaborato potrà essere aggiornato e corretto dall'Ufficio, senza necessità di varianti, in relazione alle mutazioni del quadro vincolistico (ad esempio la variazione del quadro legislativo nazionale o regionale, la diversa perimetrazione del centro abitato, ecc.) e ogni qualvolta emergesse l'esigenza di correggere errori materiali eventualmente presenti nelle tavole.

Articolo 4 – Unità Territoriali Elementari

4.1 – Il Ps riconosce e individua l'insieme delle risorse territoriali necessarie ad assumere le funzioni e le prestazioni richieste per un corretto uso del territorio e per garantire un sostenibile sviluppo locale. Tali finalità generali si traducono in azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali e di riforma delle parti urbane e degli spazi liberi degradati e/o congestionati, in un quadro di coerenza con le determinazioni dei piani territoriali di livello regionale e provinciale. Al fine di articolare tali obiettivi in coerenti strategie e azioni di piano, sono riconosciute tre differenti Unità territoriali, rappresentate nella Tavola Ps1.

4.3 – L'**unità territoriale urbana** (U) è composta dalla città consolidata, che contiene la città storica, e dalla città di margine, come definite alle lettere seguenti:

- a) **città consolidata** – parte di territorio urbanizzato, prevalentemente edificata caratterizzata da continuità dell'assetto morfologico-planimetrico e da una armatura infrastrutturale;
- b) **città storica** – parte della città consolidata, costituita da abitati (agglomerati e nuclei urbani) di carattere storico, artistico e di particolare pregio urbanistico, architettonico, ambientale o paesaggistico, ai quali è attribuito carattere identitario e testimoniale, ivi incluse le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- c) **città di margine** – aree periurbane del territorio urbanizzato, caratterizzate da fenomeni di diffusione urbana, dalla presenza di aree produttive, dismesse o sottoutilizzate, da tessuti insediativi morfologicamente eterogenei o discontinui e da inadeguata armatura infrastrutturale.

4.4 – L'**unità territoriale periurbana** (P) è caratterizzata dalla prevalenza di territori rurali e con valore eco-sistemico, da condizioni di frammentazione particellare e topologica, bassa densità insediativa, fenomeni di sottoutilizzo e abbandono, attraversamento di grandi infrastrutture a rete.

4.5 – L'**unità territoriale rurale** (R) è costituita dall'insieme delle aree esterne al territorio urbanizzato e al territorio periurbano, come definiti ai commi precedenti, destinate ad attività forestali, pascolative, agricole, incolte e ruderali, siano esse utilizzate o meno per usi produttivi agro forestali.

Articolo 5 – Invarianti Strutturali

5.1 – Il Piano individua come Invarianti di significato strutturale i seguenti elementi:

- Tracciati di interesse storico-testimoniale (aree di centuriazione);
- Elementi primari della città storica: chiese ed edifici d'abitazione di maggior rilievo;
- Tessuto di impianto avente interesse storico/testimoniale ("netto storico");
- Elementi identitari della civiltà rurale: masserie, annessi agricoli, sistemazioni rurali d'impianto, coltivi di vite maritata al pioppo.
- Alvei idrografici e relative fasce ripariali.

5.2 – Le invarianti su definite, localizzate nelle tavole Ps1 e Ps3, costituiscono elementi e contesti non trasformabili, da tutelare e valorizzare. La loro verifica e specificazione nonché la loro eventuale integrazione con ulteriori elementi, censiti nel rispetto delle categorie suindicate, è demandata agli strumenti di pianificazione operativa o attuativa, ovvero a specifici studi e programmi d'intervento di iniziativa pubblica o privata.

5.4 – Per gli alvei idrografici individuati negli elaborati di piano, di origine storica, è previsto il divieto di interrimento o di deviazione, la conservazione della funzione idraulica attiva e il restauro dei filari alberati e delle sponde inerbite e da naturalizzare.

5.5 – Il tessuto d'impianto dei nuclei abitati e i manufatti isolati in campagna, costituenti invarianti strutturali, sono disciplinati nel dettaglio dagli articoli che seguono.

Articolo 6 – Unità territoriale urbana

8.1 – L'unità territoriale comprende la città compatta aggregatasi per progressive espansioni, articolabile nelle diverse zone specificate al precedente art. 6, in base alla omogeneità di caratteristiche rilevate e differenziate in base alla prevalenza funzionale.

8.2 – Per l'**unità urbana**, il Puc promuove la riforma degli insediamenti volta al recupero di migliori condizioni ambientali ed una migliore funzionalità sistemica. Tale riforma, da conseguire nel medio-lungo periodo anche con interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà:

- 1) migliorare il rapporto tra le preesistenze storiche e il contesto di recente formazione;
- 2) adeguare il patrimonio edilizio, pubblico e privato, ad avanzati standard antisismici ed energetici;
- 3) prevedere il recupero di spazi pubblici e ad uso pubblico a rete, con la messa in esercizio di una rete di mobilità dolce;
- 4) utilizzare le aree dismesse e le aree con attività produttive non compatibili con il contesto;
- 5) promuovere il completamento insediativo delle zone prevalentemente produttive e per servizi;
- 6) un nuovo e più equilibrato assetto delle aree parzialmente urbanizzate, tutelando i residui territori rurali nelle aree di margine.

Articolo 7 – Unità territoriale rurale

7.1 – L'unità territoriale comprende il territorio prevalentemente rurale, sia di tipo aperto (ancora sostanzialmente integro), sia di tipo periurbano, caratterizzato dalla maggiore presenza antropica: insediamenti sparsi, frammentazione proprietaria, diffusi fenomeni di abbandono e sottoutilizzo agricolo.

7.2 – La sub-unità rurale aperta (R) comprende il territorio localizzato a Nord dei grandi fasci infrastrutturali, in un contesto paesistico e ambientale riconducibile alla presenza del canale dei Regi Lagni e ad altre opere idrauliche minori di più recente bonifica. Per la sub **unità territoriale rurale aperta**, il Piano mira:

- 1) alla valorizzazione e allo sviluppo della produzione agricola e agroalimentare;
- 2) al recupero dei manufatti esistenti con la strutturazione di presidi abitativi agricoli con finalità sociali ("agrivillaggi"), per funzioni agrituristiche e per il commercio delle produzioni agricole locali;
- 3) all'infrastrutturazione di una rete ciclabile e pedonale, utile alla fruizione con finalità ricreative e di educazione ambientale.

7.3 – La sub-unità rurale periurbana (P) comprende: il territorio ancora prevalentemente non edificato prossimo ai fasci infrastrutturali, in larga parte non utilizzato; il mosaico agricolo residuo, in parte ancora produttivo e in parte dismesso (incolto); alcuni insediamenti radi in cui l’edificazione si presenta strutturalmente compenetrata agli spazi aperti, incrementalmente lottizzati. All’interno della sub-unità rurale periurbana, sono riconosciute tre diverse condizioni territoriali e paesaggistiche:

- in contrada Lemitone a Sud del centro abitato, il territorio è ancora largamente caratterizzato dalla presenza di suoli produttivi agricoli ma con la presenza di frammentazione proprietaria e insediamenti sparsi, prevalentemente residenziali, di origine non pianificata;
- in contrada Popone, a Nord-Ovest del centro abitato, la campagna – fortemente condizionata paesaggisticamente dalla mole del castello rurale e dal viadotto della superstrada, si presenta ancora in larga parte ineditata ma caratterizzata da frammentazione proprietaria;
- a Nord della superstrada, in contrada Frascone, prevale la dispersione tra le maglie agricole di depositi e capannoni produttivi di tipo manifatturiero e per la logistica. Inoltre, il paesaggio è segnato dalla presenza di alcuni gradi recinti attrezzati: l’autodromo, il cimitero, l’incompiuto campo sportivo comunale.

Per l’**unità rurale periurbana**, il Puc promuove l’utilizzo a fini sociali, di riconnessione ecologica e riequilibrio ambientale, dei contesti periurbani non urbanizzati, mediante:

- 1) l’incremento dell’offerta di aree produttive sostenibili, realizzato con attenzione al contenimento del consumo di suolo;
- 2) la creazione di parchi pubblici e di uso pubblico con differenti tipologie naturalistiche;
- 3) la valorizzazione della produzione agricola, anche con finalità sociali, ricreative, ricettive, didattiche e formative.

Titolo 2 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Articolo 8 – Definizione delle zone

8.1 – Per ogni Unità territoriale, il Piano dettaglia le zone omogenee in relazione a quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968, come individuate nella Tavola Ps2.

8.2 – L'Unità Territoriale **R**, di tipo **rurale-aperto**, è classificata come zona **Ea** – “rurale dei Regi Lagni”.

8.3 – L'Unità Territoriale **P**, di tipo **rurale periurbano**, è classificata come zona **Ep** – “rurale periurbana”.

8.4 – Con riferimento all'Unità Territoriale **U**, di tipo **urbano**, il Piano individua le seguenti zone territoriali:

Zona A – Corrisponde alla sotto-unità territoriale “città storica”, costituita dalle 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. Si articola in due sottozone:

- **A1**, abitati storici: borghi di impianto antico-medievale e relative gemmazioni storicizzate;
- **A2**, manufatti storici isolati: masserie e altri manufatti sparsi con valore storico-testimoniale.

Zona B – Corrisponde alla sotto-unità territoriale “città consolidata”, costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si articola in diverse sottozone:

- **Br1**, residenziale consolidata: parte urbana della espansione di recente impianto, prevalentemente densa, appoggiata sull'armatura urbana storica, a tratti connotata da isolati regolari, talvolta più rada, con la presenza di piccoli vuoti urbani;
- **Br2**, insediamenti residenziali sparsi, localizzati prevalentemente all'esterno del nucleo abitato, lungo la strada che conduce ad Aversa, connotati da edificazione rada e frammista a lotti liberi e spazi agricoli residui.
- **Bs1**, attrezzature di quartiere: disposte nelle maglie dell'urbanizzato, sono le aree ove sono disposti i principali edifici per l'istruzione, amministrativi e per i pubblici consessi, lo sport e lo svago.
- **Bs2**, spazi pubblici di quartiere: disposti nelle maglie dell'urbanizzato, comprendono aree per lo sport e la ricreazione, parcheggi pubblici, altri spazi aperti di valore sociale.

Zona C – Corrisponde a parte della sotto-unità territoriale “città di margine” – già parzialmente urbanizzata e interamente di proprietà pubblica - dove si prevede il completamento della struttura urbana con funzioni prevalentemente residenziali, con contestuale compensazione di aree a standard utili al riequilibrio del deficit rilevato anche nelle contigue zone A e Br.

Zona D – Corrisponde a parte della unità territoriale “rurale periurbana” e della sotto-unità territoriale “città di margine”:

- **D1**, insediamenti produttivi sparsi, disposti prevalentemente in ambito periurbano, nell'area delle Frascone, in prossimità del nucleo ASI di Teverola, per i quali si prefigura una razionalizzazione di iniziativa pubblica volta all'incremento dell'offerta di aree per funzioni manifatturiere compatibili con il contesto.
- **D2**, completamento commerciale integrato. L'area, situata in un contesto urbano di margine, già parzialmente urbanizzata, è destinata all'insediamento di funzioni terziarie con contestuale compensazione di aree a standard.

Zona F – Corrisponde alle attrezzature di interesse generale preesistenti o incompiute, pubbliche o da convenzionare all'uso pubblico, e di parte della sotto-unità territoriale “città di margine”, costituita da aree prossime ai fasci infrastrutturali principali o caratterizzate dalla localizzazione in contesti di particolare fragilità urbanizzativa. In queste aree il piano prevede la possibilità di realizzare, con intervento pubblico o privato, attrezzature superiori, di rilievo comunale e sovracomunale:

- **F1**, cimitero: le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate con l'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale ai sensi del DPR n.285/1990 capo X e s.m.i.

- **F2, kartodromo**: attrezzatura privata esistente da convenzionare all'uso pubblico, con finalità legate all'istruzione e al divertimento.
- **F3, attrezzature sportive integrate**: centro multifunzionale con attrezzature all'aperto e al coperto, a servizio dell'intero contesto urbanizzato, con valenza sovracomunale.
- **F4, verde attrezzato ludico-sportivo**: pur restando prevalentemente inedificate, queste aree, in tutto o in parte contenenti "territori negati" (come definiti dal PTCP), svolgono funzioni di servizio ai contigui quartieri urbani, al fine di colmare il deficit di servizi pubblici e di uso pubblico.
- **F5, verde attrezzato rurale-sociale**: queste aree, in tutto o in parte ancora caratterizzate da usi e caratteri agricoli, svolgono funzioni di servizio ai contigui quartieri urbani, al fine di colmare il deficit di servizi pubblici e di uso pubblico.
- **F6, campo sportivo comunale**: si tratta di un'area in contesto rurale-periurbano, già parzialmente infrastrutturata, per la quale il Piano conferma la destinazione, con la realizzazione di un campo per il gioco del calcio di livello comunale.

Articolo 9 – Zona A1 – Abitati storici

9.1 – Il piano perimetra le aree degli insediamenti di origine medievale di Arpano e Casalnuovo a Piro con le relative gemmazioni storizzate: entrambi gli insediamenti sono stati oggetto, a partire dalla seconda metà del 900, di una diffusa opera di manomissione che tuttavia solo parzialmente ha interessato la struttura d'impianto e il tipico rapporto morfologico tra pieni edificati e vuoti (corti, giardini, orti).

9.2 – All'interno della zona A1 il piano assicura la tutela dei valori storico-testimoniali residui e favorisce la riforma di quelli compromessi. Gli insediamenti storici costituiscono invariante del piano e dunque la loro disciplina di tutela è inclusa nel Piano strutturale comunale. In particolare, si individuano come fattori oggetto di tutela integrale e/o ripristino mediante trasformazione dello stato attuale dei luoghi:

- la struttura di impianto, con particolare riferimento alle tracce più antiche (segni di centuriazione, allineamenti di fondazione, etc.);
- l'interfaccia degli insediamenti storici con il paesaggio circostante, con particolare riferimento agli assetti ortivi e ai giardini di origine storica e alle infrastrutture ad essi connesse;
- il sistema dei percorsi, delle piazze e del verde pubblico, ivi inclusi gli aspetti materico-cromatici e l'arredo;
- il rapporto tra la tipologia edilizia e la morfologia urbana, riconoscendo il valore di cultura storica ai tipi abitativi e di elementi primari della forma storica ai monumenti architettonici;
- esclusivamente in relazione alle persistenze, escludendo dunque l'opportunità di ripristini "in stile" dei fabbricati storici andati perduti: le componenti dei prospetti edilizi visibili dallo spazio pubblico (attacco a terra, spartito di facciata e coronamento), con inclusione dei dettagli architettonici e delle finiture, nonché degli elementi di arredo – anche mobile – a carattere persistente.

9.3 – Il Puc, nella tavola Ps3, sulla base della lettura della stratificazione insediativa operata mediante l'analisi di cartografie e catastali storici, individua:

- la rete dei percorsi stradali di impianto storico;
- il "netto storico", ovvero le permanenze dell'edificato che planimetricamente sono connotate dalla invarianza del sedime;
- il reticolo delle unità morfologiche minime;
- le tipologie edilizie dei manufatti storici, distinguendo tra edifici speciali ed edifici di base;
- gli edifici di recente impianto in ambito storico, distinguendo tra quelli edificati su di un'antica pertinenza o su di un lotto inedificato indipendente.

9.4 – In zona A1, il Piano consente le seguenti azioni, differenziate sulla base della lettura delle caratteristiche storiche e tipo-morfologiche elencate al comma precedente:

- il restauro architettonico, con trasferimento delle superfetazioni verticali e orizzontali degli edifici storici (caso 1) nonché il loro ripristino volumetrico, laddove possibile;
- la ricomposizione degli spazi aperti occupati da intasamenti moderni costituiti sia da edifici realizzati su precedenti pertinenze inedificate (caso 2) che su aree scoperte inedificate prive di vincoli di pertinenzialità (caso 3).

