COMUNE DI CASAGIOVE

Provincia di Caserta

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della L.reg.16/2004 e del Regolamento n.5/2011

PIANO STRUTTURALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato

scala

data **dicembre 2024**

PROGETTISTI INCARICATI

CAIDE studio architetti associati
Stefania Caiazzo
Carlo De Luca

arch. **STEFANIA CAIAZZO**
arch. **CARLO DE LUCA**

COLLABORATRICE
arch. **SARA SANNINO**

SINDACO CON DELEGA ALL'URBANISTICA
ing. **GIUSEPPE VOZZA**

VICE SINDACO
dott. **GIUSEPPE CARLO COMES**

RUP
arch. **NICOLA DI RIENZO**

Comune di Casagiove
Provincia di Caserta

PUC
Piano Urbanistico Comunale

Norme Tecniche di Attuazione
Piano Strutturale del PUC

Dicembre 2024

Pagina 2 - casagiove_0030333/2024

Indice

PARTE I - GENERALITÀ
art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME
art.3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO
art.4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

PARTE II – IL SISTEMA NATURALE E RURALE
art.5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE
art.6 – AMBITI COLLINARI E MONTUOSI A PREVALENTE NATURALITÀ FORTEMENTE CARATTERIZZATI PER LA PRESENZA DI COMPONENTI PAESAGGISTICHE, NATURALISTICHE E AMBIENTALI DI RILEVANTE INTERESSE
art.7 – AMBITI RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO SIC IT8010016 MONTE TIFATA
art.8 – CAVE DISMESSE E AMBITI DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESISTICO
art.9 – AMBITI AGRICOLI DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
art.10 – AMBITI AGRICOLI DI TUTELA

PARTE III – IL SISTEMA CULTURALE
art.11 – AREE ARCHEOLOGICHE
art.12 – EDIFICI E BENI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE
art.13 –AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
art. 14 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE
art.15 – AREE DI CENTURIAZIONE

PARTE IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO
art.16 – TESSUTI STORICI STRATIFICATI
art.17 – AMBITI URBANI RECENTI CONSOLIDATI
art.18 – AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO
art.19 – AMBITI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI
art.20 – AMBITI URBANI DI RIORGANIZZAZIONE LUNGO LA STRADA STATALE 7
art.21 – SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ESERCIZIO
art.22 – SEDI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DELLA GRANDE E MEDIA DISTRIBUZIONE
art.23 – AREE DI DEPOSITO ALL'APERTO E DI RIMESSAGGIO VEICOLI
art.24 – AMBITI PRODUTTIVI RICADENTI IN ZONA ASI
art.25 – SEDI PRODUTTIVE DISMESSE
art.26 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE, SERVIZI E AREE DI VERDE ATTREZZATO
art.27 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE
art.28 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LVELLO LOCALE
art.29 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI
art.30 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE
art.31 – PARCHEGGI PUBBLICI
art.32 – ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI
art.33 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

PARTE V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE
art.34 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
art.35 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
art.36 – SEDI AUTOSTRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
art.37 – ALTRE FASCE DI RISPETTO

art.38 – VIABILITÀ DI PROGETTO

PARTE VI - DISPOSIZIONI
art.39 – DIMENSIONAMENTO ABITATIVO
art.40 – STANDARD URBANISTICI
art.41 – INTERVENTI MEDIANTE PUA
art.42 – PEREQUAZIONE
art.43 – COMPARTI EDIFICATORI
art.44 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

PARTE I - GENERALITÀ

art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 - e gli articoli modificati di recente dalla Legge regionale n. 5/2024 - ed il Regolamento regionale 5/2011, ancora vigente fino all'approvazione del nuovo Regolamento della legge 5/2024[1] - attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché delle norme del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
   - **Piano Urbanistico Comunale** (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nel Piano Strutturale, delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VINCA), e, nel Piano operativo, definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo;
   - **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi;
   - **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale** (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regolamenta l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.

3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:
   - l'individuazione e la valutazione delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
   - l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
   - la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
   - la definizione delle norme, dei caratteri e delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
   - la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi;
   - le priorità relative agli interventi relativi agli standard urbanistici;
   - la suddivisione del territorio comunale in ambiti con l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
   - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

[1] Legge regionale n.5/2024, art. 40 (Modifiche all'articolo 45 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16)
1. Il comma 3 dell'articolo 45 della legge regionale 16/2004 è sostituito dal seguente: "3. Per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale non ancora adottati, fino all'approvazione delle modifiche al Regolamento 5/2011, ai sensi dell'articolo 43 bis, si applica la disciplina previgente.".

art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme del Piano Strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e relative modifiche, e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme del Piano operativo del PUC disciplinano gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.
2. Le disposizioni del Piano Strutturale del PUC sono vincolanti per il Piano operativo.
3. Le disposizioni del Piano Strutturale del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del Piano operativo del PUC e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che la componente operativa seleziona e disciplina.
4. Le disposizioni del Piano strutturale del PUC hanno valore di direttiva per il Piano operativo del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
   - la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
   - il tipo di funzioni ammissibili;
   - l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.
5. Le disposizioni del Piano strutturale del PUC hanno valore di indicazione quando rappresentano indirizzi e obbiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dalla componente operativa, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.
6. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino, nonché dalle disposizioni di salvaguardia e tutela dl SIC Monte Tifata è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.

art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del Piano strutturale del PUC:
   - riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
   - individuano – in riferimento a quattro sistemi (Sistema naturale e rurale, Sistema culturale, Sistema insediativo e Sistema infrastrutturale) – l'articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
   - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l'attuazione degli interventi ammissibili.

