

**P A R T E   S E C O N D A**  
**CAPITOLO OTTAVO - ELAB. H -**  
**LA FORMA DEL PIANO**  
**PER LA DEFINIZIONE DELLE DECISIONI URBANISTICHE**

---

**SOMMARIO:**

Premessa: La legislazione urbanistica regionale

- 1           Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi
- 1.1        Percorso formativo
- 1.2        Efficacia del piano urbanistico comunale: i quadri normativi di piano
- 1.3        Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi
- 1.4        Il quadro normativo cartografico
- 1.5        Il quadro normativo di testo
- 2           Le unità di suolo a contenuto programmatico: ambiti e sistemi.
- 2.1        Gli ambiti
- 2.1.1      L'ambito degli esistenti usi urbani del suolo
- 2.2        I sistemi
- 2.2.1      Il sistema insediativo
- 2.2.2      Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive
- 2.2.3      Il sistema degli spazi destinati al verde pubblico nei suoli ad uso urbano
- 2.2.4      Il sistema della mobilità.
- 2.2.5      Il sistema ambientale connotante i suoli ad uso non urbano
- 3           Le unità di suolo a disciplina prescrittiva:
- 3.1        Elementi del patrimonio dichiarato di interesse culturale ed ambientale
- 3.1.1      Patrimonio architettonico ed archeologico di interesse culturale "dichiarato", o riconosciuto, da tutelare
- 3.1.2      Patrimonio di beni individuati dichiarato di interesse ambientale
- 3.1.3      Patrimonio areale oggetto di tutela in quanto dichiarato di interesse ambientale.
- 3.2        Le unità di suolo a contenuto prescrittivo: la classificazione zonale del suolo.
- 3.2.1      Il patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse culturale, archeologico ed architettonico
- 3.2.2      Le zone territoriali omogenee
- 3.2.3      Criteri di classificazione dedotti dalle zone territoriali omogenee
- 3.2.4      Le zone normative elementari
- 3.2.5      Gli isolati
- 3.2.6      Unità Minima d'Intervento diretto nelle operazioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 3.2.6.1    Unità immobiliare
- 3.2.6.2    Unità edilizia
- 3.3        Standards urbanistici
- 3.4        I distretti di intervento
- 4           Regime immobiliare
- 5           Disciplina di tutela e salvaguardia
- 5.1        Disciplina della "tutela" del patrimonio culturale, archeologico, architettonico, naturalistico, paesistico, ed ambientale.
- 5.2        Disciplina di prevenzione dal rischio sismico
- 5.3        Disciplina di prevenzione dal rischio idrogeologico e di frana.
- 6           Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso urbani del suolo.
- 6.1        Limitazioni alla edificazione nelle fasce di rispetto partecipati del perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo
- 6.1.1      Capacità di utilizzazione edificatoria

- 6.1.2 Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria
- 6..2 Disciplina dell'uso delle fasce di rispetto ad impianti fissi su ferro
- 6..3 Disciplina dell'uso della Fascia di rispetto cimiteriale
- 7 Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso non urbano del suolo.
- 7.1 Limitazioni alla edificazione nelle fasce di rispetto partecipati del perimetro dell'ambito degli usi non urbani del suolo
- 7.1.1 Capacità di utilizzazione edificatoria
- 8 Classificazione del suolo e disciplina urbanistica
- 8.1 Zone territoriali omogenee del territorio comunale
- 8.2 Lo Schema classificazione del suolo.
- 8.3 Elaborati di dettaglio configuranti schede progetto specificanti la rappresentazione grafica e normativa della zonazione urbanistica,
- 9 La classificazione del suolo.
- 9.1 La classificazione zonale
- 9.2 criteri di rappresentazione grafica della zonazione urbanistica,
- 9.3 Elaborati di dettaglio configuranti schede progetto specificanti la rappresentazione grafica e normativa della zonazione urbanistica,
- 10 Criteri per la definizione degli interventi ammissibili nella z.n.e. del tipo A, nella z.n.e. del tipo B1, e nelle aree normative elementari in si disaggregano.
- 10.1 Criteri per il recupero delle aree inedificate localizzate nella z.n.e. del tipo A, nella z.n.e. del tipo B1.
- 10.1.1 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti giardini privati, siti nelle zone normative elementari del tipo A e B1
- 10.1.2 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti orti urbani, siti nella zona n.e. del tipo B2
- 10.1.3 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree con specifica individualità per l'interesse archeologico
- 10.1.4 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree ad uso di esistenti giardini privati ed orti urbani, attraverso la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dell'unità di intervento
- 11 Criteri per gli interventi nelle z.t.o. del tipo C - D - F1/F2 -F4: la disciplina dei distretti di intervento.