9.5 – Le unità morfologiche minime perimetrare nella tavola Ps3 sono costituite da singoli edifici o da insiemi di edifici, con i relativi spazi di pertinenza o di relazione, connotati da precisi rapporti architettonici, ambientali e funzionali. Tali rapporti costituiscono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardano parte dell'unità. Pertanto, ogni unità morfologica minima definisce un comparto unitario di progettazione a cui ogni intervento di recupero deve estendersi, anche nel caso in cui l'intervento interessi solo una porzione del fabbricato o dello spazio aperto facente parte della unità morfologica di base.

9.6 – Gli spazi stradali vanno attrezzati per l'uso dei pedoni e dalle biciclette, limitando l'uso carrabile sino alla completa interdizione dei veicoli a motore. Per quanto attiene ai caratteri, il Piano prescrive che:

- o per la viabilità e le piazze di impianto storico, individuate sulla tavola Ps3, la pavimentazione venga realizzata con materiali e tecniche costruttive tradizionali, evitando la realizzazione di marciapiedi e cordoli sopraelevati, cercando di incrementare la permeabilità delle superfici lastricate e la copertura arborea soprattutto delle piazze, degli slarghi e delle strade più esposte all'irraggiamento solare;
- o per la viabilità e le piazze di impianto recente, individuate sulla tavola Ps3, la pavimentazione venga realizzata con materiali e tecniche costruttive che assicurino la riconoscibilità di tali spazi rispetto a quelli storici, privilegiando la realizzazione di superfici a verde o di pavimentazioni drenanti, riportando visibili nel disegno di suolo e mediante il progetto del verde, le tracce degli edifici storici eventualmente demoliti.

9.7 – Per gli edifici del “netto storico” sono consentiti interventi edilizi e usi compatibili con la tipologia architettonica, secondo la disciplina di dettaglio contenuta nella Disciplina speciale di cui al Titolo 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

9.8 – Per edifici di recente impianto legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria (se realizzati su antica pertinenza scoperta – caso 2 – o su area libera – caso 3), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento di V né di SL. Per essi è anche consentita la demolizione senza ricostruzione: queste volumetrie potranno essere trasferite, su iniziativa pubblica o privata, nelle zone di piano a tal scopo dedicate, con gli incentivi definiti negli articoli che seguono.

9.9 – Per quanto attiene alla ricomposizione degli spazi aperti risultanti dagli abbattimenti di cui al comma precedente, il progetto curerà la sistemazione prevalentemente a verde degli stessi, assicurando un indice di permeabilità $P=0,80$, prevedendo che, con riferimento al precedente comma 4:

- nel caso 2, lo spazio risultante dall'abbattimento del manufatto di recente impianto sia destinato a verde privato (ricostituendo i giardini e le corti dei vecchi palazzi), eventualmente convenzionabile all'uso pubblico;
- nel caso 3, lo spazio risultante dall'abbattimento del manufatto di recente impianto sia destinato ad attrezzatura a standard di tipo inedificato (spazio pubblico lastricato o verde attrezzato), pubblica o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 3 del Dim 1444/1968. In questo caso, andranno rispettati nel progetto anche i seguenti parametri: Densità arborea, IA= 1/25 mq; Densità arbustiva, IAR= 1/10 mq.

9.10 – La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate e lo stato di conservazione dei manufatti storici (tale documentazione potrà comportare la rettifica del “netto storico” contenuto nella tavola PS3 senza necessità di varianti urbanistiche), l'attribuzione tipologica alle categorie precisate al Titolo IV, la perimetrazione delle pertinenze scoperte indissolubili dai manufatti edilizi.

Articolo 10 – Zona A2 – Manufatti storici isolati

10.1 – Si tratta dei manufatti storici isolati in contesto agricolo (masserie, chiese rurali, altri annessi agricoli) con relative pertinenze. Questi manufatti sono da intendersi come il complemento rurale della città compatta storica: per consistenza, rilevanza storico- testimoniale ed interesse architettonico sono a questa equiparabili. I manufatti isolati di interesse storico-testimoniale sono individuati in base alla lettura delle foto aeree Igm del 1955-56 e relativa restituzione cartografica del 1955-56 ed all'analisi delle cartografie catastali di maggior dettaglio (scala 1/1000): “catasto di primo impianto” e “catasto di revisione”.

10.2 - Il Puc mira a garantire la conservazione dei caratteri distributivi e tipo-morfologici e degli elementi formali e tecnologici originari o storicamente stratificati. Sono inoltre tutelate le relazioni funzionali e visive dei

manufatti isolati col territorio circostante, in specie per quanto attiene agli spazi aperti, naturali e non, che ne costituiscono le immediate pertinenze.

10.3 - Non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti volumetrici. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi differenziati a seconda che gli stessi riguardino corpi edilizi di origine storica, conservati o con trasformazioni reversibili, oppure pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo o, ancora, parti storiche completamente trasformate nei caratteri e/o nell'impianto tipologico. Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001) tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto dei principi della conservazione è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili. Per le parti edilizie moderne o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammessa la ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio e nell'ambiente rurale. Sono inoltre oggetto di conservazione: le aie, i cortili, i viali di accesso, le siepi, i cippi e gli elementi d'ingresso sulla strada, le sistemazioni arboree e vegetazionali di valore testimoniale e botanico, gli elementi ambientali come pozzi, forni, ecc e di arredo storico. Per gli interventi di sistemazione di tali aree andranno utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali e specie arbustive ed arboree autoctone a meno che la presenza di elementi vegetazionali alloctoni (come a esempio le palme) non siano storicamente documentabili.

10.4 – La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate e lo stato di conservazione dei manufatti storici, la perimetrazione delle pertinenze scoperte funzionalmente e paesisticamente indissolubili dai manufatti edilizi.

10.5 - Le destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con il suo impianto funzionale: residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), turistico/ricettive (Pr) ed agrituristiche, farmer market (piccolo commercio di prodotti agricoli), per servizi e attrezzature pubbliche (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio.

Articolo 11 – Zona Br1 – Residenziale esistente

11.1 – La zona identifica l'urbanizzazione d'impianto recente, prevalentemente residenziale, il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato e in tutto o in parte dopo la Seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale è prevalente. La morfologia dell'insediamento è caratterizzata dall'alternanza tra isolati rettangolari allungati con tipi a blocco e maglie più regolari con edifici isolati nel lotto. Pochi sono i lotti ineditati e i piccoli vuoti urbani residui. Problematico è il rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati che, insieme a una non elevata qualità del patrimonio edilizio, determina una diffusa carenza di qualità urbana. La zona comprende anche alcune lottizzazioni convenzionate in corso di completamento per le quali viene confermata la disciplina vigente al momento dell'adozione del Puc (Br1.1).

11.2 – Il Piano mira alla riqualificazione ambientale del patrimonio edilizio esistente, al recupero di spazi ed edifici per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, alla promozione di iniziative di riforma urbanistica con contestuale integrazione delle superfici pubbliche.

11.3 – Per gli immobili esistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, a parità di volume (V) ed altezza (H) e potenziale incremento di superficie lorda (SL). A fronte della cessione gratuita di almeno il 10% della superficie fondiaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione, è consentito un incremento della volumetria fino al 25%, con $H= 10,0$ m e $R_c= 0,80$. In tutti i casi, almeno il 50% delle superfici inedificate di pertinenza sarà sistemato a verde privato.

11.4 – Nei lotti residuali ineditati sono consentiti interventi di nuova costruzione esclusivamente per funzioni di tipo produttivo commerciale (Pc), produttivo artigianale (Pi), produttivo ricettivo (Pr) e per servizi pubblici e di uso pubblico (S). L'indice di utilizzazione fondiario è $IF= 0,35$ mq/mq, con $H= 4,0$ m. A fronte della cessione gratuita di almeno il 15% della superficie fondiaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, è consentito aumentare l'altezza della nuova costruzione e incrementare l'indice di edificabilità: $IT= 0,42$ mq/mq

ed H=7,0 m. E' consentita la funzione residenziale (R), esclusivamente se legata al trasferimento di superfetazioni incongrue in zona A1 (casi 1, 2, 3). In tal caso, la destinazione residenziale potrà interessare sino all'80% della SL, occorrerà prevedere la contestuale ricomposizione dell'area ineditata in contesto storico, e in ogni caso rispettare i parametri: IF=0,50 mq/mq e H= 10,0 m. In tutti gli interventi, almeno il 50% delle superfici inedificate di pertinenza sarà sistemato a verde privato.

11.5 – Mediante pianificazione urbanistica attuativa, anche di iniziativa privata, estesa a comparti perequativi di almeno 3.000 mq, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri: $IT= 1,00 \text{ mq/mq}$, almeno il 30% della superficie territoriale sia ceduta gratuitamente per opere di urbanizzazione non edificate (viabilità, parcheggi pubblici, spazi pubblici e verde attrezzato di quartiere), H= 13,0 m. Almeno il 10% della SL sarà non residenziale, destinata a produttivo commerciale o per servizi di uso pubblico. Nel caso di trasferimento di superfetazioni incongrue in zona A1 (casi 2 e 3), il lotto oggetto di demolizione potrà essere incluso nel comparto urbanistico e conteggiato come standard in cessione, contribuendo alla soglia del 30% di opere di urbanizzazione precedentemente definito e alla determinazione delle quantità edificatorie secondo i parametri di cui sopra.

11.6 – Le previsioni di cui al comma precedente devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale, contemperando eventuali integrazioni edificatorie e obblighi a realizzare servizi ed infrastrutture.

11.7 – I piani attuativi dovranno almeno prevedere il reperimento degli standard minimi di servizi ed attrezzature (stabiliti dal Dim 1444/1968 e dalla Legge urbanistica regionale n. 14/1982) atti a soddisfare i carichi insediativi dei singoli comparti di attuazione.

11.8 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo direzionali (Pd) e destinazioni per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico (S). Altre destinazioni sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 12 – Zona Br2 – Insediamenti residenziali sparsi

12.1 – Si tratta del quartiere prevalentemente residenziale a bassa densità, sviluppatosi, al di fuori delle previsioni urbanistiche, in località Lemitone, lungo la strada che conduce ad Aversa. Il quartiere è caratterizzato dalla frammistione tra lotti ineditati ed edifici residenziali e dalla scarsa dotazione di infrastrutture di base.

12.2 – Per gli “**insediamenti residenziali sparsi**”, la pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica, assume la forma del Piano di recupero ai sensi dell'art. 29 della L. 47/1985, secondo la perimetrazione specificata nelle tavole Ps2 e Pop1 (comprendendo aree buffer volte all'integrazione di servizi e infrastrutture).

12.3 – Il Piano di Recupero potrà prevedere l'immissione di funzioni non residenziali (a meno di quanto previsto al successivo comma 5), per servizi pubblici e di uso pubblico (S) e attività produttive complementari alla residenza (Pc, limitatamente alle strutture di commercio al minuto con superficie di vendita inferiore a 250 mq; Pi, limitatamente alle strutture artigianali; Pr e Pd), con indice IF= 0,3 mq/mq e H=5,0 mt. Il PdR definirà inoltre:

- gli immobili compatibili con il progetto di riassetto urbanistico, potendo per essi prevedere un incremento della volumetria (V) fino a un massimo del 20% dell'esistente, con H= 10,0 m. Tale incremento sarà subordinato alla presentazione di un progetto di riqualificazione esteso all'intero immobile, coerente alle linee-guida fornite dal Piano di recupero, tale da consentirne un miglioramento delle prestazioni antisismiche ed energetiche, un migliore inserimento paesaggistico, il rispetto di un indice di permeabilità fondiario $P= 0,25$, la cessione di almeno il 10% del lotto fondiario per finalità legate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi pubblici, verde stradale).
- gli eventuali comparti che necessitano di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo: 5000 mq (almeno un ottavo costituito da superfici coperte), $IT= 0,40 \text{ mq/mq}$, SF= 30%; h= 10,0 m.

12.4 – Gli interventi previsti ai commi precedenti, saranno dettagliati dal Piano di recupero in modo da indirizzare prioritariamente le opere di infrastrutturazione e le nuove costruzioni sui suoli già urbanizzati o caratterizzati come “negati”, evitando il consumo ulteriore di suoli che conservano caratteristiche di naturalità

e produttività agricola. Quest'ultima fattispecie di aree, se inclusa nel perimetro delle aree di buffer del Piano di recupero, potrà offrire servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico prevalentemente non edificate, seguendo come modello la caratterizzazione che il Piano fornisce per le zone F3 ed F4 della Città di margine.

12.5 - Nelle more dell'approvazione della pianificazione attuativa di recupero, sono consentiti per gli edifici legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, interventi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 punto d) del Dpr 380/2001, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volume ed altezza non superiore a quella preesistente (con possibili incrementi di SL). Nel caso di demolizione e ricostruzione, con o senza variazione di sagoma, il filo dei nuovi edifici sarà posto a una distanza di almeno 5,0 m dalla rete stradale.

12.6 - Nel caso di trasferimento di volumi incongrui dalla zona A (casi 1 e 2), è consentito, anche con intervento diretto, un incremento della SL pari al 25% di quella preesistente, $H= 10,0$ m, $R_c= 0,85$ (l'approvazione del Permesso di costruire con SL in incremento, sarà subordinata all'avvenuta demolizione delle superfetazioni in zona A, nell'ambito di un disegno di riassetto sia delle aree di atterraggio che di decollo delle superfici residenziali esistenti).

12.7 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo direzionali (Pd) e destinazioni per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico (S). Altre destinazioni sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 13 – Zona Bs1 – Attrezzature di quartiere

13.1 – La zona coincide con gli spazi destinati all'istruzione, per servizi amministrativi, per lo spettacolo, e altre attrezzature prevalentemente edificate a scala di quartiere. Per quanto riguarda le attrezzature esistenti, si rileva la presenza di recinti di separazione con lo spazio pubblico circostante e di ampie superfici impermeabilizzate, in genere destinate a parcheggio.

13.2 – Il piano promuove: a) l'integrazione di queste aree con la struttura dello spazio pubblico aperto, anche mediante l'eliminazione totale o parziale dei recinti dei lotti per attrezzature e servizi; b) il miglioramento degli standard ecologico-ambientali, aumentando le superfici permeabili e la copertura arborea dei parterre non edificati; c) l'adeguamento delle strutture edilizie ai nuovi standard di sicurezza ed efficienza energetica, utilizzando coperture e facciate verdi, impianti di generazione energetica da fonti rinnovabili, collettamento e recupero delle acque bianche e grigie, ecc.

13.3 – La zona comprende sia aree di proprietà pubblica che aree private dove sono rilevate funzioni di servizio. Per queste ultime, è da prevedersi il convenzionamento ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite da uno schema di convenzione-tipo che il Consiglio comunale approverà contestualmente al Puc.

13.4 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $RC= 65\%$; $H= 10$ m; $P= 30\%$; Densità arborea, $IA= 1/50$ mq; Densità arbustiva $IAR= 1/15$ mq. Eventuali coperture ed altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

13.5 – All'interno del contesto sono compatibili le destinazioni funzionali, del tipo "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" (S). Altre funzioni sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e ad essa connesse.

Articolo 14 – Zona Bs2 – Spazi pubblici di quartiere

14.1 – La zona comprende gli spazi inedificati destinati a servizi pubblici o di uso pubblico a scala di quartiere, prevalentemente non edificati: parchi, giardini, campi per lo sport e lo svago, altri spazi aperti di valore sociale.

14.2 – Il piano promuove l'integrazione di queste aree con la struttura dello spazio pubblico aperto e l'aumento degli standard ecologico-ambientali (incremento delle superfici permeabili e della copertura arborea e arbustiva).