2. Il Piano strutturale del PUC suddivide il territorio del comune nei seguenti sistemi ed ambiti:

SISTEMA NATURALE E RURALE
- AMBITI COLLINARI E MONTUOSI A PREVALENTE NATURALITÀ FORTEMENTE CARATTERIZZATI PER LA PRESENZA DI COMPONENTI PAESAGGISTICHE, NATURALISTICHE E AMBIENTALI DI RILEVANTE INTERESSE
- AMBITI RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO SIC IT8010016 MONTE TIFATA
- CAVE DISMESSE E AMBITI DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESISTICO
- AMBITI AGRICOLI DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

SISTEMA CULTURALE
- AREE ARCHEOLOGICHE
- EDIFICI E BENI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE
- AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
- ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE
- AREE DI CENTURIAZIONE

SISTEMA INSEDIATIVO
- TESSUTI STORICI STRATIFICATI
- AMBITI URBANI RECENTI CONSOLIDATI
- AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO
- AMBITI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI
- AMBITI URBANI DI RIORGANIZZAZIONE LUNGO LA STRADA STATALE 7
- SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ESERCIZIO
- SEDI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DELLA GRANDE E MEDIA DISTRIBUZIONE
- AREE DI DEPOSITO ALL'APERTO E DI RIMESSAGGIO VEICOLI
- AMBITI PRODUTTIVI RICADENTI IN ZONA ASI
- SEDI PRODUTTIVE DISMESSE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE, SERVIZI E AREE DI VERDE ATTREZZATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE
- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LVELLO LOCALE
- VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI
- PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE
- PARCHEGGI PUBBLICI
- ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

SISTEMA INFRASTRUTTURALE
- SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
- SEDI AUTOSTRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
- ALTRE FASCE DI RISPETTO
- VIABILITÀ DI PROGETTO

art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

1. Il Piano Strutturale del PUC è costituito dai seguenti elaborati:

A. QUADRO CONOSCITIVO

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, scala 1:15000
2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
   - 2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE PTR
   - 2.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PTCP
   - 2.3 AREE PROTETTE E PARCO URBANO INTERCOMUNALE MONTE TIFATA
3. VINCOLI E TUTELE
   - 3.1 VINCOLI E DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ DI BACINO. RISCHIO DA FRANA E IDRAULICO, scala 1:5000
   - 3.2 SITI NATURA 2000 - SIC IT8010016 MONTE TIFATA, scala 1:5000
   - 3.3 VINCOLI STORICO-ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI, scala 1:5000
4. IL SISTEMA AMBIENTALE
   - 4.1 CARATTERI GEOMORFOLOGICI E USO PREVALENTE DEL SUOLO, scala 1:5000
   - 4.2 AREE DI INSTABILITÀ E DEGRADO AMBIENTALE, scala 1:5000
5. IL SISTEMA INSEDIATIVO
   - 5.1 TESSUTI STORICI, AREE ARCHEOLOGICHE E BENI CULTURALI, scala 1:5000
   - 5.2 STATO DI ATTUAZIONE PRG, scala 1:5000
   - 5.3 PERIMETRO CENTRO ABITATO, scala 1:5000
   - 5.4 RICOGNIZIONE DEGLI EDIFICI DISMESSI O ABBANDONATI, scala 1:5000
   - 5.5 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, scala 1:5000
   - 5.6 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E AREA ASI, scala 1:5000
   - 5.7 VIABILITÀ E TRASPORTO, scala 1:5000
   - 5.8 AREE ED EDIFICI DI PROPRIETÀ COMUNALE E BENI CONFISCATI, scala 1:5000

B. PROGETTO DI PIANO

P1 - INVARIANTI STRUTTURALI, scala 1:5000
P2 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO, scala 1:5000

C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D. RELAZIONE

E. RAPPORTO AMBIENTALE VAS E VINCA

F. SINTESI NON TECNICA RAPPORTO AMBIENTALE VAS E VINCA

G. CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

H. STUDIO GEOLOGICO

2. L'eventuale assenza nella cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.
3. Le tavole del Quadro conoscitivo registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.