---

## **PREMESSA**

La legge regionale 20 marzo 1982, n. 14, ha recepito la strumentazione urbanistica enunciata nella Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, Legge Urbanistica, come modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967, n. 765; 19 Novembre 1968, n. 1187 ( art. 7, comma 5); 1° Giugno 1971, n. 291; e 22 Ottobre 1971, n. 865. Pertanto si riportano le disposizioni fondamentali di cui alla detta legislazione, concernenti la formazione del Prg.

Il Capo III della Legge n. 1150/1942 detta le disposizioni concernenti i Piani Regolatori Comunali. La prima sezione del capo ha ad oggetto i Piani Regolatori Generali., con il seguente contenuto:

Art. 7 - "Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale. Esso deve indicare essenzialmente: :

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione, stradali, ferroviarie e navigabili, e dei relativi impianti.;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale, con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano, e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonchè ad opere ed impianti di interesse

collettivo o sociale ;

- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

- 6) le norme per l'attuazione del piano".

Il Piano deve assicurare (art. 10):

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento... .

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato.

c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali, ed archeologici.

d) l'osservanza dei limiti di cui agli art.li 41 quinquies, sesto ed ottavo comma, e 41 sexties della presente legge ( concernenti la socializzazione del suolo, n.a.).

Ne consegue il ruolo che nel progetto di Prg assume l'articolazione in zone del territorio comunale, e la classificazione delle stesse.

## **1 Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi**

### *1.1 Percorso formativo*

Sulla base dei contenuti e delle procedure di cui alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, si é precisato l' assetto formale del progetto preliminare di Prg, il cui percorso formativo coltiva gli elementi proposti nello schema allegato in figura 1.

### *1.2 Efficacia del piano urbanistico comunale: i quadri normativi di piano*

Il Prg diviene efficace attraverso i quadri normativi cui ricorre per perseguire gli obiettivi assunti .

La documentazione conoscitiva non costituisce quadro normativo, a meno di specifici rimandi alla stessa nella specificazione di quadri normativi.

I Quadri Normativi si articolano in :

- quadro normativo cartografico;

- quadro normativo di testo.

Pur risultando duplici, i quadri normativi costituiscono una unità sostanziale, configurando nel loro insieme di disposizioni il piano regolatore generale.

### *1.3 Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi*

I Quadri normativi hanno un duplice differenziato contenuto.

Taluni contenuti dello strumento assolvono ad un ruolo "programmatico", ovvero esplicitante intenzionalità di indirizzo, di coordinamento con i piani di settore, tra interventi operanti nei diversi sistemi, di modalità e contenuti dell'intervento pubblico.

Specifici contenuti assumono "ruolo prescrittivo", dettando ovvero disposizioni direttamente efficaci con riferimento al procedimento autorizzativo concernente le modalità di utilizzazione del suolo, le modalità di intervento, le modalità di attuazione.

### *1.4 Il quadro normativo cartografico*

Il quadro normativo cartografico rappresenta su cartografia nella scala 1/5.000 e nella scala 1/2.000 la perimetrazione proposta delle unità spaziali individuate. Con riferimento alla città storica, rappresenta attraverso simbolismo appropriato gli elementi costitutivi della struttura, e con modalità disaggregate le unità edilizie.

### *1.5 Il quadro normativo di testo*

La specificazione del ruolo programmatico o prescrittivo della rappresentazione cartografica, e del simbolismo grafico nella stessa coltivato, viene svolta attraverso il quadro normativo di testo.

## **2 Le unità di suolo a contenuto programmatico: ambiti e sistemi.**

Il progetto di piano fa riferimento alle seguenti unità di suolo

### *2.1 Gli ambiti*

L'intero territorio comunale viene disaggregato nei due ambiti territoriali di seguito riportati: - ambito nel quale rientrano gli spazi ad uso urbano del suolo, caratterizzanti l'agglomerato urbano nelle differenziate componenti, sia quelle di interesse storico testimoniale, che quelle della città di recente urbanizzazione; nonché quelle oggetto di trasformazione urbanistica contemplata nel Prg..