14.3 – La zona comprende sia aree di proprietà pubblica che aree private dove sono rilevate funzioni di servizio. Per queste ultime, è da prevedersi il convenzionamento ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite da uno schema di convenzione-tipo che il Consiglio comunale approverà contestualmente al Puc.

14.4 – L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: RC= 30%; H= 7,5 m; P= 60%; Densità arborea, IA= 1/25 mq; Densità arbustiva IAR= 1/10 mq. Eventuali coperture ed altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

14.5 – All'interno del contesto sono compatibili le destinazioni funzionali, del tipo "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" (S). Altre funzioni sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e ad essa connesse.

Articolo 15 – Zona C – Completamenti residenziali integrati

15.1 – Questa zona individua alcune aree al margine degli insediamenti esistenti, nei pressi del Municipio, caratterizzate dalla presenza oramai più che decennale di manufatti edilizi incompiuti. In queste aree, definitivamente acquisite al patrimonio pubblico, il Piano prevede il completamento dell'urbanizzazione con contestuale apertura all'uso pubblico di una parte dei lotti di pertinenza, ora completamente recintati.

15.2 – Il progetto urbanistico del comparto residenziale trova organico inserimento nello schema di assetto per la Città di margine, assoggettato ad apposito Piano operativo. Nell'ambito del Piano operativo, una parte consistente degli spazi pertinenziali sarà adibita a spazio pubblico attrezzato (parchi e giardini di quartiere, parcheggi alberati, piazze). A seguito di successive modifiche, l'attuazione delle previsioni potrà avvenire sia mediante il completamento e la riqualificazione dei manufatti esistenti, sia mediante la loro completa demolizione e ricostruzione.

15.3 - Nelle trasformazioni delineate andranno rispettati i seguenti parametri:

- a) almeno il 30% della superficie territoriale del comparto attuativo dovrà essere destinato a urbanizzazioni non edificate (viabilità, spazi pubblici, parchi e giardini, parcheggi alberati), standard urbanistici di quartiere ai sensi del Dim 1444/1968 e dalla Legge urbanistica regionale n. 14/1982;
- b) almeno il 60% delle aree di pertinenza– siano esse ricomprese nel suddetto 30% di aree cedute o costituiscano pertinenza non edificata inclusa nei lotti fondiari – deve essere sistemata a verde con IA= 1/25 mq e IAR= 1/10 mq.
- c) il rapporto di copertura, riferito al lotto fondiario (quindi pari al 70% della ST), non dovrà essere superiore a RC= 0,50.
- d) l'altezza (H) non dovrà essere superiore a quella massima esistente alla data di adozione del presente PUC.

15.4 – Le previsioni di cui al comma precedente possono prevedere il coinvolgimento di imprenditori privati, sulla base di procedimenti pubblici di selezione, con il vincolo di inalienabilità dalla proprietà pubblica di tutti i suoli inclusi nel comparto.

15.5 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo direzionali (Pd) e destinazioni per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico (S). E' ammessa anche la residenza speciale (R), limitatamente a una struttura di ospitalità universitaria di tipo sociale, caratterizzata da temporaneità e rotazione degli alloggi, destinata al soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi ai sensi della legge n.338 del 2000.

15.6 – Tutte le quantità residenziali sono destinate all'insediamento di "housing sociale" secondo la definizione fornita dal Dm 22.04.2008.

Articolo 16 – Zona D1 – Insediamenti produttivi sparsi

16.1 – Si tratta di un insieme sparso di manufatti produttivi, capannoni e depositi a cielo aperto, sviluppatosi in località Frascone, a Nord del Centro abitato, in prossimità della piattaforma ASI di Teverola. Quest'insieme di edifici e aree presenta oggi un grado di utilizzo basso e mancano le infrastrutture di base.

16.2 – Per gli "insediamenti produttivi sparsi", la pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica, assumerà la forma del Piano insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971, secondo la perimetrazione specificata nella tavola Pop1 (comprendendo "aree di buffer" degli insediamenti volte all'integrazione produttiva, di servizi e infrastrutture).

16.3 – Il Pip definirà il completamento e la densificazione delle aree produttive esistenti, la predisposizione di ulteriori lotti per lo sviluppo produttivo sostenibile, la realizzazione delle urbanizzazioni di base necessarie al corretto funzionamento dell'insediamento produttivo e alla sua immissione nel paesaggio rurale periurbano. In ogni caso, il Piano attuativo, di iniziativa pubblica, non dovrà presentare una estensione territoriale superiore a ST= 35 ha; dovrà prevedere che almeno il 40% delle aree oggetto di pianificazione vengano destinate a urbanizzazioni pubbliche, primarie e secondarie: strade, parcheggi alberati e aree a verde. La destinazione ammessa è Pi (produttiva industriale/artigianale), limitatamente alle attività ambientalmente sostenibili in contesto rurale. Saranno consentite funzioni complementari a quella manifatturiera, esclusivamente di tipo produttivo commerciale (Pc) e direzionale (Pd) sino al 15% della superficie lorda (SL) di ogni singola unità di intervento.

16.4 – L'insediamento produttivo dovrà rispettare gli standard di "Area produttiva ecologicamente attrezzata" di cui all'art. 26 del Decreto legislativo n. 112/1998: attività artigianali e industriali i cui processi siano gestiti come sistema territoriale d'insieme, in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, unitamente al sostegno, consolidamento e miglioramento della competitività, in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

16.5 - Nelle more dell'approvazione della pianificazione attuativa, sono consentiti per gli edifici legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, interventi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 punto d) del Dpr 380/2001, senza possibilità di demolizione e ricostruzione e a parità di Superficie lorda (SL).

16.6 – È consentita, esclusivamente nelle aree interessate da provvedimenti autorizzativi, anche se temporanei, la prosecuzione delle attività assentite, anche se le stesse si estendono al di fuori del perimetro della zona territoriale D1, con le limitazioni e le prescrizioni contenute nei provvedimenti di autorizzazione¹.

Articolo 17 – Zona D2 – Completamenti commerciali integrati

17.1 – La zona si localizza in un contesto già largamente urbanizzato, contiguo al nucleo urbano di Teverola, con vocazione commerciale e terziaria.

17.2 – Il Puc prevede l'immissione di funzioni produttive di tipo terziario-commerciale, bilanciate da un'adeguata cessione di aree per urbanizzazioni a standard ai sensi dell'art. 5 del Dim 1444/1968 e s.m.i.

17.3 – I completamenti commerciali integrati saranno inseriti in modo organico nello schema di assetto per la Città di margine, assoggettato ad apposito Piano operativo (di iniziativa pubblica), nel rispetto della perimetrazione contenuta nella tavola Pop1.

17.4 - Nelle trasformazioni delineate andranno rispettati i seguenti parametri:

- a) almeno il 25% della superficie territoriale dovrà essere destinato a urbanizzazioni non edificate (viabilità, spazi pubblici, parchi e giardini, parcheggi alberati), cedute all'amministrazione come standard urbanistici di quartiere ai sensi del Dim 1444/1968 e dalla Legge urbanistica regionale n. 14/1982; b) almeno il 50% delle aree di pertinenza scoperte – siano esse ricomprese nel suddetto 50% di aree cedute o, in alternativa, costituiscano pertinenza non edificata inclusa nei lotti fondiari – deve essere sistemata a verde conservando gli impianti arborei e le sistemazioni agrarie preesistenti. Per queste aree si dovrà rispettare una Densità arborea IA= 1/30mq e arbustiva IAR = 1/10 mq.

17.5 – Le previsioni di cui al comma precedente devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale, contemperando integrazioni edificatorie e obblighi a realizzare servizi ed infrastrutture.

17.6 – Fermo restando il limite minimo del 25% di aree a cedere, l'eventuale differenza tra questa quota percentuale e le aree a standard calcolate ai sensi dell'art. 5 del Dim 1444/1968 e s.m.i. sarà oggetto di monetizzazione, secondo quanto stabilito al successivo articolo 28.

17.7 – All'interno della zona sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: produttivo-commerciale (Pc), produttivo-direzionale (Pd), sino a un massimo del 10% della SL; servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); per la mobilità (M), con riferimento alle esigenze di urbanizzazione.

¹ Accoglimento dell'osservazione n. 19.

17.8 – L'attività di pianificazione territoriale dovrà rispettare l'indice di permeabilità del 50% della superficie totale. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo².

Articolo 18 – Zona Ea – Agricola dei Regi Lagni

18.1 – La zona presenta caratteristiche di tipo rurale aperto, con preminente valore agronomico-produttivo. L'obiettivo del piano è sostenere lo sviluppo agricolo e zootecnico, con il ricorso a tecniche sostenibili, evitando il consumo di suolo e valorizzando gli elementi del paesaggio agrario identitario.

18.2 – È favorito il recupero di manufatti agricoli preesistenti anche con funzioni agrituristiche e di trasformazione e commercio diretto dei prodotti locali. Il recupero di detti manufatti deve avvenire mediante interventi tali da conservare il carattere e le caratteristiche degli edifici e delle sistemazioni di interesse storico eventualmente presenti (realizzati prima del 1956). Nel caso di manufatti di recente costruzione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, a parità di volume, senza incremento delle superfici impermeabilizzate.

18.3 – La nuova edificazione è volta alla realizzazione di "agrivillaggi" strettamente funzionali all'attività agrosilvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale e nel rispetto del principio del preventivo riuso dei manufatti esistenti di cui al comma 2.

18.4 – Non è consentita la nuova edificazione per manufatti a uso abitativo a meno che la loro necessità non emerga da un Piano di sviluppo aziendale, garantito da apposita convenzione che assicuri la permanenza della destinazione d'uso agricola per almeno trenta anni. In ogni caso, l'indice di fabbricabilità non deve essere superiore a $UF= 0,03$ mc/mq ed il lotto minimo, unitario e contiguo, deve essere pari ad almeno un ettaro (10.000 mq). Non è consentito il frazionamento del lotto fondiario né l'alienazione del manufatto abitativo separato dal lotto di riferimento.

18.5 – È consentita la nuova costruzione di annessi agricoli nel rispetto di quanto previsto dal Piano di sviluppo aziendale, garantito da apposita convenzione, che assicuri la permanenza della destinazione d'uso agricola per almeno venti anni. In ogni caso, l'indice di fabbricabilità non sarà superiore a: $UF= 0,07$ mc/mq, per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione; $UF= 0,04$ mc/mq, al di sopra dei tre ettari. Non è consentito il frazionamento del lotto fondiario né l'alienazione del manufatto di servizio separato dal lotto di riferimento.

18.6 – Le serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se previste dal Piano di sviluppo aziendale, non dovranno presentare un'estensione superiore al 10% della superficie agricola totale della superficie agricola coltivata.

18.6 – Il Piano di sviluppo aziendale sarà corredato da un progetto di paesaggio, firmato da tecnico abilitato con la consulenza di un agronomo, volto a : 1) valorizzare la permanenza di sistemazioni agrarie tipiche (ad esempio le siepi con "viti maritate") e la loro eventuale integrazione (sino al completo nuovo impianto), nel rispetto delle specificazioni per il verde fornite dal RUEC.; 2) tutelare e valorizzare le sistemazioni idrauliche legate alla bonifica del territorio, presenti nei fondi oggetto di attenzione o sul loro bordo, privilegiando il recupero mediante tecniche di ingegneria naturalistica, la fitodepurazione delle acque e dei suoli. Il piano può prevedere il convenzionamento a uso pubblico di passeggiate interpoderali e/o prossime ai corsi d'acqua, da alberare e rendere fruibili anche per finalità legate al turismo ambientale e agro-alimentare.

18.7 – Il Piano intende promuovere un recupero sociale della campagna, anche per favorire lo sviluppo di nuove forme di occupazione e di accoglienza. Nel caso in cui gli alloggi connessi all'attività agricola siano tali da configurarsi come "social housing", come definita dal Dm. 22.4.2008, sarà riconosciuta una premialità volumetrica del 15%.

Articolo 19 – Zona Ep – Agricola periurbana

19.1 – La zona presenta predominanti caratteristiche rurali, frammiste a insediamenti sparsi a bassa densità, di tipo prevalentemente residenziale (Limitone) e produttivo (Frascone). Comprende inoltre l'ambito periurbano

² Accoglimento dell'osservazione n. 81.

rurale caratterizzato dalla presenza del Castello di Popone. All'interno di questa area e sui suoi bordi è notevole la permanenza delle tracce centuriali e di alcune sistemazioni agrarie di interesse storico-testimoniale come le siepi con vite maritata.

19.2 – Obiettivo del Piano è di tutelare le attività agricole residuali, valorizzando le possibilità di sviluppo, e di promuovere un uso sociale di queste aree periurbane, da caratterizzarsi come un parco urbano-agricolo complementare al nucleo urbano e in equilibrio con i frammenti insediati al suo interno. Allo scopo di realizzare aree attrezzate a servizio della fruizione pubblica, possono essere utilizzati i territori negati non inclusi nella perimetrazione di cui al successivo comma 3. In queste aree negate periurbane è consentita la realizzazione di farmer's market, servizi di ristoro e fiere con $R_c=0,03$ mq/mq, a patto che almeno il 95% della superficie del fondo sia permeabile e che almeno l'80% dello stesso risulti destinato all'agricoltura produttiva (la restante parte potrà ospitare spazi a verde aperti all'uso pubblico).

19.3 – Il Piano individua all'interno della zona Ep, gli "insediamenti sparsi" costituiti da edifici e sistemazioni del suolo tali da configurarsi come aggregati a bassa densità, da sottoporre a pianificazione attuativa come specificato nei successivi articoli 15 e 16.

19.4 – Per gli edifici preesistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 punto d) del Dpr 380/2001, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volume ed altezza non superiore a 7,0 m. Nel caso di demolizione e ricostruzione il filo dei nuovi edifici sarà posto a una distanza di almeno 5,0 m dalla rete stradale. E' consentito il cambio di destinazione dei manufatti preesistenti in residenziale, a patto che le nuove abitazioni presentino le caratteristiche di "social housing" come definita dal Dm 22.04.2008.

19.5 – È vietata la recinzione dei fondi con muri e inferriate infisse in cordoli in calcestruzzo. È consentita la recinzione con strutture leggere infisse nel terreno (in metallo o legno) ed è raccomandato l'utilizzo di siepi e bordure realizzate con specie vegetali autoctone.

Articolo 20 – Zona F1 – Cimitero

20.1 - Nel perimetro dell'area cimiteriale e della relativa fascia di rispetto, le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate con l'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale ai sensi del DPR n.285/1990 capo X e s.m.i.

20.2 - Nelle more dell'approvazione di detto piano sono consentiti gli interventi approvati alla data di adozione del presente Puc nonché la realizzazione di campi di inumazione ai sensi del DPR n.285/1990.

20.3 - Il piano regolatore cimiteriale è redatto nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti finalità: a) l'integrazione paesaggistica del cimitero nuovo con il contesto agricolo, in specie per quanto attiene l'integrazione dei muri di confine e il trattamento delle aree scoperte di parcheggio; b) la conservazione dell'impianto del cimitero storico e dei manufatti, delle sistemazioni e degli arredi di interesse.

20.4 - Nell'area di vincolo cimiteriale è facoltà dell'amministrazione prevedere, a fronte di documentate esigenze e/o di valutazione d'interesse pubblico degli interventi, ampliamenti dell'area cimiteriale esistente, anche per la realizzazione di forni di cremazione e altre attrezzature cimiteriali. Tale facoltà sarà comunque esercitata previo accordo con l'Asl competente, nel pieno rispetto delle misure igienico-sanitarie allo scopo disposte e secondo le procedure e le specificazioni contenute nel Dpr 285/1990

20.5 - Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale.