PARTE II – IL SISTEMA NATURALE E RURALE

art. 5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende – oltre alle aree caratterizzate da elevata pericolosità idrogeologica – le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.
2. In tutti gli ambiti ricadenti nel *Sistema naturale e rurale* il PUC si attua mediante intervento diretto.
3. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni e le norme del Piano dell'Autorità di bacino della Campania centrale.

art. 6 - AMBITI COLLINARI E MONTUOSI A PREVALENTE NATURALITÀ FORTEMENTE CARATTERIZZATI PER LA PRESENZA DI COMPONENTI PAESAGGISTICHE, NATURALISTICHE E AMBIENTALI DI RILEVANTE INTERESSE

1. Sono le parti del territorio nelle quali la presenza di estese aree naturali e l'alta qualità ambientale assumono un valore fondamentale e costituiscono i riferimenti principali della rete ecologica territoriale.
2. Sono caratterizzate da:
   - caratteri orografici complessi determinati dai corpi montuosi e collinari con vette isolate e versanti prevalentemente in roccia, a tratti boscati;
   - caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio costituito da macchia mediterranea, alternata alle rupi, e da brani di aree boscate a margine delle aree agricole;
   - presenza di beni isolati di particolare interesse ambientale, architettonico e simbolico e di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico (A - Centopertose);
   - prevalente assenza di edificazione e di strade carrabili;
   - presenza di forte impatto percettivo e ambientale delle aree di cava dismesse.
3. Gli obbiettivi specifici perseguiti sono quelli di conservare l'ambiente naturale (suolo, sottosuolo, fauna, flora) nella sua integrità attuale e potenziale, di conservare e potenziare la biodiversità e gli ecosistemi, di valorizzare le risorse naturalistiche e culturali con riferimento anche al patrimonio geologico (geositi), attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una tutela attiva e migliorare la loro fruizione tanto da parte delle popolazioni locali, quanto da parte di turisti ed escursionisti, di tutelare le componenti del paesaggio storico, di eliminare o mitigare le aree di degrado ambientale.
4. La fruizione delle aree ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico, escursionistico e agricolo. Gli interventi ammissibili sono di tipo conservativo, di valorizzazione, di riqualificazione e di ripristino ambientale.
5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini.
6. Gli Ambiti collinari e montuosi a prevalente naturalità sono da considerare aree non trasformabili: non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e di annessi agricoli. Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo.
9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire:
   - la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
   - il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista;
   - interventi di recupero ambientale.

   Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono quelli previsti all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001; in caso di sostituzione edilizia è prescritta la ricostruzione fedele; è prescritto il restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.
10. L'Ambito ricade nella ZPS - IT8010016 Monte Tifata.
11. L'Ambito è segnalato come area di potenziale rischio frane del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano. Le norme del Piano Stralcio si intendono totalmente recepite nel PUC.
12. Le aree rientrano nel costituendo Parco intercomunale dei monti Tifatini.

art. 7 - AMBITI RICADENTI NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO SIC IT8010016 MONTE TIFATA

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.
2. Nel territorio di Casagiove è presente il SIC IT8010016 istituito secondo le indicazioni della direttiva Habitat e della Direttiva Uccelli.
3. Nelle more del piano di gestione, al suo interno si ritiene integralmente recepito quanto prescritto dalle norme comunitarie e nazionali in materia.
4. È fatto obbligo di mettere in sicurezza elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione ed impatto.
5. Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza.

art. 8 - CAVE DISMESSE E AMBITI DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESISTICO

1. Individuano gli ambiti extraurbani interessati da processi di estrazione dal suolo di materiali lapidei. Per le cave dismesse è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PUC la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi.
2. Dopo la messa in sicurezza e il recupero ambientale, le aree delle cave dismesse possono essere interessate da progetti di riuso sostenibile con destinazioni ad attrezzature per lo sport, il tempo libero e/o il turismo.
3. Il Piano operativo disciplina tali interventi precisandone caratteri, dimensioni e modalità esecutive, previa formazione di apposito PUA.

art. 9 - AMBITI AGRICOLI DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1. Ambiti fortemente caratterizzati dalla prevalenza di colture di oliveti e vigneti, dalla fitta maglia poderale, dagli insediamenti radi prevalentemente legati alla coltivazione o alla ricettività agrituristica. Aree di grande valore paesaggistico anche per la continuità con il sistema di S. Leucio – Vaccheria a Caserta.
2. Il PUC è orientato:
   - alla salvaguardia delle attività agricole come componenti fondamentali per il mantenimento degli ecosistemi e la valorizzazione delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
   - alla integrazione tra politiche di salvaguardia e politiche di valorizzazione del territorio agricolo;
   - al sostegno e al rilancio delle attività agricole anche attraverso la promozione di attività compatibili integrative del reddito agricolo (attività didattiche, ricreative, turistico-ricettive);
   - alla realizzazione di una rete ciclabile e pedonale in area agricola, attraverso specifiche convenzioni, per consentire una migliore fruizione dei valori del paesaggio agrario;
   - alla promozione di interventi per il recupero delle aree agricole abbandonate in modo da assicurare il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti anche attraverso il recupero delle sistemazioni agricole tradizionali;
   - alla creazione di percorsi tematici, di tipo eno-gastronomico, per la valorizzazione dei prodotti locali anche attraverso la riqualificazione o l'adeguamento dei percorsi esistenti di accesso alle aree rurali.
3. La fruizione delle aree ha carattere naturalistico, escursionistico e agricolo.
4. Gli interventi ammissibili sono di tipo conservativo, di valorizzazione, di riqualificazione e di ripristino ambientale.
5. Detratte le superfici esistenti, la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, non sia inferiore a quelle indicate nella tabella riportata nel PTCP (Norme tecniche di attuazione, art.40).
6. L'Ambito ricade nella ZPS - IT8010016 Monte Tifata.
   È segnalata in parte come area di potenziale rischio frane del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano. Le norme del Piano Stralcio si intendono totalmente recepite nel PUC.
7. Le aree rientrano nel costituendo Parco intercomunale dei monti Tifatini.