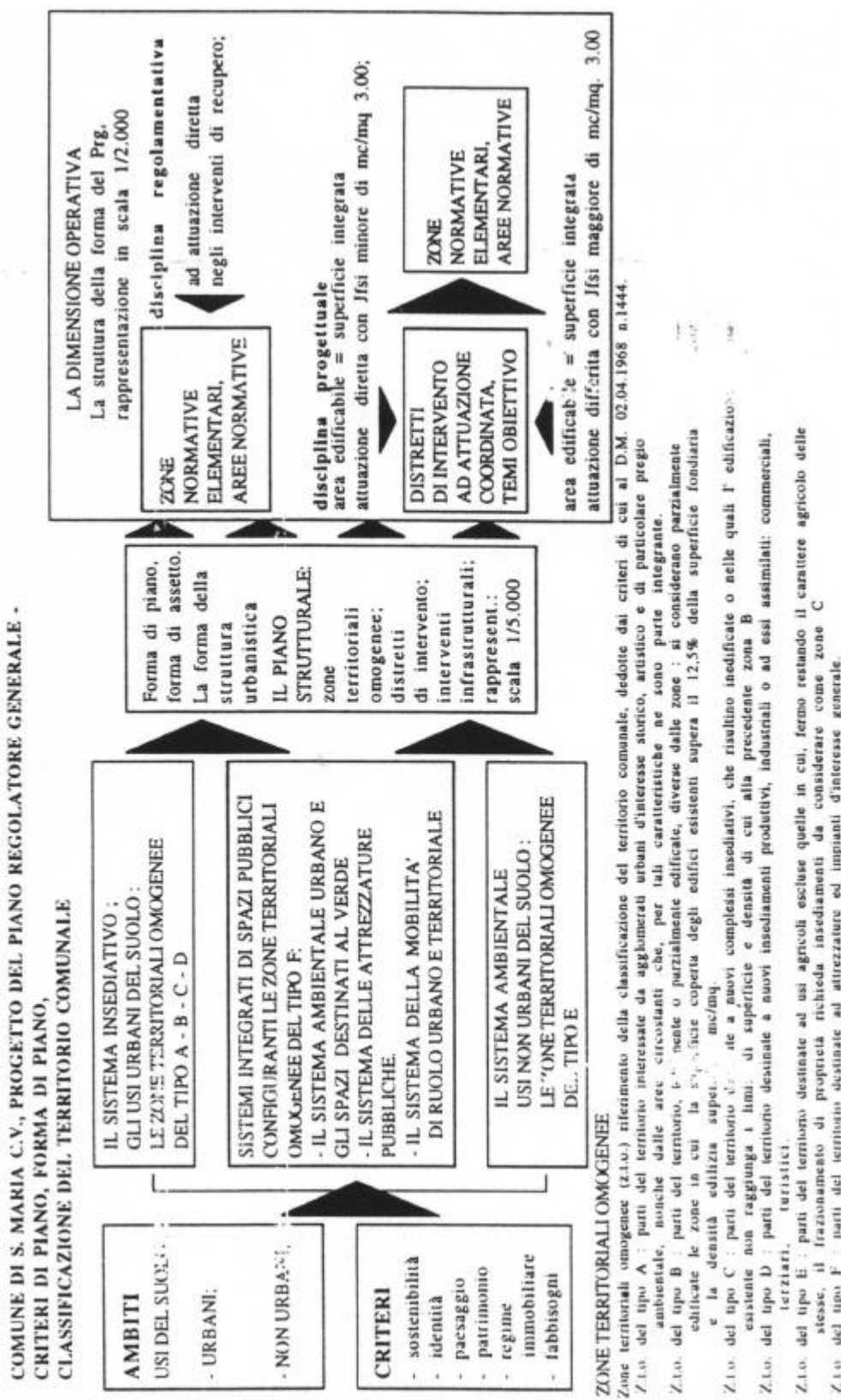


Figura 1 : assetto del percorso formativo del progetto di Prg

- ambito dello spazio extraurbano, comprendente l'intero territorio ad uso agricolo - forestale - pascolivo, oggetto di utilizzazione a scopi produttivi.