Articolo 21 – Zona F2 – Kartodromo

21.1 – La zona identifica l'area dove è localizzata il circuito automobilistico all'aperto per go-kart e mini-motociclette, nei pressi del tracciato della superstrada, in territorio rurale-periurbano.

21.2 – Il Piano individua il kartodromo come attrezzatura privata da convenzionare all'uso pubblico, con finalità legate all'istruzione e al divertimento. La zona è assoggettata a Pianificazione di recupero di iniziativa pubblica o privata, con le seguenti finalità:

- a) inserire paesaggisticamente l'impianto nel contesto agricolo periurbano, mediante siepi e alberature d'alto fusto di bordo tali da mitigare l'impatto acustico del circuito;

- b) verificare e migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale, nel rispetto della normativa vigente, con indirizzo all'utilizzo di fonti energetiche alternative e mezzi con motore elettrico o altre fonti rinnovabili (ad esempio mediante il ciclo fotovoltaico/kart elettrici);
- c) dotare la struttura sportiva di piccoli locali di servizio, per finalità sociali e ricreative, nel rispetto del parametro di permeabilità $P=0,40$;
- d) cedere almeno il 10% della superficie territoriale, a titolo gratuito, a favore dell'amministrazione comunale, per la realizzazione di spazi pubblici, per la realizzazione di spazi pubblici, lastricati e a verde, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi alberati (tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

Nelle more della pianificazione attuativa di recupero, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

21.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale.

Articolo 22 – Zona F3 – Attrezzature sportive integrate

22.1 – L'area a tal scopo individuata fa parte della città di margine, localizzata in un contesto sostanzialmente urbanizzato, ben servito dalle infrastrutture viabilistiche, carente di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico soprattutto di tipo sportivo e ludico-ricreativo.

22.2 – Il Piano prevede in quest'area la realizzazione di un centro sportivo integrato (palestra, piscina, ecc.), con attrezzature all'aperto e al coperto a servizio dell'intero contesto urbanizzato, con valenza sovracomunale. L'attuazione potrà avvenire mediante iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle modalità attuative e delle indicazioni morfologiche contenute nel Piano operativo n. 1, "Città di margine" e comunque con un indice di permeabilità non inferiore a $P=0,70$. Inoltre, almeno il 30% della superficie territoriale andrà ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale per la realizzazione di spazi pubblici, lastricati e a verde, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi alberati (tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

22.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale (lo è, ad esempio, la realizzazione di un centro-benessere). Non è comunque ammessa la residenza di nessun tipo, mentre le funzioni produttive insediabili sono esclusivamente di tipo commerciale (Pc), con una incidenza di SL complessivamente non superiore al 15% dell'intera Superficie lorda (SL) del centro sportivo integrato.

Articolo 23 – Zona F4 – Verde attrezzato ludico-sportivo

23.1 – Si tratta delle aree della città di margine caratterizzate dalla integrale o parziale compromissione del suolo, secondo le definizioni di "territorio negato" del Ptcp, e prevalentemente localizzate in contesti fortemente connessi alla presenza della rete viabilistica veloce su rilevato e viadotto (superstrade).

23.2 – Il Piano prevede la possibilità che queste aree, pur restando prevalentemente inedificate, possano svolgere, anche mediante convenzionamento, funzioni di servizio ai contigui quartieri urbani, anche al fine di colmare il deficit esistente di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico. L'attuazione potrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle indicazioni morfologiche contenute nel Piano operativo n. 1, "Città di margine" e comunque con un indice di permeabilità non inferiore a $P=0,85$, $IA=1/20$ mq, $IAR=1/10$ mq. Le alberature di alto fusto saranno localizzate in fregio alle superstrade in modo da costituire un filtro al rumore, all'inquinamento, e schermare alla percezione la vista delle infrastrutture. Almeno il 15% della superficie territoriale andrà ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale per la realizzazione di spazi pubblici, lastricati e a verde, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi alberati (tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

23.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale.

Articolo 24 – Zona F5 – Verde attrezzato rurale-sociale

24.1 – Si tratta delle aree della città di margine caratterizzate dalla persistenza di coltivazioni agricole e dall'integrità del suolo, alcune delle quali con elevato valore posizionale, costituendo vuoti urbani strategici tra la città consolidata e le parti urbanizzate della città di margine.

24.2 – Il Piano prevede la possibilità che queste aree - nell'ambito della tutela delle caratteristiche paesaggistiche tipiche, delle invariati strutturali, e della sostanziale assenza di edificazione - possano svolgere, anche mediante convenzionamento, funzioni di servizio ai contigui quartieri urbani, anche al fine di colmare il deficit esistente di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico. L'attuazione potrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle indicazioni morfologiche contenute nel Piano operativo n. 1, "Città di margine" e comunque con un indice di permeabilità non inferiore a $P=0,90$. Almeno il 10% della superficie territoriale andrà ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale per la realizzazione di spazi pubblici, lastricati e a verde, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi alberati (tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

(tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

23.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale.

Articolo 25 – Zona F6 – Campo sportivo comunale

25.1 – Si tratta di un'area in contesto rurale-periurbano, già parzialmente infrastrutturata, per la quale il Piano conferma la destinazione ad attrezzatura sportiva, con la realizzazione di un campo per il gioco del calcio di livello comunale.

25.2 - La previsione può essere di attuata mediante iniziativa pubblica o intervento privato convenzionato, mediante pianificazione urbanistica attuativa. In ogni caso, la trasformazione dovrà essere tale da assicurare un corretto inserimento paesaggistico delle attrezzature sportive (e delle eventuali tribune) e un rispetto dell'indice di permeabilità territoriale $P=0,85$. Almeno il 10% della superficie territoriale va ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale per la realizzazione di spazi pubblici, lastricati e a verde, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi alberati (tali opere potranno essere realizzate dal privato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione).

25.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso per servizi (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate e connesse con la funzione principale.

Titolo 3 – REGOLE DI BASE

Articolo 26 – Generalità

26.1 – Le presenti norme regolano la disciplina di ogni zona territoriale fintanto che il relativo strumento operativo (piano programmatico-operativo, piano urbanistico attuativo, e, per le zone agricole: piano di sviluppo aziendale) non sia vigente, ovvero alla sua decadenza.

26.2 – Lo scopo delle norme transitorie è quello di non pregiudicare la tutela delle invarianti strutturali né le disposizioni dettate dal Piano strutturale per le aree di trasformazione, nelle more di adozione o riadozione della relativa strumentazione operativa.

Articolo 27 – Unità territoriale rurale

27.1 – Sono vietati interventi di nuova edificazione. Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di “condono edilizio”, il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall’AdB competente, gli interventi definiti nei precedenti articoli 10, 12, 16, 18, 19, 20, 21 e 25.

27.2 – Non è consentita l’impermeabilizzazione dei fondi e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita mediante l’impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l’utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un’altezza massima di mt. 1,5.

Articolo 28 – Unità territoriale urbana

28.1 – Sono consentiti gli interventi precisati dai precedenti articoli 9, 11, 13, 14, 15, 17, 22, 23 e 24.

28.2 – Ad esclusione della zona A (abitati storici e manufatti storici isolati), per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all’atto della richiesta, a condizione che l’immobile manifatturiero in cui si espleta l’attività produttiva sia preesistente alla data di adozione del Puc e sia munito dei necessari titoli abilitativi, sia dal punto di vista urbanistico sia ambientale, sono ammessi interventi finalizzati all’adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l’eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto di copertura superiore a $RC=0,70$. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato all’impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall’art. 5 del Dim 1444/68. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato con atto di Giunta comunale su proposta del competente settore, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. All’atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l’intervento previsto è in grado di produrre.

28.3 – Ad esclusione della zona A (abitati storici e manufatti storici isolati), per gli impianti produttivi commerciali e direzionali attivi all’atto della richiesta, a condizione che l’immobile in cui si espleta l’attività produttiva sia preesistente alla data di adozione del Psc e sia munito dei necessari titoli abilitativi, sia dal punto di vista urbanistico sia ambientale, sono ammessi interventi finalizzati all’adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento della superficie utile lorda (SL) preesistente legittimamente realizzata, contenuta nel limite del 20%, purché l’eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto di copertura superiore a

RC=0,70. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato all'impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione in misura, almeno di 0,8 mq per ogni ulteriore mq di SL da realizzare, di cui almeno la metà a parcheggio (escludendo dal computo degli standard le sedi viarie). Il proporzionamento degli standard urbanistici deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 comma 2 del Dim 1444/68. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato con atto di Giunta comunale su proposta del competente settore, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

28.4. Nell'ambito degli interventi di cui ai precedenti commi si dovrà prevedere un incremento delle superfici permeabili non inferiore al 30% dell'esistente e comunque non al di sotto del 10% del lotto di pertinenza degli edifici.

Articolo 29 – Mutamenti di destinazione d'uso

29.1 - Nelle more della vigenza delle previsioni operative, salvo quanto disposto per alcune zone al Titolo I - sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso esclusivamente per quanto attiene le funzioni produttive: manifatturiere-industriali, direzionali e commerciali, ricettive, non dismesse da più di 36 mesi dalla data di adozione del Puc.

29.2 - Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato al rispetto degli standard di cui al Dim 1444/1968 e, nel caso di dimostrata irreperibilità degli standard, mediante monetizzazione secondo quanto stabilito al precedente articolo 28.

Articolo 30 – Tutela delle Invarianti strutturali, usi in atto e deroghe

30.1 - Ogni intervento sulle "invarianti strutturali" individuate sulle tavole Ps1 e Ps3 dovrà essere tale da non pregiudicarne la conservazione, sia per quanto attiene l'impianto sia per quanto concerne i caratteri architettonici, ambientali e paesistici.

30.2 - L'utilizzazione di aree che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del Puc ma che risulti essere in atto alla data di adozione delle presenti norme può – se legittimamente realizzata – essere mantenuta sino all'approvazione del Pua o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al piano; sino a tale momento, possono anche essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, comma 1, art. 3, Dpr 380/2001) necessari a consentire la suddetta utilizzazione nel rispetto di eventuali esigenze di adeguamento antisismico e/o di efficientamento energetico.

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

Titolo 4 – DISCIPLINA SPECIALE PER LA CITTA' STORICA

Articolo 31 – Tipologie edilizie costituenti il netto storico

31.1 – Il Piano riconosce alcune tipologie edilizie ricorrenti, mediante le quali si articola il tessuto d'impianto ("netto storico") in zona A1: 1. edifici speciali ad aula predominante; 2. edifici speciali con struttura modulare; 3. edilizia di base: case a corte aperta, palazzetti d'impianto, case a blocco. Per ognuna di dette categorie tipologiche nel seguito vengono articolati gli interventi e gli usi consentiti.

31.2 – Per tutti gli edifici sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001, volti a integrare e migliorare i servizi igienici esistenti e le dotazioni tecnologiche, purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità morfologiche e edilizie oggetto di intervento.

31.3 – Per gli edifici del netto storico classificati come "unità speciale ad aula predominante", oltre agli interventi di cui al comma 2, sono consentiti gli interventi riconducibili alla categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001, volti ad assicurare mediante un insieme organico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi, senza possibilità di frazionamenti degli spazi interni per la realizzazione di servizi né la modifica dei fronti interni ed esterni degli edifici. Nel rispetto di tali condizioni è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Gli usi ammessi, oltre a quelli originari (in genere di tipo religioso) sono quelli per servizi pubblici e di uso pubblico (S), collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, aule civiche, auditorium, centri di documentazione.

31.3 – Per gli edifici del netto storico classificati come "unità speciale con struttura modulare", oltre agli interventi di cui al comma 2, sono consentiti gli volti ad assicurare, mediante un insieme organico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi, come nel seguito precisato:

- la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti tecnologici è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio;
- la salvaguardia delle caratteristiche tipologico-distributive: gli spazi principali a tutti i piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, portici, loggiati) e gli spazi di pertinenza scoperti (corti interne, giardini, orti, ecc.). L'inserimento di ascensori e impianti tecnologici, scale di sicurezza, servizi igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;
- il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, comprese le cornici in stucco e pietra, i cornicioni, i bugnati, ecc.

Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-direzionali (Pd), limitatamente alle strutture ad accesso pubblico, turistico-ricettive (Pr), limitatamente a funzioni ricettive alberghiere, e per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature dell'impianto edilizio, quali ad esempio, strutture museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, strutture associative. Limitatamente al piano terreno è ammessa la localizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

31.4 – Per gli edifici del netto storico classificati come “edilizia di base” (case a corte aperta, palazzetti d’impianto, case a blocco), oltre agli interventi di cui al comma 2, sono consentiti gli volti ad assicurare, mediante un insieme organico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi, come nel seguito precisato:

- la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala, con l’impiego preminente di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. E’ ammessa l’apertura e la rettifica delle bucaure esterne solo sui prospetti interni, in modo coerente al partito decorativo-architettonico. E’ ammessa l’apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. E’ ammessa la variazione di quota dei solai, in modo coerente con le aperture esistenti e da conservare, come anche è ammessa la possibilità di variare l’imposta e il colmo delle coperture, sino a un limite massimo di 50 cm.
- la salvaguardia delle caratteristiche tipologico-distributive: gli spazi comuni al piano terra, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati) e gli spazi di pertinenza scoperti (corti interne, giardini, orti, ecc.). L’inserimento di ascensori e impianti tecnologici, ulteriori vani scale, servizi igienico-sanitari è ammesso nella misura necessaria all’efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;
- il mantenimento di tutti i fronti esterni e visibili dallo spazio pubblico con le relative aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, comprese le cornici in stucco e pietra, i cornicioni, i bugnati, ecc.
- l’inserimento di strutture soppalcate, realizzate con strutture leggere chiaramente distinguibili (metallo, legno, ecc.) sino a un massimo del 30% della superficie lorda (SL) di ogni unità immobiliare.

Sono ammesse destinazioni d’uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), turistico-ricettive (Pr), e per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (S). Limitatamente al piano terreno è ammessa la localizzazione strutture commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq).

Articolo 32 – Frazionamenti e accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, impianti

32.1 – Il presente articolo fa riferimento ai manufatti del netto storico in zona A1 e ai manufatti isolati in zona A2 in cui persistono le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di interesse storico-testimoniale.

32.2 - Eventuali frazionamenti delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell’unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa: l’apertura di nuove porte d’ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici; la realizzazione di nuovi corpi scala; le modifiche delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni che seguono.

32.3 – Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi. Non sono consentiti interventi che comportino l’alterazione dei caratteri tipologici degli edifici, delle parti comuni, dell’articolazione dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

32.4 – L’eventuale recupero dei sottotetti è ammesso nel rispetto delle disposizioni di legge. La verifica dei requisiti relativi all’altezza interna netta avviene senza tener conto della parti del sottotetto aventi altezza netta inferiore a m. 1,40. L’eventuale recupero dei locali sottotetti deve essere effettuato senza alterare i caratteri formali e tipologici degli edifici su cui insistono. E’ a tal fine comunque vietata, in tali zone di piano, la realizzazione di abbaini e la modifica delle quote di colmo e d’imposta delle falde, ad eccezione di quanto disposto dal precedente articolo 31.4.

32.5 – La realizzazione di soppalchi è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre

soddisfare le seguenti condizioni: la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce; l'altezza netta tra pavimento esistente e sopralco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

32.6 – Sono superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. Le superfetazioni possono essere: congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza; incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc.), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario. In ogni caso in cui l'intervento di recupero abbia caratteristiche tali da configurarsi come intervento non classificabile nell'ordinaria manutenzione, è necessario prevedere la qualificazione delle superfetazioni: le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono. Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

32.7 – L'eventuale realizzazione di autorimesse o posti macchina è consentita solo per la formazione della dotazione prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso: all'interno dei corpi edilizi accessori; negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente; all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno; al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti; all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti e utilizzando aperture esistenti;

32.8 – La realizzazione di servizi interni, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti.