art. 10 AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

1. Individuano ambiti agricoli caratterizzati da valore paesaggistico, ambientale e produttivo, strettamente connessi agli insediamenti e segnati dalla presenza a tratti diffusa di edificazione recente legata prevalentemente alla coltura agricola, ma, in alcune aree, interessata da recenti integrazioni edilizie non di tipo agricolo.
2. In questi ambiti si evidenzia come elemento di criticità lo stato di abbandono di alcune aree agricole, la scarsa definizione dei margini con le aree urbane, residenziali e industriali, la presenza diffusa di elementi di degrado.
3. Sono riconosciute come *Ambiti agricoli periurbane* le aree agricole caratterizzate da:
   - caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito da coltivazioni prevalenti di seminativi alternati a vigneti, oliveti e frutteti;
   - prossimità alle aree insediative.
4. Gli obbiettivi perseguiti sono:
   - evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
   - conservare gli elementi del paesaggio rurale storico.
5. Sono consentiti gli usi agricoli e agrituristici.
6. Gli Ambiti agricoli di tutela sono destinati ad attività rurali in regime di inedificabilità - come disciplinato dal PTCP, NTA articolo 44, Territorio rurale e aperto complementare alla città - salvo il recupero dell'edilizia esistente senza incremento del carico insediativo.
7. Gli Ambiti possono altresì ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione; il Piano operativo potrà individuare aree destinate alla realizzazione di tali spazi, previa definizione di un progetto pubblico debitamente approvato e finanziato.

PARTE III – IL SISTEMA CULTURALE

art. 11 AREE ARCHEOLOGICHE

1. Il PUC, in coerenza con quanto previsto dal PTCP, persegue l'obiettivo di incentivare il ritrovamento, la tutela e la valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti sia dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente, sia dalle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti o comunque ritenute strategiche ai fini della valorizzazione dei beni stessi.
2. Le aree a cui è stato attribuito un valore archeologico potenziale ipotizzato sulla base di ritrovamenti diffusi[2], sono state riportate nel PUC in modo che la Soprintendenza ai beni archeologici competente possa provvedere ad assicurare anche la supervisione in caso di scavi. In tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
3. Ai sensi del D.L.n.42/2004, è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
4. Negli ambiti sottoposti a vincolo o a interesse archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
5. Solo sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.

art. 12 EDIFICI E BENI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Si considerano sottoposti alle norme del presente articolo gli edifici appartenenti al patrimonio pubblico realizzati più di cinquanta anni fa e gli immobili riportati negli elenchi del Ministero della Cultura Direzione generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
2. Obbiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia.
4. Di seguito si riporta l'elenco degli edifici di interesse storico – culturale presenti a Casagiove:

   - Chiesa di Santa Maria Lauretana
   - Torre campanaria della Chiesa di Santa Maria Lauretana
   - Chiesa di Santa Maria della Vittoria
   - Palazzo Perrotta

[2] Comune di Casagiove, Valutazione dell'Interesse Archeologico per il procedimento Vas - Relazione Scientifica prof.ssa Stefania Gigli

- Palazzo Via Iovara n.140
- Palazzo Menditto
- Chiesa dell'Addolorata
- Chiesa di San Michele Arcangelo
- Chiesa di San Vincenzo
- Palazzo Ottocentesco Via Iovara n.10
- Chiesa dell'Immacolata Concezione
- Palazzo Ottocentesco Via Iovara n.43
- Palazzo Via Iovara, n.33
- Palazzo Via Santa Croce, n.63
- Palazzo Via Santa Croce, n.55
- Parrocchia di Santa Croce
- Ex Caserma di San Martino
- Arciconfraternita di Sant'Antonio da Padova e dell'Immacolata Concezione
- Palazzo Via Ferrante Fratelli, n.1
- Cineclub Vittoria

art. 13 AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

1. Riguarda la *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area sita nei comuni di Caserta e Casagiove* (GU Serie Generale n.263 del 09-11-1996) e la *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Strada statale n.7 Appia* (Decreto Ministeriale 14 dicembre 1959).
2. Le aree specifiche lungo:
   - via Passionisti (area compresa nel comune di Casagiove della profondità di m 200 dal muro di cinta del parco su via Passionisti);
   - la strada statale n.7 (area comprendente due fasce ai margini della strada stessa della profondità di m 20 dal ciglio),

   sono disciplinate dall'articolo 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Secondo l'articolo 136 del D.lg. 42/2004, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
4. Secondo l'articolo 142 del D.lg. 42/2004 i soggetti di cui al comma precedente hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
5. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.
6. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

art. 14 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
   - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi…);
   - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;

- cappelle e edicole votive;
- fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
- basolati lavici.

2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate; a tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza di tali manufatti.

art. 15 – AREE DI CENTURIAZIONE

1. In coerenza con il PTCP, il PUC individua aree nelle quali è possibile riconoscere la concentrazione
   di elementi riferibili all'impianto storico della centuriazione romana, quali strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, case coloniche, piantagioni e filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei dati topografici, alla divisione agraria romana.
2. Nelle aree individuate quali sede di centuriazione il PUC prescrive che sia garantita la leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria e che siano evitati spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati al bordo dei tracciati, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni. Il PUC prescrive che siano conservati i filari alberati, anche con opportune integrazioni, e favorita la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati.