Ciascuno dei detti ambiti è riferimento di classificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee; e di correlata disciplina di uso e tutela, enunciata sulla base di zone normative elementari, e di disciplina di attuazione conseguente a distretti di intervento.

L'ambito pertanto, come definito nelle presenti Norme, ingloba elementi configuranti risorse del territorio, e ha implicazioni direttamente incidenti nell'uso del suolo solo con riferimento ai regimi normativi delle fasce di protezione del nastro stradale. Assume di conseguenza ruolo fondamentalmente programmatico, con riferimento alla verifica di conformità delle previsioni di offerta di beni e servizi, ed alla verifica di compatibilità, con riferimento alle qualità paesaggistiche ed ai ruoli funzionali.

### 2.1.1 *L'ambito degli esistenti usi urbani del suolo*

E' articolato in due vaste unità.

La prima perimetra gli spazi "urbani" nei quali si ravvisa interesse architettonico - urbanistico - ambientale, ed i siti adiacenti agli stessi. Tale unità viene definita "*città moderna*", ed accoglie le componenti insediative sia del tessuto stratificato connesse all'identità archeologica della città, che i tessuti insediativi di formazione moderna, dal settecento agli anni cinquanta.

Con riferimento al Prg 1983, l'unità è riferimento di riclassificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee ( z.t.o. del tipo A); e di correlata disciplina di uso e tutela, enunciata sulla base di zone normative elementari, e sulla base di distretti di intervento ad attuazione coordinata.

La seconda coinvolge gli ulteriori suoli ad uso urbano partecipi della città consolidata o in via di consolidamento. Tale componente del tessuto insediativo viene definita "*città contemporanea*."

Con riferimento al Prg 1983, l'unità è riferimento di riclassificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee ( z.t.o. del tipo B).

## 2.2 *I sistemi*

Ruolo strutturante nel configurare l'articolazione urbanistica viene attribuito :

- al sistema insediativo, caratterizzato dagli usi urbani del suolo esistenti e di nuova configurazione (z.t.e. del tipo A e B, nonché C e D)

- al sistema degli spazi pubblici ricadenti nel perimetro degli usi urbani del suolo, nelle tre seguenti componenti:

a) destinati ad attività ed attrezzature collettive comportanti volumetrie, integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo, o di ruolo comunale (z.n.e. del tipo F)

b) configuranti spazi aperti destinati al verde pubblico, integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo, o di ruolo comunale (z.n.e. del tipo F)

c) configuranti la rete per la mobilità, ferroviaria, veicolare e pedonale (z.n.e. del tipo Ft)

- al sistema ambientale, caratterizzato dall'ambito degli usi agricoli - forestali- pascolivi (z.t.o. del tipo E )

Configurano il sistema gli elementi esistenti, e gli elementi di nuova configurazione.

L'articolazione in sistemi ha intenzionalità esclusivamente programmatiche, proposte al fine di dettare indirizzi alla formazione di piani di settore cui il comune è obbligato, quali : a) il piano comunale dei trasporti; b) il piano comunale del traffico; c) il programma parcheggi; d) il piano dell'apparato distributivo.

L'articolazione può altresì indirizzare le decisioni singole concernenti azioni che il comune può sempre svolgere in applicazione della legge n.1/1978.

### 2.2.1 *Il sistema insediativo*

- Le componenti edilizie caratterizzanti il tessuto urbanistico individuano il sistema insediativo della città, moderna e contemporanea. Nel perimetro è significativa la parte dell'agglomerato urbano conformata da interesse storico, configurante il perimetro della città storica e moderna.

Le componenti edificate nel dopoguerra, ed altresì nei recenti anni, individuano il sistema insediativo, partecipi del perimetro della città contemporanea .

### 2.2.2 *Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive*

- Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive integranti gli usi del suolo residenziali viene dedotto dalle esistenti destinazioni di uso, nonché dalle integrazioni perseguite attraverso nuove destinazioni. Rientrano nel sistema gli spazi destinati al parcheggio pubblico.

Gli elementi dello spazio pubblico sono classificati, con riferimento ai criteri dettati nel citato D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.li 3, 4, 5, come z.n.e. del tipo F1.

Le nuove integrazioni a destinazione di spazi pubblici vanno acquisite al demanio comunale di aree o attraverso procedimento ablatorio espropriativo, o attraverso procedimento compensativo dedotto da regole di perequazione urbanistica.