32.9 – L'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

32.10 - L'installazione degli impianti di sollevamento deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

32.11 - Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi prospettanti su spazi pubblici od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

32.12 - Gli impianti per il condizionamento dell'aria, anche per ragioni finalizzate alla qualità dei microclimi, non possono scaricare e prelevare aria nelle pubbliche vie e corti al di sotto di una certa altezza dal piano di calpestio, da fissarsi in sede di Regolamento edilizio-urbanistico;

32.13 - Le canne di esalazione del fumo e degli altri scarichi gassosi, anche per ragioni finalizzate alla qualità dell'aria e dei microclimi, devono essere condotte a scaricare al di sopra dei tetti degli edifici, utilizzando prioritariamente i camini esistenti, od altri passaggi.

32.14 - Gli apparecchi degli impianti di riscaldamento, e simili, non possono essere collocati su elementi esterni dei fabbricati;

32.15 - Per cavi, canali, e simili va esaminata preliminarmente la possibilità di collocamento all'esterno delle murature storiche o posizionati così da interessare solamente murature di recente costruzione. Dimostrata l'impossibilità a procedere in questo modo si potrà considerare, in ordine di preferenza, la possibilità di collocarli al di sotto dei pavimenti o all'interno delle murature, anche storiche;

32.16 - Va favorito l'utilizzo di impianti di riscaldamento ad autocombustione senza emissione di fumi od altri scarichi gassosi, di interruttori ad infrarosso senza posa in opera di fili, e di ogni altro accorgimento tecnologico suscettibile di garantire il minimo impatto sia con l'edificato storico che con la qualità ambientale.

32.17 - La formazione di uscite di sicurezza e di accessi per i disabili deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

Articolo 33 – Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture

33.1 – In tutti i manufatti del netto storico in zona A1 e isolati in zona A2 in cui persistono le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di interesse storico-testimoniale, gli interventi di recupero debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

33.2 – I materiali e le apparecchiature murarie originarie andranno rispettati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuati con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

33.3 – Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a faccia-vista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di apparecchi murari a faccia-vista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di re-intonacatura.
- Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali.

33.4 – La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni è regolata come segue: per gli edifici di particolare valore architettonico il colore della tinteggiatura dovrà essere rapportato ad un'analisi stratigrafica degli intonaci mirata al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti; in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali.

33.5 – Si prescrive la conservazione o il ripristino delle coperture tradizionali da realizzarsi secondo le pendenze esistenti o in piano. Per i tetti a falda si prescrive l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo. Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 20% della superficie totale della falda interessata.

33.6 – Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà

comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

Articolo 34 – Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

34.1 – Le corti interne, i cortili e le chiostrine sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali parti comuni esterne (connessa o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto alla porzione di parti comuni non oggetto dell'intervento e rispetto alle unità edilizie interessate dalla trasformazione. Gli interventi ammessi devono assicurare l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione. Si consente la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate nei precedenti articoli.

34.2 – I giardini, gli orti e le aree verdi private sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, canali tradizionali di raccolta delle acque, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc. Non è ammessa la realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, se non in forme amovibili e con l'uso di forme, e colori tradizionali. Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati.

PARTE III - PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO

Titolo 1 – DISCIPLINA PROGRAMMATICA

Articolo 35 – Attuazione del PUC

35.1 - Il Piano urbanistico comunale è composto dal Piano strutturale e dal Piano programmatico, accompagnato dai primi due Piani operativi (1. Città di margine, 2. Periurbano produttivo), atti a consentire uno sviluppo produttivo sostenibile e a bilanciare la carenza di aree per attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico valorizzando le potenzialità ambientali e d'uso delle aree periurbane e di frangia urbana.

35.2 – Il Piano programmatico definisce le priorità operative del PUC e le modalità mediante le quali possono prendere forma gli strumenti operativi ulteriori rispetto a quelli citati al comma 1, parte integrante del Piano urbanistico comunale.

35.3 - Le priorità operative sono riconosciute al completamento della Città di margine e all'infrastrutturazione del Periurbano produttivo. La tavola Pop1 perimetra le aree dove è sviluppato tale approfondimento progettuale, per il quale si rimanda ai Titoli 2 e 3 di questa Parte delle Norme di attuazione.

35.4 – Nelle zone A1 “Abitati storici” e A2 “Manufatti storici isolati”, l'attuazione avviene mediante intervento diretto, come precisato agli articoli precedenti (articoli 9, 30, 31 e seguenti).

35.5 – In zona Br1 - “Residenziale esistente”, l'attuazione avviene mediante intervento diretto o pianificazione attuativa estesa a una Superficie territoriale di almeno 3000 mq, come precisato all'art. 11.

35.6 – Nelle zone Bs1 – “Attrezzature di quartiere”, Bs2 – “Spazi pubblici di quartiere” e F6 “Campo sportivo comunale”, l'attuazione avviene mediante progetti di opera pubblica o intervento privato convenzionato, come stabilito negli articoli 13, 14 e 25.

35.7. In zona F1 – “Cimitero”, l'attuazione è subordinata all'approvazione del Piano regolatore cimiteriale che dovrà avvenire entro 12 mesi dall'approvazione del Puc, come precisato all'art. 20.

35.8. In zona F2 – “Kartodromo”, l'attuazione avviene mediante intervento privato convenzionato o mediante progetto di opera pubblica, come stabilito all'art. 21.

35.9 – L'attuazione della zona Br2 - “Insediamenti residenziali sparsi”, con le aree contigue (buffer) precisate nella tavola Pop1, è subordinata alla redazione di un ulteriore Piano operativo, nella forma di Piano di recupero ai sensi della L. 47/1985, di iniziativa pubblica (cfr. art. 14). Non costituisce variante al presente Puc, a fronte dei necessari approfondimenti conoscitivi e progettuali demandati alla pianificazione attuativa, una diversa perimetrazione delle aree incluse nel detto Piano di recupero, fino a un limite del 10% della superficie territoriale complessiva oggetto di pianificazione.

35.10 - Le zone C - “Completamenti residenziali integrati”, D - “Completamenti produttivi integrati”, F3 – Centro sportivo integrato”, F4 “Verde attrezzato ludico-sportivo” e F5 “Verde attrezzato rurale-sociale”, sono incluse nel Piano operativo n.1, “Città di margine”.

35.11 - La zona Bp – “Insediamenti produttivi sparsi”, con le aree contigue (buffer) precisate nella tavola Pop1, nonché le zone F2 ed F6, sono incluse nel Piano operativo n.2, “Periurbano produttivo”.

35.12 – I siti potenzialmente inquinati individuati dal Piano di bonifica regionale di cui alla Dgrc n. 129 del 27/05/2013 (Allegato n. 5) e sue eventuali integrazioni e modificazioni, dovranno essere sottoposti prima di ogni attuazione ad una indagine completa con relativa caratterizzazione. Tale attività stabilirà gli usi compatibili con lo stato dei luoghi. Nelle more non è consentito l'uso dei fondi e dei manufatti inclusi negli ambiti sensibili ed è interdetta la conduzione della attività agricole. Il settore competente comunale avvia le procedure finalizzate alla caratterizzazione del sito, con richiesta di convocazione di apposita conferenza dei servizi all'Arpac, entro 180 giorni dall'approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 36 – Articolazione dei tempi e dimensionamento del piano

36.1 – Le previsioni del Piano strutturale hanno valore a tempo indeterminato mentre il Piano programmatico assume un orizzonte temporale di cinque anni. Il dimensionamento residenziale, produttivo, dei servizi e delle attrezzature contenuti nella Disciplina programmatica del Puc è riferito al 2030.

36.2 – Le previsioni dei Piani operativi hanno durata quinquennale, a partire dalla pubblicazione sul Burc della delibera di approvazione del Piano urbanistico comunale. Alla scadenza del periodo di validità dei Piani operativi entrano in vigore le Regole di base di cui alla Parte I delle presenti Norme tecniche di attuazione.

36.3 – Il dimensionamento residenziale al 2030 è calcolato pari a 294 alloggi, ognuno dei quali con superficie lorda SL= 100 mq. IL 35% dei nuovi alloggi (almeno 104 unità) dovrà presentare le caratteristiche di “social housing” ai sensi del Dm 22.4.2008. I nuovi alloggi saranno realizzati prioritariamente mediante: il recupero del patrimonio immobiliare esistente, con particolare attenzione a quello di origine storica, sia in ambito urbano che in campagna; la densificazione e la riforma della città residenziale di recente formazione; il riuso e il completamento dei manufatti localizzati nella zona acquisita alla proprietà pubblica esito della lottizzazione “ex IACP futura”.

36.4 – Nel dimensionamento delle attrezzature pubbliche (standard di cui al Decreto 1444/1968), vengono computate anche aree di proprietà privata da convenzionare all'uso pubblico. L'assoggettamento all'uso pubblico per le aree destinate ad attrezzature e servizi, riportate nelle tavole, può avvenire a mezzo di convenzione, con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e a ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e - ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Il suddetto assoggettamento a servitù perpetua di uso pubblico può anche avvenire (in esecuzione di eventuali previsioni dello specifico programma urbano) a mezzo di convenzione con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali - con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove). Il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato al suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Le convenzioni sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

Titolo 2 – DISCIPLINA OPERATIVA

Articolo 37 – Piano operativo n.1 – “Città di margine”

37.1 – Lo stralcio operativo riguarda le aree della città di margine - classificate dal Piano strutturale come zone C, D2, F3, F4, F5 - ed alcuni spazi ad uso pubblico di riconnessione tra questa e la città consolidata, ivi comprese alcune aree, adibite ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, classificate come Bs1 e Bs2.

37.2 – La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell’urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di standard urbanistici e ridefinendo la soglia con l’ambito periurbano rurale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- In zona C, le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare l’indice di IT= 0,50 mq/mq, H= altezza massima esistente. Nel caso in cui il comparto attuativo preveda delocalizzazione di quantità residenziali dalla zona A, per la delocalizzazione dei volumi incongrui come definiti al precedente articolo 9, IT= 0,65 mq/mq. Nell’ambito del progetto attuativo andrà inserito organicamente quanto previsto nel progetto finanziato nell’ambito del Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree degradate (L. 190/2014, art.1, co.431) presentato il 28.1.2021.
- In zona D2, le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare, per ciascun comparto attuativo, l’indice di IT= 0,50 mq/mq, H= 9,00 m, numero di piani= 2; b) la SL destinata a funzioni produttive direzionali non potrà superare il 10% della Superficie lorda complessiva prevista dal comparto di attuazione.
- In zona F3, la destinazione caratterizzante è di centro sportivo integrato con funzioni commerciali. L’attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri: RC= 20% (riferita al lotto specialistico con estensione pari al 75% della ST), H= 7,0 m (derogabile solo per dimostrate esigenze legate alla funzione da insediare). Almeno il 20% della superficie dell’intervento dovrà essere sistemata come verde di mitigazione (cfr. Scheda “VM”).
- In zona F4, la destinazione caratterizzante è di attrezzatura non edificata. E’ consentito impiantare boschi produttivi (cfr. Scheda “BP”), verde di mitigazione (cfr. Scheda “VM”) e, massimo per il 25% dell’area interessata dall’intervento realizzare “verde attrezzato” (cfr. Scheda “VA”). Vanno salvaguardate le coltivazioni tipiche eventualmente presenti dettagliatamente censite e documentate nel progetto di sistemazione dell’area. E’ consentita la realizzazione di manufatti per attrezzature di uso pubblico (prevalentemente di tipo sportivo, ludico, per lo spettacolo all’aperto e per l’istruzione) nel rispetto dei seguenti parametri: RC= 5% (riferita al lotto specialistico con estensione pari all’85% della ST), H= 5,0 m.
- In zona F5, la destinazione produttiva agricola deve restare prevalente: almeno il 70% della superficie territoriale interessata da ogni singolo intervento dovrà essere infatti destinata a “verde produttivo” (cfr. Scheda “VP”). Dovranno inoltre essere salvaguardate le coltivazioni tipiche dettagliatamente censite e documentate nel progetto di sistemazione dell’area. Sulla restante porzione del lotto, è consentito impiantare boschi produttivi (cfr. Scheda “BP”), verde di mitigazione (cfr. Scheda “VM”) e, massimo per il 10% dell’area interessata dall’intervento realizzare “verde attrezzato” (cfr. Scheda “VA”). E’ consentita la realizzazione di manufatti a sostegno dell’agricoltura e per attrezzature di uso pubblico (prevalentemente di tipo sociale e per l’istruzione) nel rispetto dei seguenti parametri: RC= 3% (riferita al lotto specialistico con estensione pari al 90% della ST), H= 4,0 m.

37.3 – Nelle zone C e D2, la disciplina operativa perimetra:

- a) i lotti fondiari, ovvero le aree di sedime dei nuovi fabbricati e relative pertinenze scoperte, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni d’uso definite dalla componente strutturale.
- b) le aree a standard, da trasferire gratuitamente all’amministrazione comunale, distinguendo tra quelle destinate a verde pubblico attrezzato e altri spazi pubblici fruibili (piazza, parcheggio, ecc.) e quelle destinate al completamento del sistema viario.

- c) il sedime dei nuovi fabbricati, con i fili fissi da rispettare nel progetto architettonico, con le flessibilità consentite dal salto di scala e di dettaglio progettuale. In zona C, il sedime non è individuato dal Piano operativo che indica come preferenziale il recupero dei fabbricati esistenti e il loro completamento. Questa ipotesi è da sottoporre a una preventiva fattibilità giuridico-amministrativa e tecnico-economica.

37.4 – Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico – zone F3, F4, F5 incluse nello stralcio operativo -, la disciplina operativa perimetra, oltre a quanto stabilito ai punti c) e d) del comma precedente:

- d) I lotti specialistici, dove sono localizzati gli edifici ospitanti attrezzature esistenti e di nuovo impianto (per l'istruzione, lo sport, la ricreazione) – da realizzarsi nel rispetto dei parametri e delle funzioni stabilite dal Piano strutturale).
- e) le aree aperte alla libera fruizione del pubblico, non recintabili, da trasferire, nel caso di intervento privato, gratuitamente all'amministrazione comunale per la realizzazione di verde e spazi lastricati attrezzati o parcheggi pubblici.
- f) il sedime dei nuovi fabbricati, con i fili fissi da rispettare nel progetto architettonico, con le flessibilità consentite dal salto di scala e di dettaglio progettuale.

37.5 - Le previsioni di cui ai commi 3 e 4 possono essere attuate mediante intervento diretto convenzionato esclusivamente nel caso in cui vengano cedute gratuitamente alla proprietà pubblica le aree di cui ai precedenti punti b) ed e) entro 30 mesi dall'approvazione del Piano urbanistico comunale. In questo caso, il proponente acquisisce a tempo indeterminato i diritti edificatori da esercitare sulle aree definite ai precedenti punti a) e d), da declinare secondo un progetto architettonico rispettoso anche delle condizioni dettagliate ai punti c) e f). La cessione delle aree a standard e delle aree aperte delle attrezzature è accompagnata da un atto di convenzionamento nel quale è facoltà dell'amministrazione richiedere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico.

37.6 - In alternativa, anche prima dello scadere del termine dei 30 mesi dall'approvazione del Puc, le previsioni operative possono essere attuate mediante pianificazione urbanistica attuativa, nel rispetto delle condizioni stabilite ai punti a) e b) e del rispetto dei fili fissi di cui al comma 3. Anche in questo caso, è facoltà dell'amministrazione richiedere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico in cessione. E' comunque facoltà dell'amministrazione, per le aree pubbliche o da acquisire al patrimonio pubblico, procedere mediante progetti di opera pubblica.