PARTE IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO

art. 16 TESSUTI STORICI STRATIFICATI

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto. Esse includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini degli ambiti insediativi storici, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.
2. Nei *Tessuti storici stratificati* il piano riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
   - l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
   - la continuità e la qualità delle cortine edilizie e le relazioni con le componenti della struttura urbana;
   - i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
   - i segni attraverso i quali si riconoscono ancora le regole relative alla loro formazione.
3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono:
   - recuperare e valorizzare la struttura insediativa dei tessuti storici attraverso la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
   - recuperare le tipologie architettoniche locali;
   - recuperare le aree insediative nelle quali le regole originarie di impianto e i caratteri edilizi sono stati alterati in modo rilevante;
   - salvaguardare gli spazi inedificati e quelli di pertinenza degli edifici, sia come spazi privati che come spazi utili a migliorare la dotazione di verde pubblico;
   - potenziare l'offerta di attrezzature e servizi pubblici, anche attraverso il recupero e il riuso degli edifici esistenti dismessi, favorendo il miglioramento dell'abitabilità;
   - inserire attività e servizi compatibili con il contesto storico e orientate al miglioramento della fruizione delle risorse culturali e ambientali presenti nell'ambito territoriale allargato;
   - riqualificare gli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
   - incrementare i percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio all'interno degli isolati o delle aree agricole;
   - incrementare le aree per parcheggi pubblici di dimensioni contenute, in parte destinate ai residenti, prevalentemente ai margini dei tessuti storici al fine di migliorare la qualità delle strade e la loro percorribilità sia carrabile che pedonale;
   - migliorare la qualità, le prestazioni e la sicurezza degli abitati e degli edifici esistenti, anche in coerenza con quanto previsto dal Piano di recupero vigente.
4. Nei *Tessuti storici stratificati* sono ammessi:
   - i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime, previste dalle norme di legge, di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dell'eventuale aumento dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:
   - residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
   - garage individuali o depositi in locali a piano terra;
   - attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
   - sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
   - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 300;

- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
- esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 200 mq, con divieto di esercizio di medie e grandi strutture di vendita e di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 80.

5. Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati.
6. Nei Tessuti insediativi di interesse storico-culturale per gli edifici storici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia in coerenza con quanto previsto nel Piano di recupero vigente.
7. Per quanto riguarda le modalità di intervento, la Componente operativa del PUC nei *Tessuti storici stratificati* individua i sub-ambiti dove si ritiene ammissibile ed opportuna la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche, di nuovi percorsi pedonali o ciclo-pedonali, di piazze e di parcheggi.
8. Il RUEC definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

art. 17 - AMBITI URBANI RECENTI CONSOLIDATI

1. Comprendono le aree più spiccatamente urbane in cui la maggior parte degli insediamenti si è sviluppata prevalentemente nell'ultimo cinquantennio. Questi ambiti presentano un impianto urbanistico stabilmente configurato, una densità edilizia elevata e una presenza diversificata di funzioni urbane
2. Negli *Ambiti urbani recenti consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
   - la conformazione compiuta dell'edificato in rapporto alla rete stradale;
   - il carattere funzionale complesso;
   - la definizione relativamente ordinata dei rapporti tra spazi privati e spazio pubblico.
3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
   - la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla migliore sistemazione degli spazi pubblici percorribili;
   - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
   - l'integrazione delle aree urbane con attrezzature e servizi di interesse collettivo non edificati (aree di verde attrezzato, parcheggi e attrezzature per il gioco libero);
   - l'incremento della percorribilità pedonale e il miglioramento della mobilità anche attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici;
   - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenze;
   - garage individuali o depositi;
   - autorimesse e garage non pertinenziali;
   - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
   - uffici pubblici;

- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 300;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 160;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

5. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:
   - variazione di destinazione;
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;
   - riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale vigente;
   - demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra.

6. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione degli ambiti urbani sono consentiti, in ragione della loro natura, nel rispetto della pianificazione sovraordinata vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, e nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
7. Le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto.
8. I Piani operativi, sulla scorta di analisi di dettaglio dello stato di fatto che documentino una specifica condizione di incompiuta configurazione urbana e/o di inadeguato rapporto fra spazi privati e pubblici e/o di assenza di servizi, anche su proposta dei privati, possono individuare negli *Ambiti urbani recenti consolidati* aree idonee alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse collettivo non edificati (aree di verde attrezzato, parcheggi e attrezzature per il gioco libero) anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti.