### 2.2.3 *Il sistema degli spazi destinati al verde pubblico nei suoli ad uso urbano*

- Il sistema ingloba le zone t.o. del tipo F destinate a verde pubblico (z.n.e. del tipo F2b). Anche per queste componenti, qualora non già partecipi del demanio pubblico, valgono le condizioni di diritto di cui agli spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive. Gli elementi dello spazio pubblico sono classificati, con riferimento ai criteri dettati nel citato D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.li 3, 4, 5.

### 2.2.4 *Il sistema della mobilità.*

- Il sistema ingloba gli spazi destinati alla viabilità, di impianto o di servizio; gli spazi destinati alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali; gli spazi destinati a infrastrutture di trasporto pubblico di massa in sede propria.

Gli elementi partecipi del sistema della rete per la mobilità sono classificati in rapporto ai caratteri dell'infrastruttura, ed al ruolo che assolve nell'offerta di servizio. Gli elementi sono:

- infrastrutture viarie di ruolo territoriale a traffico specializzato, o di impianto urbano;
- arterie a traffico controllato.integrate nell'uso urbano del suolo;
- percorsi a prevalente uso pedonale, o ciclabile
- infrastrutture ferroviarie ( ferrovie dello stato, ferrovia alifana), e connesse stazioni di rete.
- invasi volti alla organizzazione del trasporto pubblico urbano, comportanti uso del suolo specializzato.

Anche per queste componenti, qualora non già partecipi del demanio pubblico, valgono le condizioni di diritto di cui agli spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive.

### 2.2.5 *Il sistema ambientale connotante i suoli ad uso non urbano*

- Il sistema ingloba i suoli non urbani caratterizzati da usi agricoli - forestali- pascolivi (z.t.o. del tipo E )

La relazionalità tra gli elementi dello specifico sistema, di questi con gli elementi di altri sistemi; e gli usi funzionali degli specifici elementi, motiva le scelte di utilizzazione del suolo, e di intervento, assunte nel Prg.

## **3 Le unità di suolo a disciplina prescrittiva:**

### 3.1 *Elementi del patrimonio dichiarato di interesse culturale ed ambientale*

#### 3.1.1 *Patrimonio architettonico ed archeologico di interesse culturale "dichiarato", o riconosciuto, da tutelare*

Gli elementi noti del patrimonio di interesse culturale, archeologico ed architettonico, sono individuati attraverso i perimetri areali, con disciplina urbanistica coerente con l'obiettivo della loro tutela, derivata in applicazione della legge statale. Definiscono con eventuali siti adiacenti, unità di intervento, oggetto di specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

Nella classificazione zonale delle unità di suolo, gli elementi non configurano zona normativa elementare, prescindendo la disciplina delle trasformazioni ammissibili dal procedimento

classificatorio zonale.

### 3.1.2 *Patrimonio di beni individuati dichiarato di interesse ambientale*

Gli elementi del patrimonio di interesse ambientale rientranti nel perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo sono individuati attraverso i perimetri, con disciplina urbanistica coerente con l'obiettivo connesso alla loro tutela e valorizzazione.

### 3.1.3 *Patrimonio areale oggetto di tutela in quanto dichiarato di interesse ambientale.*

Partecipano del patrimonio gli areali oggetto di tutela ai sensi dell'art. 146 del t.u.l. B.C.A.(ex L. 8 Agosto 1985, n. 431, art. 1, lett. m, zone di interesse archeologico, a qualsivoglia uso destinate). Il procedimento autorizzativo é conforme alle disposizioni di cui al testo unico della legislazione in materia di beni culturali ed ambientali (L. 29 Ottobre 1999, n. 490). La disciplina urbanistica attraverso la modalità di utilizzazione ne indirizza la valorizzazione

## 3.2 *Le unità di suolo a contenuto prescrittivo: la classificazione zonale del suolo.*

### 3.2.1 *Il patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse culturale, archeologico ed architettonico*

Gli elementi noti del patrimonio perimetrati e classificati non configurano zona urbanistica, in quanto la disciplina di uso, intervento ed attuazione é derivata da legislazione sopraordinata. La regolamentazione normativa dei modi di intervento si propone di perseguire il rafforzamento dell'identità culturale ed archeologica del territorio comunale, indirizzando a questo obiettivo l'iniziativa edilizia ed urbanistica sollecitata dal Prg.