37.7 – Il Piano operativo individua le unità minime di progetto (Ump) costituenti ambiti di attuazione da realizzarsi mediante progetti estesi all'intera superficie perimetrata. Le Ump – Unità minime di progetto - costituiscono comparti urbanistici ai sensi degli artt. 33 e 34 della Legge urbanistica regionale n. 16/2004, nei quali perequare gli eventuali oneri e diritti tra i diversi soggetti pubblici e privati interessati dalla trasformazione territoriale. Sono esclusi dai comparti le superfici territoriali appositamente individuate nella tavola Pop2 le quali non concorrono alla definizione degli indici e dei parametri di cui alla tabella che segue. Nel caso del sub2 della zona F4, per l'edificio residenziale esistente, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, a parità di volume V.

Nella tabella riportata nella pagina che segue sono riportate le Ump che costituiscono i comparti attuativi del Piano operativo della Città di margine.

37.8 – Con successivi provvedimenti amministrativi collegati agli atti di programmazione degli interventi saranno stabilite le porzioni di lotto specialistico relativo alle zone Bs1 e Bs2 che saranno aperte all'uso pubblico, con lo scopo di mettere in connessione parti urbane oggi non facilmente accessibili e realizzare una rete continua di spazi pubblici e percorsi ciclopedonali attrezzati. In questa sede, saranno anche reperiti gli edifici primari della città storica da adibire ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, con attenzione prioritaria al Castello di Casaluce e agli spazi aperti ad esso contigui.

Tabella 1. Città di margine: unità minime di progetto

Zona t.o.	Sub	ST ³ (mq)	“Aree a standard” e “aree aperte” ⁴ (mq)	SC (mq)	SL (mq)
C	1	11720	2930	-	5860
	2	8807	2205	-	4405
D2	1	25080	6270	-	12540
	2	5000 ⁵	1735	-	2500
F3	1	12430	4100	1665	-
F4	1	11275	1690	480	-
	2	5935	890	250	-
	3	5310	800	225	-
	4	7720	1160	330	-
	5	8900	1350	380	-
	6	7235	1085	310	-
	7	11430	1715	485	-
	8	8104	1215	345	-
	9	5990	900	255	-
	10	4165	625	180	-
	11	5260	790	225	-
	12	5890	885	250	-
	13	33260	4990	1410	-
	14	10936	1640	465	-
	15 ⁶	11656	1748	495	-
F5	1	6250	625	170	-
	2	7145	715	195	-
	3	9160	915	250	-
	4	5860	585	160	-
	5	16360	1635	440	-
	6	11525	1153	310	-
	7	7860	786	210	-
	8	10370	1035	280	-

³ I valori indicati in tabella sono da ritenersi indicativi. La Superficie territoriale di ogni Ump sarà verificata ed eventualmente aggiornata in sede di progettazione attuativa, sulla base di rilievi di campo e confronto con la documentazione catastale. Di conseguenza, saranno in quella sede rielaborati tutti i parametri derivati, applicando gli indici definiti negli articoli di Nta.

⁴ (art. 37, co. 3 punto b; co. 4 punto e)

⁵ Accoglimento dell'osservazione n. 81.

⁶ Accoglimento dell'osservazione n. 94.

Articolo 38 – Piano operativo n.2 – “Periurbano produttivo”

38.1 – Lo stralcio operativo riguarda le aree periurbane dove il Piano prevede la realizzazione di un insediamento produttivo integrato (zone Bp1 ed aree contigue) e alcune aree preesistenti in tutto o in parte urbanizzate caratterizzate dalla presenza del kartodromo (zona F2) e di un’attrezzatura sportiva restata incompleta (Zona F6).

38.2 – La finalità del PUC è di offrire aree produttive attrezzate e al contempo concorrere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell’ambito periurbano, oggi caratterizzato dalla diffusione di attività manifatturiere esito di iniziative non pianificate. Tale obiettivo, coerente con la filosofia volta al contenimento del consumo di suolo (cfr. Ptcp), si attua mediante l’acquisizione pubblica preventiva delle aree, in modo da evitare vantaggi fondiari per i proprietari dei territori negati sui quali si concentra la nuova edificazione produttiva.

38.3 – Nelle zone sottoposte a PIP, da attuarsi ai sensi della L. 865/1971, la disciplina operativa perimetra:

- a) i lotti fondiari, ovvero le aree di sedime dei nuovi fabbricati e relative pertinenze scoperte, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni d’uso definite dalla componente strutturale.
- b) le aree a standard, distinguendo tra quelle destinate a verde pubblico e quelle destinate al completamento del sistema viario.

I parametri da rispettare sono i seguenti: IF= 0,5 mq/mq; H= 7,0m. Almeno il 25% del lotto fondiario sarà costituito da superfici permeabili (P= 0,25). Almeno il 50% delle aree a standard ex art. 5 del Decreto 1444/1968 sarà sistemato a come “verde di mitigazione” (cfr. Scheda “VM”).

38.4 – E’ compito alla pianificazione attuativa di iniziativa pubblica (PIP) la specificazione di una sequenza di attivazione degli interventi edificatori, prevedendo che non sia possibile urbanizzare un determinato lotto fondiario sino a quando non sia completamente attuata la previsione individuata come propedeutica nella sequenza temporale definita dal Piano operativo. Il PIP specificherà inoltre le modalità di sistemazione e gli usi ammissibili che si potranno svolgere nelle fasi intermedie di attuazione, privilegiando soluzioni che non comportino l’impermeabilizzazione dei suoli e che prevedano l’impianto di alberi e arbusti.

38.5 – Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche – zone F2 ed F6 incluse nello stralcio operativo -, la disciplina operativa perimetra:

- c) i lotti specialistici, dove sono localizzate le attrezzature esistenti e di nuovo impianto, da realizzarsi nel rispetto dei parametri e delle funzioni stabilite dal Piano strutturale.
- d) le aree aperte alla libera fruizione del pubblico, non recintabili, da trasferire, nel caso di intervento privato, gratuitamente all’amministrazione comunale per la realizzazione di verde e spazi lastricati attrezzati o parcheggi pubblici.

In zona F2 ed F6 sono i seguenti possono essere realizzati volumi di servizio con RC= 10% (riferita al lotto specialistico) e H = 5,0 m (con deroghe possibili per le eventuali tribune del campo sportivo).

38.6 – Nelle aree di cui al precedente comma 5, le previsioni operative sono attuate mediante pianificazione urbanistica attuativa, nel rispetto delle condizioni stabilite ai punti c) e d). È comunque facoltà dell’amministrazione, per le aree pubbliche o da acquisire al patrimonio pubblico, procedere mediante progetti di opera pubblica.

Articolo 39 – Scheda CP. Rete ciclo-pedonale attrezzata

39.1 – La disciplina operativa definisce un tracciato direttore per la realizzazione, anche per parti, di nuova rete di percorsi ciclabili e pedonali attrezzati di connessione tra i diversi contesti urbani e periurbani di Casaluce. Questo tracciato guiderà le opere sia di natura pubblica che privata che saranno realizzate nei diversi ambiti di attuazione precedentemente definiti.

39.2 – Nella progettazione dei percorsi ciclabili e pedonali attrezzati andranno previste alberature, pensiline e brise-soleil (pergolati) per riparare i percorsi e caratterizzarne la forma in alcuni tratti principali e nei nodi di intersezioni con il trasporto pubblico.

Articolo 40 – Scheda VM. Verde di mitigazione

40.1– Il Piano persegue i seguenti obiettivi: mitigare alla vista infrastrutture, aree produttive ed aree di sosta dei veicoli; mitigare l’impatto acustico delle infrastrutture; favorire la diffusione della biodiversità e la riconnessione ecologica.

40.2 – Prescrizioni:

- le aree con verde di mitigazione sono totalmente permeabili e continue, accessibili dalla fauna locale.
- il profilo della vegetazione – siepi, filari e gruppi arborei (schede AV) - deve avere un andamento crescente dal margine verso l’interno e, dove possibile, la fascia centrale di vegetazione sempreverde deve essere impiantata su di un terrapieno di 2-3 mt in modo da offrire un maggior schermo ai rumori.

40.3 – Raccomandazioni:

- la realizzazione degli eventuali terrapieni di modellazione del suolo dovrebbe avvenire mediante terreni di scavo e inerti di riciclo, preferibilmente provenienti da cantieri distanti non più di 50 km;
- le aree a verde di mitigazione dovrebbero intendersi come tratti di corridoi ecologici riservati alla fauna e all’incremento della biodiversità; la presenza dell’uomo non è in queste aree determinante.
- i sestri d’impianto possono essere ridotti fino alla dimensione di mt. 2x2 per le alberature di cui alla Scheda AV02 e mt. 0,5x0,5 per gli arbusti costituenti siepi (Scheda AV01).

Articolo 41 – Scheda VP. Verde produttivo

41.1– Il Piano persegue i seguenti obiettivi: consolidare i caratteri storici del tessuto agricolo; rafforzare l’economia del settore primario e, quando opportuno, realizzare orti con valenza sociale.

41.2 – Prescrizioni:

- valorizzare gli elementi tipici della civiltà contadina eventualmente presenti (pozzi, aie, piazzole, capanni, ecc.), gli elementi arborei preesistenti;
- valorizzare le coltivazioni tipiche locali;
- laddove se ne dimostri la necessità, realizzare a titolo precario “capanni ” a uso deposito e ricovero attrezzi agricoli nel rispetto delle seguenti prescrizioni: i manufatti dovranno essere realizzati con struttura leggera, in legno o metallo, pavimentazione in legno, pietra o cotto semplicemente appoggiato su letto di sabbia, tamponatura in tavolato di legno o canniciata e copertura da realizzarsi, preferibilmente, il legno e/o tegole in laterizio. I capanni saranno ancorati al suolo mediante incastri senza l’uso di materiali cementizi e resine. Dimensioni interne massime: mt 2,5 x mt 2,5; H max= mt 3,0.

41.3 – Raccomandazioni:

- rendere fruibili i “campi” agricoli, mediante sentieri sterrati recuperati da antiche interpoderali, comunque senza alcuna variazione del suolo.
- realizzare eventuali opere di messa in sicurezza del suolo mediante tecniche d’ingegneria naturalistica, nel rispetto dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Articolo 42 – Scheda BP. Bosco produttivo

42.1 – Il Piano persegue i seguenti obiettivi: rinaturalizzazione di aree incolte e prive di vegetazione; produzione di biomassa; miglioramento del paesaggio; creazione di nuovi spazi pubblici sistemati a parco naturalistico; abbattimento dell’effetto “isola di calore”.

42.2 – Prescrizioni:

- le piantumazioni devono avvenire mediante disposizione di gruppi arborei e siepi nel rispetto delle tipologie vegetazionali e dei sestri d’impianto delle Schede AV.

42.3 – Raccomandazioni:

- Nell’ambito dell’area boschiva vanno tracciati sentieri sterrati e piccole aree di sosta, anche attrezzate per pic-nic gioco all’aperto o sport; tali aree non devono essere impermeabilizzate né prevedere alcuna costruzione stabile.

Articolo 43 – Scheda VA. Verde attrezzato

43.1 – Il Piano persegue i seguenti obiettivi: incentivare la socializzazione e fornire spazi per lo sport ed il gioco; aumentare la fruizione complessiva del sistema degli spazi pubblici sistemati a verde.

43.2 – Prescrizioni:

- Le aree a verde attrezzato possono essere recintate con siepi e recinzioni leggere, in ferro e/o legno, alte non più di 1,5 mt.
- La superficie impermeabilizzata ed i servizi non possono eccedere i parametri che seguono:
Suddivisione dell'area: Prato e gioco libero: 35%;
Impianti arborei ed arbustivi: 25%;
Servizi coperti: 1,5%; H= 3,5 mt;
Servizi scoperti: 8,5%;
Gioco bambini: 20%;
Percorsi ed aree di sosta: 10%.

43.3 – Raccomandazioni:

- Particolare attenzione dovrà essere posta allo smaltimento delle acque di prima pioggia che, prima del collettamento, devono essere opportunamente pretrattate in apposite vasche.
- Ai fini della mitigazione ambientale è consentito integrare il verde di mitigazione con aree a verde boscato. Allo stesso modo è consentita la realizzazione di aree a verde boscato anche in prossimità di quelle destinate ad attrezzature.
- Per la messa in sicurezza delle aree a verde si raccomanda l'adozione di tecniche e pratiche rientranti tra quelle previste dall'ingegneria naturalistica.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione delle attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani in modo da garantirne il regolare smaltimento secondo la normativa vigente in materia.

Articolo 44 – Scheda AV01. Vegetazione: siepi

44.1 – Le siepi sono complessi vegetali continui a sviluppo lineare che possono essere costituiti sia da alberi che da arbusti, con varie funzioni: arredo, barriera antirumore e antipolvere, frangivento mascheramento, habitat faunistico. In ambito urbano, le siepi possono essere costituite sia da specie autoctone che naturalizzate che esotiche, purchè adatte alle specifiche condizioni climatiche.

Le due categorie dimensionali principali sono:

- siepi alte (altezza > 2m), si differenziano per le maggiori difficoltà manutentive (la potatura necessita di trabattello, o se superiori a 4 m di piattaforma), necessitano di spazi maggiori ed esercitano efficacemente funzioni di mascheramento e filtro.
- siepi basse (altezza < 2m), impiegate soprattutto con funzione decorativa, antipolvere e parziale mascheramento; la manutenzione non necessita di particolari attrezzature.

Le diverse tipologie di siepi sono, comunque, caratterizzate dalla preferenza d'impiego di alcune specie e sono generalmente:

- siepi difensive,
- siepi fiorite,
- siepi sempreverdi,
- siepi verdi per cortine alte.

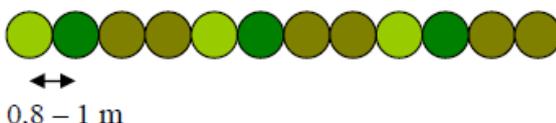
44.2 – Prescrizioni:

- E' vietata la rimozione delle siepi esistenti nelle aree agricole e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.
- Le siepi urbane e rurali, monospecifiche o miste, possono essere potate e mantenute in modo da controllarne la crescita, ma in modo tale da evitare forzature "topiarie" della forma e del portamento naturale. Nel caso in cui, per motivi di forza maggiore dovuti a interventi di interesse generale, si

dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinino, nella misura del possibile, le condizioni preesistenti.

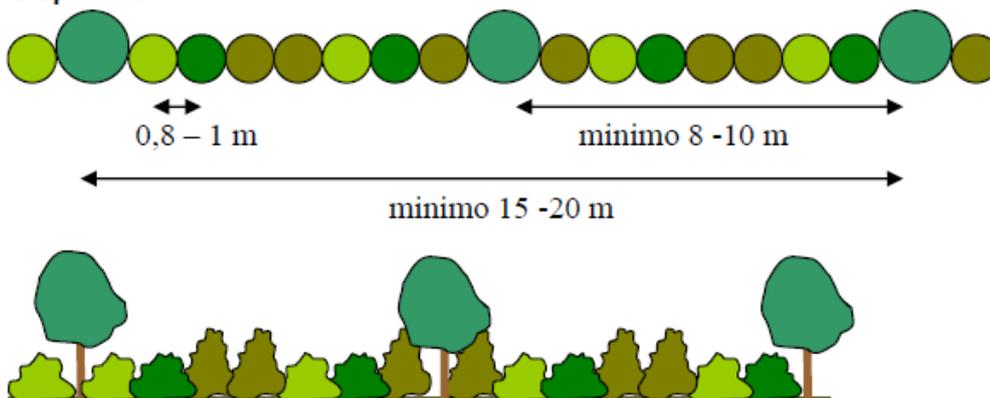
- Schemi di impianto: a seconda delle specie impiegate in fase di impianto andranno osservate le seguenti distanze tra una pianta e l'altra: siepe medio/bassa monofilare con altezze tra 3 e 5 metri particolarmente adatta per ambiti spazialmente limitati come i cigli stradali. Il sesto di impianto generalmente è stabilito tra 0,8 ed 1 metro in relazione all'effetto protettivo (densità) che si desidera ottenere.