art. 18 - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

1. Ricadono in questi ambiti aree che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti dal punto di vista della qualità urbana, caratterizzate prevalentemente da discontinuità spaziale nell'assetto urbanistico, sì da richiedere interventi specifici di integrazione e completamento anche attraverso l'inserimento di nuove attrezzature edificate. In particolare, comprendono le aree a margine dei tessuti storici di Coccagna caratterizzate da edifici recenti, prevalentemente residenziali composti da due o tre piani fuori terra, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi. Per queste aree il piano considera opportuni interventi di riqualificazione degli spazi pubblici percorribili e di integrazione con nuovi servizi e attività di interesse collettivo.
2. Negli *Ambiti urbani di riqualificazione e completamento* il piano è orientato:
   - alla riqualificazione delle espansioni edificate recenti in modo da conferire connotazioni compatibili con i caratteri storici, paesaggistici e agricoli del contesto;
   - alla riqualificazione degli insediamenti privilegiando interventi che consolidino da una parte le relazioni con il paesaggio naturale e le aree agricole e dall'altro le connessioni con il centro storico anche attraverso il ridisegno delle aree pubbliche percorribili, attivando progetti specifici di riqualificazione degli spazi aperti (strade, percorsi pedonali, piazze, verde…), l'integrazione con nuovi elementi di attrattività e con attrezzature anche edificate;
   - ad incrementare i percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio all'interno degli isolati o delle aree agricole;
   - ad incrementare le aree per parcheggi pubblici, in parte destinate ai residenti, prevalentemente ai margini dei tessuti storici al fine di migliorare la qualità delle strade e la loro percorribilità sia carrabile che pedonale;
   - al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali e al riuso del patrimonio esistente.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenze;
   - garage individuali o depositi;
   - autorimesse e garage non pertinenziali;
   - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
   - uffici pubblici;
   - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
   - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
   - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
   - attrezzature a carattere religioso;
   - commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
   - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
   - uffici privati e studi professionali;
   - alberghi e pensioni;
   - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.
4. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:
   - variazione di destinazione;
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale vigente;
- demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra.

5. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione degli ambiti urbani sono consentiti, in ragione della loro natura, nel rispetto della pianificazione sovraordinata vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, e nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento risp
6. etto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
7. Le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto.
8. I Piani operativi, sulla scorta di analisi di dettaglio dello stato di fatto che documentino una specifica condizione di incompiuta configurazione urbana e/o di inadeguato rapporto fra spazi privati e pubblici e/o di assenza di servizi, anche su proposta dei privati, possono individuare negli *Ambiti urbani di riqualificazione e completamento* aree idonee alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse collettivo anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti.

art. 19 - AMBITI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI

1. Comprendono le aree di edificazione recente conformate dalla casualità della lottizzazione fondiaria e carenti di attrezzature pubbliche e di spazi collettivi e di un'organizzazione razionale della viabilità e dei percorsi. Presentano condizioni di scarsa qualità urbana sia per la mancata integrazione nel contesto urbano che per la povertà di funzioni urbane.
2. In tali ambiti, oltre a quanto consentito dalle disposizioni di cui al precedente articolo 16, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di PUA di iniziativa anche privata secondo le disposizioni del Piano operativo del PUC.

art. 20 - AMBITI URBANI DI RIORGANIZZAZIONE LUNGO LA STRADA STATALE 7

1. Comprendono gli ambiti che si articolano in modo disomogeneo, poco coerente e qualificato lungo la strada statale 7.
2. Sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.
3. Per le sedi di attività produttive comprese in tali Ambiti sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
4. Per questi ambiti si ritengono ammissibili, oltre a quanto consentito dalle disposizioni di cui al precedente articolo 16, interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con

particolare attenzione alle destinazioni di attrezzature e servizi connesse alla funzione residenziale.

5. I Piani operativi, sulla scorta di analisi di dettaglio dello stato di fatto che documentino una specifica condizione di incompiuta configurazione urbana e/o di inadeguato rapporto fra spazi privati e pubblici e/o di assenza di servizi anche privati, possono individuare ambiti da assoggettare a interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, mediante PUA, con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana, le dotazioni pubbliche e la configurazione morfologica.
   Le proposte in tal senso possono anche essere formulate da soggetti privati.

art. 21 - SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ESERCIZIO

1. Comprendono le sedi delle attività industriali, artigianali o commerciali tuttora utilizzate.
2. Fermo restando il preventivo controllo della legittimità urbanistica (trasformazioni edilizie realizzate previo atto di abilitazione legittimo o regolarmente condonate), le destinazioni in atto vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VVFF –le condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.
3. In caso di diniego della conferma è obbligatoria la presentazione di un progetto di adeguamento entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento. In caso contrario, gli edifici – o le parti di edifici – per cui non risulta confermabile l'utilizzazione in atto, vengono automaticamente classificati, senza che occorra una variante al PUC, come sedi produttive dismesse.
4. Sugli edifici con utilizzazioni confermate sono ammessi, in regime di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di soppalcature per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

art. 22 - SEDI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DELLA GRANDE E MEDIA DISTRIBUZIONE

1. Comprendono le sedi delle attività commerciali e della media o della grande distribuzione con le relative pertinenze.
2. Sui volumi legittimamente costruiti o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile purché risultino adeguatamente rispettate tutte le disposizioni normative di settore nazionali e regionali, in particolare per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali.
3. Questi ultimi debbono essere realizzati con pavimentazioni interamente permeabili o semipermeabili.

art. 23 - AREE DI DEPOSITO ALL'APERTO E DI RIMESSAGGIO VEICOLI

1. Comprendono le aree e gli edifici utilizzati per il deposito di materiali e merci nonché il rimessaggio e/o la manutenzione dei veicoli di trasporto.
2. Nei soli casi di insediamento derivante da sistemazioni assentite dal Comune con atti abilitativi legittimi (permessi di costruire, anche in sanatoria), nel confine dei lotti classificati

come *Aree di deposito all'aperto e di rimessaggio veicoli* sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume, nonché di nuova edificazione entro il limite del 20% di incremento delle superfici coperte esistenti.

art. 24 - AMBITI PRODUTTIVI RICADENTI IN ZONA ASI

1. Il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Caserta, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale della Campania n. 19 del 06.12.2013 e s.m.i. ed in forza delle disposizioni contenute nel vigente Piano Regolatore Consortile e del Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta, è preposto a promuovere e stimolare la localizzazione di soggetti economici produttori di beni e servizi nell'ambito degli agglomerati industriali di propria pertinenza.
2. La localizzazione può avere luogo solo a seguito di idonee procedure di assegnazione di aree e/o immobili oppure di rilascio di nulla osta all'insediamento.
3. Il Regolamento, a cui si rimanda, disciplina i suddetti procedimenti di localizzazione ed eventuali modifiche agli stessi.

art. 25 - SEDI PRODUTTVE DISMESSE

1. Comprendono le sedi industriali da almeno tre anni non più utilizzate. Detti ambiti vanno considerati trasformabili a fini insediativi ed infrastrutturali se risulta dismesso l'intero complesso edificato ex industriale.
2. Nel caso di complessi edilizi interamente dismessi, il Piano operativo del PUC seleziona, secondo criteri di documentato fabbisogno specifico e condizioni di verificata fattibilità, quello/i da trasformare –anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume –nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo, del tempo libero, dello sport. È fatto obbligo di applicare tutte le soluzioni tecnologiche idonee a garantire il massimo di risparmio energetico e la quota più elevata di autonomia energetica attraverso l'uso di fonti rinnovabili.
3. I PUA garantiranno le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico previste dalla legislazione nazionale e regionale in rapporto alle specifiche destinazioni e una quota non inferiore al 40 % delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità, con adeguate piantumazioni arboree e arbustive.

art. 26 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE, SERVIZI E AREE DI VERDE ATTREZZATO

1. Comprendono ambiti urbani, di nuovo impianto o di riconfigurazione, costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti, nelle quali il PUC rende ammissibili interventi relativi prevalentemente a spazi pubblici e verde attrezzato orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione nel contesto territoriale nel suo complesso.
2. Sono ammissibili piazze, percorsi pedonali, attrezzature di verde pubblico e spazi per attività di interesse pubblico di tipo ricreativo e/o sportivo con quote contenute di nuova edificazione da realizzare esclusivamente in continuità con le aree urbanizzate già esistenti. Destinazioni ammissibili (attività terziarie, commerciali, ricettive, ricreative...).
3. Negli Ambiti di trasformazione strategica sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
   - spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;

- attrezzature private;
- esercizi commerciali;
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- attività ricreative;
- attività sportive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

4. I Piani operativi, sulla scorta di analisi di dettaglio e di specifici approfondimenti progettuali che riguarderanno ogni specifico ambito, potranno delimitare sub ambiti, eventualmente in alcuni casi coincidenti integralmente con gli ambiti definiti nel Piano strutturale, da assoggettare a PUA di iniziativa pubblica o privata che prevederanno i necessari standard urbanistici commisurati alle attività da insediare e le relative infrastrutturazioni.
5. Per gli *Ambiti di trasformazione strategica* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:
   - Ut <0,7 *mq/mq*
   - spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.
6. La progettazione degli API per gli Ambiti di trasformazione strategica, in coerenza con le indicazioni della VAS, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obbiettivi di qualità urbana ed ecologico–ambientale:
   - l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
   - la localizzazione delle parti edificate dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade già esistenti o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
   - la nuova edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente in continuità con le aree urbanizzate già esistenti e in modo tale da costituire occasione di riqualificazione insediativa soprattutto in relazione alla necessità di preservare le aree verdi lungo via della Libertà in modo da realizzare aree continue di verde attrezzato pubbliche;
   - il mantenimento di una quota di superficie permeabile non potrà essere inferiore al 60% delle superfici fondiarie.

7. Per ciascun *Ambito di trasformazione strategica*, in coerenza con quanto stabilito dal PUC ai punti precedenti, il Piano Operativo e gli Atti di Programmazione degli Interventi definiscono:
   - il perimetro definitivo;
   - le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
   - le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
   - l'organizzazione dell'impianto urbanistico, in specie della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
   - i parametri edilizi in coerenza con quelli definiti dal PUC;
   - le destinazioni d'uso in coerenza con quelle previste dal PUC.

art. 27 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

1. Attrezzature sportive di interesse locale e sovralocale e spazi di verde pubblico. Gli interventi previsti in tali ambiti si considerano strategici per il rilevante interesse collettivo e per la capacità di condizionare significativamente un contesto territoriale ampio.
2. Sono compatibili per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico, in particolare per attrezzature sportive e aree di verde attrezzato.
3. Per tali *Ambiti di trasformazione strategica* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:
   - Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 2/3 Sut;
   - Superficie permeabile >40% St.
4. Il Piano operativo, sulla scorta di analisi di dettaglio e di specifici approfondimenti progettuali, potrà delimitare sub ambiti, eventualmente in alcuni casi coincidenti integralmente con gli ambiti definiti nel Piano strutturale, da assoggettare a PUA di iniziativa pubblica che prevederanno i necessari standard urbanistici commisurati alle attività da insediare e le relative infrastrutturazioni.