Siepe bassa



- siepe medio/alta mono o bifilare con altezze tra 5 e 10 metri adatta a terreni pesanti e umidi di pianura adatta a cigli stradali, ai corsi d'acqua e alla mitigazione dei PUA. Il sesto di impianto tra le specie da mantenere a ceppaia è generalmente stabilito tra 1,5 e 2 metri, ma con l'interposizione delle specie arbustive può essere maggiore, conferendo una trasparenza maggiore alla formazione.

Siepe alta



N.	Nome volgare	Nome scientifico	Fiori	Epoca di fioritura	Frutti	Caratteristiche e governo
1	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	Giallo-verdi	Giugno	Da verde ad arancione castani a maturità	Albero da potare o ceduire
2	Corniolo	<i>Cornus mas</i>	Gialli	Febbraio-Marzo	Rossi (estate)	Arbusto o alberello
3	Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>	Bianchi	Marzo-Aprile	Blu scuro (estate-autunno)	Arbusto spinoso

44.3 – Manutenzioni:

- Potature: le siepi urbane possono essere mantenute sia in forma libera che obbligata. Nel primo caso la potatura verrà effettuata con la cesoia o attrezzi manuali simili. Nel caso di siepi di forma obbligata gli interventi dovranno essere più regolari, di norma da effettuarsi due volte all'anno.
- Zeppature: Verranno eseguite almeno due volte all'anno nel terreno per una larghezza corrispondente alla proiezione della chioma, allo scopo di eliminare le erbe infestanti e di arieggiare il suolo.

- Pacciamatura: A protezione della siccità, dal freddo invernale e dalle malerbe sul terreno sottostante la siepe andrà posto uno strato di materiale pacciamante da rinnovare almeno annualmente, meglio ancora in occasione delle zepature.
- Diserbo: In caso di eccessiva presenza di erbe invadenti si potrà provvedere a limitati diserbi chimici mediante pompa impiegando prodotti selettivi o antigerminello.
- Pulizia: Potrà rendersi necessario provvedere alla ripulitura delle siepi con passaggi più o meno frequenti a seconda della necessità.

Articolo 45 – Scheda AV02. Vegetazione: filari e alberature

45.1 – Si tratta di complessi vegetali continui a sviluppo lineare, costituiti da alberi talvolta completati da impianti di arbusti. Le funzioni dei filari sono varie: dall'ombreggiatura con il conseguente riequilibrio termico in ambiti urbani al completamento visuale paesistico di viali, alla delimitazione di spazi aperti e/o confini di proprietà. Disposti lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo, hanno funzioni igienico-sanitarie, estetiche, ricreative e di connessione della trama vegetazionale tra il paesaggio urbano ed extra-urbano.

45.2 – Prescrizioni:

- I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie o che costituiscano rischio per la vegetazione circostante.
- Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta, per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie (se non sono sopraggiunte morie o malattie specifiche della specie).
- In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie, (se non ci sono state morie o malattie specifiche della specie da sostituire).
- Nei casi di nuovo impianto e/o ristrutturazione di filari urbani esistenti si prescrivono i seguenti parametri dimensionali, intendendo per alberi di I° grandezza le specie di altezza superiore ai 20 m, per alberi di II° grandezza le specie di altezza compresa tra 8 e 20 m, per alberi di III° grandezza le specie di massima altezza pari a 8 m:

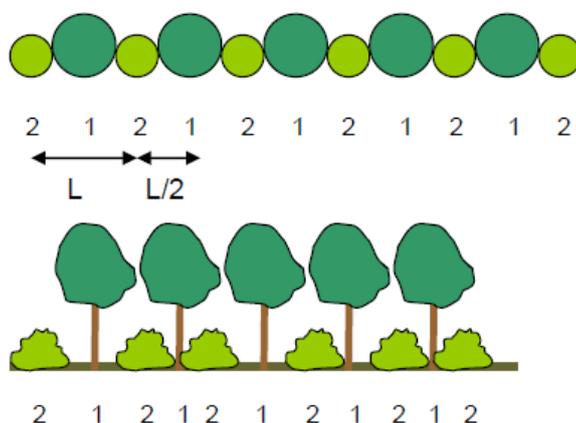
forma e dimensione delle aree permeabili di impianto: si privilegia la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata larga minimo 2,50 m per alberi di I e II grandezza e 1,50 m per alberi di III grandezza. Se l'aiuola continua non è possibile si deve prevedere una superficie minima, non pavimentata, coperta di grigliato al piede delle piante.

superficie minima varia in relazione alla grandezza: per alberi di I° e II° grandezza si prevede una superficie libera pari ad almeno 10 mq, per alberi di III° si prevede una superficie libera pari ad almeno 1,2 x 1,2 m. b. distanze da recinzioni: per alberi di I° grandezza pari a 3,5 m; per alberi di II° grandezza pari a 3 m; per alberi di III° grandezza pari a 2 m. c. distanze da infrastrutture sotterranee: per alberi di I°, II°, III° grandezza pari a 3/4 m. Per la distanza dei filari dai bordi delle strade restano ferme le disposizioni del Nuovo Codice della strada.

- Per la protezione del colletto dell'albero e della zona radicale la superficie ottimale da proteggere è di 12 mq, la superficie minima da proteggere non può essere inferiore a 4 mq. La protezione ottimale può essere effettuata creando una zona non calpestabile (protetta da cordoli, steccati, ringhiere) ricoperta di pacciamatura organica; altre soluzioni di protezione si hanno utilizzando grigliati in ghisa o altri metalli, autobloccanti in cemento. Per l'irrigazione, si dovranno predisporre tubi di plastica individuali, da utilizzare prevalentemente nella fase di attecchimento della pianta o nei periodi siccitosi oppure attraverso un sistema di fossetti che convogliano l'acqua piovana direttamente alle singole piante. Il diametro delle piante da mettere a dimora dovrà essere compreso tra i 5 e 8 cm. in modo che le piante possano sviluppare un buon apparato radicale e raggiungere in breve tempo dimensioni ragguardevoli.

45.2 – Raccomandazioni:

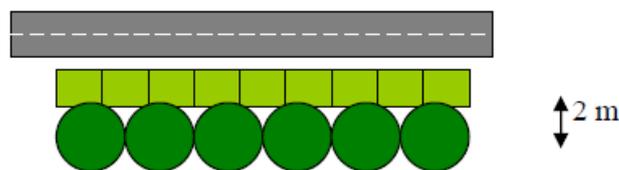
- Gli alberi e gli arbusti che compongono i **filari** dovranno avere portamento e dimensioni corrispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto o dall'impiego previsto. Le principali caratteristiche di riferimento che dovranno essere indicate anche in elenco prezzi sono le seguenti:
 - altezza dell'albero;
 - altezza della chioma;
 - coefficiente di snellezza (rapporto altezza albero/diametro del colletto) che dovrà essere tra 60-80 per le latifoglie e 30-40 per le conifere;
 - circonferenza del tronco a 1 mt. da terra;
 - portamento monocormico;
 - diametro della zolla che deve essere almeno 3 volte la circonferenza del tronco misurata a 1 mt. da terra.
- **I filari in ambito urbano** comprendono tutte le alberature urbane e periurbane. Le piante che le costituiscono si trovano a vegetare in condizioni ambientali più difficili rispetto a quelle tipiche delle aree agroforestali. In particolare, si evidenzia:
 - scarsità di spazio aereo (es. vicinanza di edifici) e radicale (pavimentazioni, condutture sotterranee);
 - scarsa disponibilità di elementi nutritivi;
 - costipamento del terreno e frequenti condizioni idriche estreme (aridità fisiologica, ristagni);
 - alterazioni climatiche dell'ambiente cittadino (calore riflesso dalle asfaltature, effetto della disposizione degli edifici sul vento, ecc.);
 - inquinamento (scarichi delle auto, immissioni da impianti di riscaldamento, industrie, ecc.; distribuzione di sali nel periodo invernale; ecc.);
 - danni da parte dell'uomo o di animali domestici (urti da veicoli, danneggiamento da macchine operatrici durante l'esecuzione di scavi; potature non corrette; ecc.).
- I filari dovranno avere un'inserzione della chioma misurata a 2,50 mt. da terra. Le circonferenze degli alberi, misurata a 1,30 mt. da terra, dovrà essere di 22-25 cm. per le piante nell'area urbana e di 12-14 cm. per le strade fuori dall'urbano. Le buche di interro dovranno avere una dimensione minima di 1mt x 1mt x 1mt nelle situazioni più sfavorevoli; nelle situazioni ottimali si dovranno prevedere buche di interro di 2mt x 2mt x 1mt.



- Per le alberature a filari in area urbana e periurbana occorre indirizzarsi su almeno 15 specie, da utilizzare in raggruppamenti per facilitare la manutenzione e la gestione delle stesse.

specie	dist. dagli edifici (mt.)	dist. di impianto (mt.)
1 Acer campestre	4	4
2 Acer pseudoplatanus	6	7
3 Fraxinus ornus	4	4
4 Quercus ilex	5	6
5 Tilia platiphyllos	7	8
6 Tilia cordata	7	7
7 Ulmus pumila	7	7
8 Carpinus betulus (var. pyramidalis)	2-3	4
9 Quercus robur (var. pyramidalis)	3-4	5
10 Celtis australis	5-6	8
11 Robinia da fiore	4	4
12 Platanus sp.	6-7	8
13 Sorbus domestica	5	4
14 Sorbus torminalis	4	4
15 Pinus pinea	6	6

- **Per le alberature a filari su percorsi pedonali-ciclabili** si prevede l'utilizzazione di specie arboree di 2° grandezza.

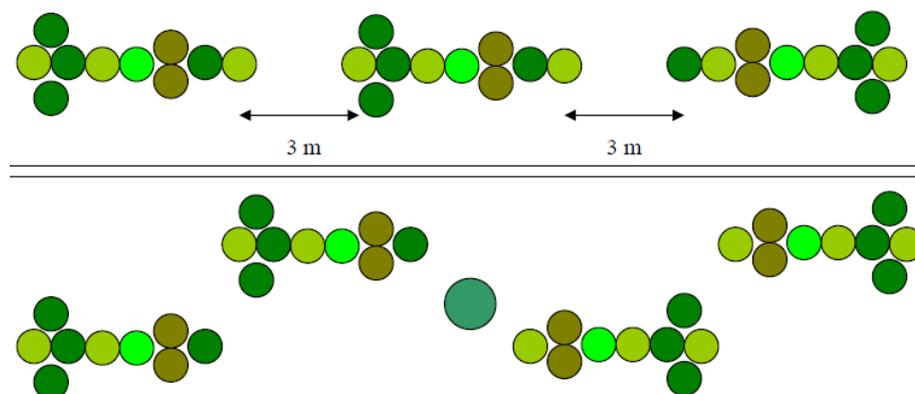


Articolo 46 – Scheda AV03. Vegetazione: gruppi arborei

46.1 – Si tratta di complessi vegetali costituiti da alberi e arbusti caratterizzati da piante che coprono uniformemente il suolo formando una massa vegetale compatta ed evitando la presenza di corridoi visuali perpendicolari al senso di sviluppo longitudinale della barriera. Date queste caratteristiche, i gruppi arborei rappresentano una soluzione particolarmente adatta nelle aree in cui sia possibile o desiderabile aumentare l'effetto schermante.

46.2 – Prescrizioni:

- Il mantenimento della funzione schermante anche nei periodi di riposo vegetativo e, pertanto, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi o con strutture densamente ramificate ed apparati fogliari semipersistenti (come nel caso del carpino). come "Siepi sempreverdi" e "Siepi per cortine alte". Tra queste si segnalano: alloro, lauroceraso, ligustro, leccio, cipressi, abete rosso, ginepri e tuie e tra quelle decidue o con foglie semipersistenti: acero campestre, nocciolo, eleagno, frassino maggiore, carpino bianco, pioppo cipressino, faggio e roverella.
- L'impianto può anche essere costituito da più gruppi di arbusti distribuiti lungo una fascia.
- La ripetizione del modulo può anche essere irregolare ed interessare tutta la superficie disponibile, con l'eventuale inserzione di alberi alti.
- I singoli gruppi vanno distanziati tra loro almeno 3 metri, per consentire la gestione meccanizzata della vegetazione spontanea.



46.3 – Raccomandazioni:

- Si consiglia di piantare gli arbusti ravvicinati per favorire un rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto di copertura, mentre gli alberi d’alto fusto a maturità, devono essere molto distanziati tra loro per favorire lo sviluppo della vegetazione erbacea.

46.4 – Manutenzioni:

- Favorire la vegetazione erbacea al piede della siepe; eseguire massimo 2 tagli annui sempre e solo nel periodo compreso tra il 15 luglio e 15 settembre.
- In assenza di strato erbaceo se ne consiglia la semina a strisce di circa 3 -4 metri su entrambi i lati delle siepi e scoline.
- In sostituzione allo sfalcio è possibile effettuare la trinciatura; essa si esegue più lentamente e con strumenti trincianti portati dietro al trattore, concedendo alla fauna maggiore possibilità di allontanamento prima del passaggio delle lame.
- Evitare fertilizzanti, erbicidi, pesticidi sulla banchina erbosa.
- Potare la siepe adulta con tagli di contenimento quando essa tende ad invadere la fascia erbosa.
- Effettuare una periodica ceduazione degli arbusti per favorire il ricaccio dei rami basali.

Articolo 47 – Scheda PA. Parcheggi alberati

47.1– Il Piano persegue i seguenti obiettivi: eliminare la sosta degli autoveicoli lungo le strade e nelle piazze; mitigare alla vista le aree di sosta, mediante la creazione di aree dedicate opportunamente bordate da siepi e piantumate; favorire l’utilizzo pedonale e ciclabile del territorio.

48.2 – Prescrizioni:

- I parcheggi, realizzabili anche dai privati, da assoggettare mediante convenzione ad uso pubblico, vanno urbanisticamente computati come superfici a “verde attrezzato”.
- Le aree di sosta dovranno essere opportunamente mitigate, realizzate con una fascia di verde di mitigazione di profondità adeguata alla dimensione del parcheggio stesso, dotati di pavimentazione permeabile inerbita e di alberature ad alto fusto distribuite nell’area per un numero di 2 alberi ogni 10 mq di superficie a parcheggio e comunque con almeno un albero ogni due posti macchina.
- Nelle aree di parcheggio deve esser prevista un’opportuna segnaletica sia verticale che orizzontale, un sistema informativo e devono esser distinte le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.
- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- In tutti i tipi di parcheggi dovranno essere previste rastrelliere, preferibilmente coperte, per biciclette nella misura minima di un posto bici per ogni posto auto.

- I progetti dovranno prestare particolare attenzione alla tipologia costruttiva e alla scelta dei materiali al fine di una agevole ed economica gestione.
- Per queste aree la dotazione minima deve essere costituita da: spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato; illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico.