art. 28 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello locale (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, sedi amministrative, sedi per attività culturali e religiose, ...).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite.
3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.
4. Qualora un'attrezzatura esistente comunale venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica.

art. 29 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.
2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni anche degli impianti arborei ed arbustivi.
3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.
4. In caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribunette ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso.

art. 30 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE

1. Comprendono gli spazi pedonali e le piazze esistenti, nonché aree attualmente in prevalenza inedificate che il PUC può destinare alla realizzazione di nuove strade, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Detti interventi si attuano – previa selezione e disciplina nel Piano operativo – mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati.

art. 31 - PARCHEGGI PUBBLICI

1. Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. In caso di parcheggi di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

art. 32 - ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

1. Comprendono aree utilizzate per attività e servizi privati, di tipo turistico ricettivo o complementare (ristorazione etc.), agrituristico, sportivo, ricreativo, assistenziale etc.
2. Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l'obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti nella misura massima del 30% di incremento volumetrico specie se collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici entro il limite del 30 % della esistente volumetria fuori terra.
3. In caso di realizzazione/sistemazione abusiva l'area corrispondente deve intendersi riclassificata nel PUC secondo le destinazioni e le disposizioni relative al contesto immediato prevalente.

art. 33 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti o di progetto.
2. Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della LRC n.8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
   U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.
3. Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:
   U.F. = 0,30 mq/mq; H.M. = 13,00 ml.
4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 3.4.2007 e 28.6.2002;

PARTE V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

art. 34 –SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI E CIMITERIALI

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi: serbatoi idrici, sottostazioni Enel, isole ecologiche, aree cimiteriali ecc. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.
2. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti conseguenti a normative di settore, attrezzatura del territorio.
3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del Piano operativo del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali.

art. 35 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Comprendono le aree occupate da binari delle ferrovie dello stato, dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. Il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.
3. Le superfici ferroviarie non strettamente funzionali agli impianti verranno destinati a parcheggi alberati con pavimentazioni semipermeabili.

art. 36 – SEDI AUTOSTRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Comprendono le aree occupate dalle superfici carrabili autostradali, dai relativi svincoli e raccordi e dalle aree di pertinenza.
2. Il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestiscono le autostrade.

art. 37 – ALTRE FASCE DI RISPETTO

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della legislazione nazionale e regionale vigente:
   - fasce di rispetto lungo i torrenti di profondità non inferiore a 10 ml per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o – in assenza di questo – dal bordo esterno del letto del corso d'acqua;

- fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
- fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);

2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC.

art. 38 – VIABILITÀ DI PROGETTO

1. Nelle tavole del Piano strutturale del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e /o quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel Piano strutturale hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nel Piano operativo del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

PARTE VI – DISPOSIZIONI

art. 39 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

1. Il Piano operativo, in coerenza con quanto disposo dal PTCP, definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del Piano strutturale da eseguire nel successivo quinquennio.
2. Il Piano operativo deve essere corredato da una relazione tecnica che, in particolare, documenti gli andamenti demografici dell'ultimo decennio (popolazione residente anno per anno, saldi naturali e migratori annui, numero annuo dei nuclei familiari) effettuando congruenti proiezioni lineari decennali dei medesimi indicatori.
3. Il fabbisogno residenziale decennale sarà calcolato in rapporto all'obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi, a partire da quelli esistenti (alloggi risultanti all'ultimo Censimento Istat più alloggi realizzai o realizzabili in base a permessi di costruire rilasciati nel periodo successivo alla data del Censimento) non inferiore al numero dei nuclei familiari previsti.

art. 40 – STANDARD URBANISTICI

1. Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, il Piano operativo calcolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale.
2. Il medesimo Piano operativo documenterà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati. Il successivo Piano operativo aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l'attuazione del Piano operativo precedente.

art. 41 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA

1. Negli articoli precedenti sono indicati gli Ambiti di intervento la cui trasformazione può avvenire attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Le trasformazioni ammesse in detti ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal PUC.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.
4. I piani attuativi possono:
   - precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
   - precisare i tracciati viari;
   - modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
   - articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
   - modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.
5. L'adozione delle modifiche di cui al precedente comma deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

art. 42 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

art. 43 – COMPARTI EDIFICATORI

1. 1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai PUA possono essere realizzate mediante comparti edificatori.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Piano operativo del PUC e dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
4. Successivamente alla data di approvazione del Piano operativo del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.
5. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Piano operativo del PUC e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.
7. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel Piano operativo del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata.
8. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

art. 44 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO

1. Il Piano operativo del PUC all'interno degli Ambiti di trasformabilità ricadenti nel Sistema insediativo individua la tipologia delle aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua

mediante la preventiva formazione di PUA, anche perequativi, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9. 60

2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.