47.3 – Raccomandazioni:

- Le aree di sosta potranno essere dotate di pensiline, anche con sistema fotovoltaico.
- Nella progettazione delle aree di sosta si valuterà la possibilità di: distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) rispetto alle aree riservate alla circolazione, con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni; privilegiare le pavimentazioni drenanti.
- I parcheggi per biciclette dimensionati all'effettiva utenza saranno adeguatamente illuminati e possibilmente coperti.
- Nei casi in cui non sia possibile prevedere le canalizzazioni degli impianti tecnologici al di sotto di zone impermeabili pavimentate e al fine di consentire la regolare manutenzione della sistemazione a verde, le stesse dovranno essere installate ad una profondità che garantisca uno spessore minimo di 50 cm di terreno e, per agevolare gli eventuali futuri interventi di riparazione, essere convenientemente protette e segnalate. Il tracciato dovrà comunque rispettare le aree di pertinenza degli alberi.
- Vanno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali: cemento (cls), asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche con lastricati in pietra lavica, legno, o mattonati (laterizi o tufo).
- Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli indicati nelle schede "AV" evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

APPENDICE – DEFINIZIONI

TITOLO I – PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

1. Generalità

- 1.1. Le definizioni che seguono, riguardanti la superficie, l'area di pertinenza, l'altezza e l'altezza massima, il volume ed il vincolo di allineamento o di arretramento, sono calcolati o definiti con riferimento tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto: altezza dei fronti della costruzione (Hf), altezza della costruzione (H), numero dei piani della costruzione (Np), superficie coperta della costruzione (SC), superficie lorda (SL), superficie utile netta della costruzione (Sun), volume della costruzione (V), altezza interna netta dei vani (h), superficie fondiaria (SF), superficie territoriale (ST), rapporto di copertura (RC), indice di utilizzazione fondiaria (IF o UF), indice di utilizzazione territoriale (IT o UT), indice di permeabilità (P), indici di densità arborea (IA) e arbustiva (IAR). Le definizioni sono coerenti con il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, pubblicata sulla GU n. 268 del 16/11/2016, Allegato A (nel seguito Ret), , così come recepito dalla Regione Campania con DGRC n.287 del 23/05/2017, pubblicata sul BURC n.46 del 09/06/2017.
- 1.2. E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o – in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del Puc che di eventuali Pua e considerate tanto per il calcolo della SL realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata – con apposita campitura o con apposito perimetro – negli elaborati grafici dei Pua; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla Cila/Scia.
- 1.3. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di Puc esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.
- 1.4. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino - alla data di cui sopra - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.
- 1.5. I riferimenti alla situazione esistente (“=esistente”) si intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione delle presenti norme anche qualora non sia espressamente sancito.

2. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

- 2.2. L'altezza del fronte (Hf) o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (linea di spiccato); all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,20 m. Il solaio di copertura è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici, come definiti dal Ret.
- 2.3. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Nel caso di fronti che prospettano su strade, la linea di spiccato coincide con l'intersezione del piano del fronte con quello della strada o del marciapiede, qualora presente.
- 2.4. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
- 2.5. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale. Sono escluse, altresì, tettoie e strutture semplici
- 2.6. Per volumi tecnici si intendono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):
- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
 - b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
 - f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, inclusi gli impianti di riduzione volumetrica, separazione e differenziazione o pretrattamento, come compostatori di prossimità;
 - g) i serbatoi idrici;
 - h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
 - j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - K) gli impianti tecnologici in genere; incluse le pompe di calore e/o impianti geotermici a servizio degli immobili stessi e le loro attività;
 - l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
- 2.7. Per i fabbricati siti ricadenti nelle zone A, non è ammessa l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.
- 2.8. Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

3. Altezza dell'Edificio (H)

- 3.1. L'altezza dell'Edificio (H), misurata in metri [mq], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 3.
- 3.2. L'altezza lorda (Hl) è la 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 del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- 3.3. L'altezza utile (Hu) è l'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.

4. Edificio (E) e Numero dei piani della costruzione (Np)

- 4.1. L'Edificio (E) è la costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo
- 4.2. Il Numero dei piani (Np) è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- 4.3. Piano fuori terra – piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- 4.4. Piano seminterrato – piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio:
- 4.5. Piano interrato – piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
- 4.6. Il Sedime – è l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- 4.7. La Sagoma – è la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

5. Superficie coperta della costruzione (SC)

- 5.1. La superficie coperta (SC) è quella 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.
- 5.2. Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt. 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone di Puc ove siano ammesse le attività produttive e commerciali in genere.

6. Superficie lorda (SL) e Superficie accessoria (SA) della costruzione

- 6.1. La Superficie lorda (SL), misurata in metri quadrati [mq], è la Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie, come sotto definite. Sono esclusi a priori i maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.
- 6.2. La Superficie accessoria (SA) è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio con carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Le superfici accessoria comprende:
 - a) i portici e le gallerie pedonali;

- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- d) le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50;
- e) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- f) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, 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;
- g) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- h) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

7. Superficie utile (SU), Superficie totale (ST), Superficie calpestabile (SCA), Superficie complessiva (S)

- 7.1. La superficie utile (SU) è la 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.
- 7.2. La superficie totale (ST) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, semin- terrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- 7.3. La superficie calpestabile è (SCA) la somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- 7.4. La superficie complessiva (S) è la somma delle superficie utile (SU) e della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

8. Volume Totale o Volumetria complessiva (V) della costruzione

- 8.1. Il volume della costruzione (V), misurato in metri cubi [mc], è costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

9. Superficie fondiaria (SF) e Superficie territoriale (ST)

- 9.1. La Superficie fondiaria (SF) è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza, destinata all'edificazione a norma tanto del PUC che di eventuali strumenti urbanistici attuativi.
- 9.2. La Superficie territoriale (ST) è la 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.

10. Carico urbanistico (CU) e Dotazioni territoriali (DT)

- 10.1. Il Carico urbanistico (CU) è il 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.
- 10.2. La Dotazione territoriale (DT) sono le Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

11. Rapporto di copertura (RC)

- 11.1. Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (SC) rispetto alla superficie fondiaria (SF) o, esclusivamente in caso di PUA, alla superficie territoriale (ST).

12. Indici di edificabilità fondiaria (IF o UF) e di edificabilità territoriale (IT o UT)

- 12.1. L'indice di edificabilità fondiaria è la quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente. Per indice di edificabilità fondiaria (IF), espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie fondiaria (SF). Nel caso in cui questo rapporto si definisca in termini volumetrici, mc/mq, l'Indice di edificabilità viene espresso attraverso l'acronimo UF.
- 12.2. L'indice di edificabilità territoriale è la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente. Per indice di edificabilità territoriale (IT), espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie fondiaria (SF). Nel caso in cui questo rapporto si definisca in termini volumetrici, mc/mq, l'Indice di edificabilità viene espresso attraverso l'acronimo UT.

13. Costruzioni esistenti in ambiti di trasformazione

- 13.1. Per la verifica degli indici IF o UF, IT o UT, Rc, si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla superficie relative all'intervento da disciplinare o da assentire. In presenza di edifici esistenti, il criterio della perequazione si applica alla SU (o al V) eccedente quella realizzata dagli edifici esistenti medesimi.

14. Superficie permeabile e Indice di permeabilità (P)

- 14.1. E' definita Superficie permeabile la 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. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- 14.2. L'indice di permeabilità (P) è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

15. Indici di densità arborea (IA) e di densità arbustiva (IAR)

- 15.1. L'indice di densità arborea (IA) è dato dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle norme del Piano.
- 15.2. L'indice di densità arbustiva (IAR) è dato dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle norme del Piano.

16. Vincoli di allineamento o di arretramento

- 16.1. Il vincolo definisce la linea (indicata nei Piani operativi o da indicare negli strumenti urbanistici esecutivi) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali e/o di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari spazi aperti o manufatti. Le disposizioni speciali di tipo operativo/attuativo possono prescrivere anche l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè,

dell'intradosso della gronda), l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi architettonici, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.

TITOLO II – DESTINAZIONI D'USO

17. Definizioni

17.1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano urbanistico comunale definisce le destinazioni (o funzioni) d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) e in complementari.

18. Destinazioni principali

18.1. Sono destinazioni (o funzioni) principali quella:

- agricola (A), inclusa quella agrituristica e per "farmer's markets";
- per la mobilità (M);
- per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico, di quartiere e di livello generale (S);
- per gli insediamenti residenziali (R), inclusa quella per residenze speciali (per anziani, soggetti svantaggiati, studenti, ecc.);
- produttivo-industriale o artigianale (Pi), commerciale (Pc), turistico-ricettivo (Pr) e direzionali (Pd).

18.2. La destinazione ad insediamenti produttivi è articolata in:

- produttiva-industriale/artigianale Pi (di produzione di beni e servizi, comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio, normalmente connotato, oltretutto dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensionali - non eccedente i 250 mq- nonché tipologiche e di posizione - inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno);
- produttiva-direzionale Pd (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività private ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili);
- produttiva-commerciale Pc (di commercio al minuto con una superficie di vendita - quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'art. 4 D.L.vo n.114/1998- non eccedente i 250 mq – di vicinato; di commercio al minuto con una superficie di vendita superiore ai 250 mq, ma inferiore ai 2.500 mq – media distribuzione; di commercio al minuto a mezzo di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq -grande distribuzione; di commercio al minuto a mezzo di centri commerciali; di commercio all'ingrosso; di somministrazione di alimenti e bevande; di esposizione e di deposito, non connesso alla vendita al minuto od all'ingrosso);
- produttiva-turistico/ricettiva Pr (ricettiva ed alberghiera, funzioni comunque comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico-formative).

Quanto alla destinazione Pc, la superficie di vendita viene presunta come pari alla metà della SIp, salvo che la stessa risulti maggiore alla luce di elementi della comune esperienza o da documentata dimostrazione dell'interessato.

18.3. La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico comprende tutti gli usi propri – a seconda dei casi – dello standard o delle zone territoriali omogenee F, ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd, se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico; la destinazione a servizi ed

attrezzature pubblici o di uso pubblico può consentire la presenza – se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario e, comunque, non superiore al 5% della Sul complessiva – di commercio di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande. Le disposizioni dei Piani operativi possono limitare – in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti, aree o zone nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative presenti nel contesto urbano – la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

- 18.4. Sono da ricondurre alla funzione residenziale anche le abitazioni speciali, collettive o comunitarie nonché le residenze con attività ricettive di tipo affittacamere.
- 18.5. Sono da ricondurre alla funzione agricola, oltre quelle residenziale per gli addetti e produttiva per lo svolgimento di attività zootecniche o di trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, le attività agrituristiche e quelle del tipo "farmer's market" (mercato del contadino).

19. Destinazioni complementari

- 19.1. Le disposizioni del Puc definiscono – per ciascun ambito, area o zona, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono – le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni possono definire – in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale – la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.
- 19.2. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai Permessi di costruire o alla Cila/Scia, e -seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato – dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi.
- 19.3. Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate anche come articolazione delle stesse) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge: la nuova destinazione d il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal Piano per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dal Puc sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.
- 19.4. Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

20. Destinazioni connesse

- 20.1. Non sono individuate né definite dal Puc le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:
- la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Sul complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;

- la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- la relativa funzione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

SINTESI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Zona A1 (Abitati storici)

Con intervento diretto

Patrimonio edilizio di impianto (netto storico): interventi di recupero architettonico e tipo-morfologico.

Patrimonio edilizio di recente impianto: incentivi alla delocalizzazione delle saturazioni edilizie.

Zona A2 (Manufatti isolati)

Con intervento diretto

Patrimonio edilizio di impianto (netto storico): interventi di recupero architettonico e tipo-morfologico.

Patrimonio edilizio di recente impianto: ristrutturazione edilizia a parità di V ed H= 7,0m.

Zona Br1 (Residenziale esistente)

Con intervento diretto

Immobili esistenti: ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile incrementare la SL a parità di Volume a patto di sistemare a verde almeno il 50% delle aree di pertinenza (P= 0,50). Nel caso di cessione di almeno il 10% del lotto di intervento, viene concesso un incentivo volumetrico del 25% rispetto all'esistente, con H= 10,0 m e RC= 0,80.

Lotti ineditati: nuova costruzione con IF=0,35 mq/mq ed H= 4,0 m. Nel caso di cessione del 15% del lotto per la realizzazione di servizi pubblici non edificati: IF=0,42 mq/mq, H= 7,0 m. Sono consentite solo funzioni non residenziali. La residenza è consentita sino all'80% della SL nel caso di delocalizzazioni dalla zona A1. In questo caso, IF = 0,50 ed H= 10,0 m.

Ristrutturazione urbanistica: IT=1,00 mq/mq con SF=0,70 e H= 13,0 m.

Mediante pianificazione attuativa

Ristrutturazione urbanistica (il comparto può includere sia lotti ineditati che già costruiti): lotto minimo = 5000 mq; IT = 0,80 mq/mq, SF = 50% (computabili le aree in zona A1), H= 13,0 m.

Zona Br2 (Insediamenti residenziali sparsi)

Con intervento diretto

Immobili esistenti: ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di V ed H (possibili incrementi di SL). Nel caso di trasferimento di volumi incongrui dalla zona A1, è consentito un incremento sino al 25% della SL, con H= 10 e Rc= 0,85.

Mediante pianificazione attuativa (PDR ai sensi della L. 47/1985)

Il Piano di recupero esteso alle aree di buffer può prevedere:

- ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti con incremento della V sino al 20%, H= 10m, P= 0,25 e la cessione del 10% del lotto fondiario per la realizzazione di servizi pubblici non edificati.
- nuova costruzione su lotti liberi, per funzioni non residenziali con IF= 0,30 mq/mq, H= 5,0 m.
- ristrutturazione urbanistica estesa a comparti con lotto minimo di 5000 mq, di cui almeno un ottavo costituito da superfici coperte: IT = 0,40 mq/mq, SF = 30%, H= 10,0 m.

Zona C (Completamenti residenziali integrati)

Mediante pianificazione attuativa

SF = 0,70 di ST. P=0,60 (riferita alle superfici inedificate dell'intero comparto). Nuova edificazione con IT= 0,50 mq/mq, H= H massima esistente. Nel caso di trasferimento di volumi dalla zona A1, IT= 0,65. Gli stessi

interventi sono consentiti mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 37 delle NTA.

Zona D1 (Insediamenti produttivi integrati)

Con intervento diretto

Immobili esistenti: ristrutturazione edilizia a parità di SL.

Mediante pianificazione attuativa (PIP ai sensi della L. 865/1971): ST= 35 ha; SF= 0,60 di ST; IF= 0,5 mq/mq, H= 7,0 m. P= 0,25.

Zona D2 (Completamenti commerciali integrati)

Mediante pianificazione attuativa

SF = 0,75 di ST. P=0,50 (riferita alle superfici inedificate dell'intero comparto). Nuova edificazione con IT= 0,50 mq/mq, H= 9,00 m; numero di piani fuori terra: 2. Gli stessi interventi sono acconsentiti mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 37 delle NTA.

Zona F1 (Cimitero)

Interventi regolati dal Piano regolatore cimiteriale.

Zona F2 (Kartodromo)

Mediante pianificazione attuativa

Interventi di sistemazione delle aree, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: SF= 90% di ST; P= 0,40, RC = 10%, H= 5,0 m.

Zona F3 (Attrezzature sportive integrate)

Mediante pianificazione attuativa

Sistemazione delle aree scoperte, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: SF= 75% di ST; P= 0,70, RC = 20%, H= 7,0 m. Gli stessi interventi sono acconsentiti mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 37 delle NTA.

Zona F4 (Verde attrezzato ludico-sportivo)

Mediante pianificazione attuativa

Sistemazione delle aree scoperte, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: SF= 85% di ST; P= 0,85, RC = 5%, H= 5,0 m. Gli stessi interventi sono acconsentiti mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 37 delle NTA.

Zona F5 (Verde attrezzato rurale-sociale)

Mediante pianificazione attuativa

Sistemazione delle aree scoperte, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: SF= 90% di ST; P= 0,90, RC = 3%, H= 4,0 m.

Zona F6 (Campo sportivo comunale)

Mediante pianificazione attuativa

Sistemazione delle aree scoperte, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: SF= 90% di ST; P= 0,85, RC = 10%, H= 5,0 m.