### 3.2.2 *Le zone territoriali omogenee*

In continuità con il Prg del 1983, ai fini dell'articolazione zonale si è adottata la classificazione del suolo proposta all'art. 2 del D.M. 2/04/1968, n. 1444. L'art. 2 del D.M. specifica le modalità di classificazione in "zone territoriali omogenee" del territorio comunale, da assumere nella formazione degli strumenti urbanistici generali. Le modalità di classificazione sono state recepite nella Legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14, in quanto non modificate.

Attraverso il citato disposto legislativo si sono proposte zone in cui suddividere territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.L. 02.04.1968 n.1444. Dette zone vengono nel citato D.M. definite come segue:

- Z.t.o. A : parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.
- Z.t.o. B : parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) : si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- Z.t.o. C : parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B
- Z.t.o. D : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici, ...
- Z.t.o. E : parti del territorio destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C
- Z.t.o. F : parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

La riportata classificazione si é ritenuta idonea ad ispirare il sistema complessivo di classificazione degli usi del suolo.

Ciascuno dei detti ambiti è di conseguenza riferimento di classificazione del suolo, dedotta

da zone territoriali omogenee.

Il sistema complessivo di classificazione degli usi del suolo assunto nel vigente Prg ha tratto ispirazione dalla esposta articolazione, e viene confermato nei quadri normativi del Prg.

Per agglomerato urbano si è assunto l'insieme degli usi urbani del suolo caratterizzanti il progetto di Prg.

L'agglomerato urbano assume caratteri differenziati in rapporto alle specificità delle parti del territorio urbano. Da questa differenziata connotazione ha tratto riferimento la ripermetrazione delle zone territoriali omogenee, formulata attraverso il quadro normativo cartografico del nuovo Prg, individuandosi l'agglomerato urbano ad elevata complessità funzionale della città moderna di interesse storico (z.t.o. del tipo A), l'agglomerato urbano della città contemporanea consolidata (z.t.o. del tipo B), l'agglomerato urbano conseguente a procedimenti di trasformazione urbanistica (z.t.o. del tipo C - D).

### 3.2.3 *Criteri di classificazione dedotti dalle zone territoriali omogenee*

I suoli configuranti l'agglomerato urbano sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso le zone territoriali omogenee del tipo A, e del tipo B, concernenti il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, oggetto di conservazione, recupero o modificazione delle modalità di uso. La specifica zona territoriale omogenea viene disaggregata in molteplici sub zone, caratterizzate da specificità di valori, e quindi da modalità specifiche di disciplina di uso, intervento ed attuazione.

Attraverso le zone territoriali omogenee del tipo C, del tipo D, concernenti i nuovi complessi insediativi, si enuncia la disciplina della trasformazione urbanistica. La specifica zona territoriale omogenea viene disaggregata in molteplici sub zone, caratterizzate da modalità specifiche di disciplina di uso, intervento ed attuazione.

Il sistema degli spazi pubblici destinati ad attrezzature di ruolo comunale viene definito attraverso le zone territoriali omogenee del tipo F (spazi per attrezzature di ruolo comunale), che nel perimetro oggetto della variante, in quanto componenti primarie della zona di interesse storico, vengono denominate come sub zone della z.t.o. del tipo A.

Gli spazi pubblici integranti gli usi residenziali vengono individuati attraverso le zone elementari del tipo "F", classificate come zone elementari del tipo F.

La struttura urbanistica si caratterizza attraverso il sistema delle componenti della rete dei servizi di mobilità, aeroportuale, stradale, ferroviaria, e quindi delle destinazioni d'uso correlate.

I suoli non urbani, ad uso produttivo agricolo - forestale - pascolivo, definiscono il perimetro dell'ambito omonimo, e sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso la zona territoriale omogenea del tipo E.

I suoli non urbani, ad uso produttivo agricolo - forestale - pascolivo, oggetto di tutela mirata o alla valorizzazione o alla salvaguardia della integrità fisica (, sono individuati dal perimetro degli areali oggetto delle specifiche limitazioni d'uso, e sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso la sotto classe della zona territoriale omogenea del tipo G, nel cui perimetro generale si collocano.

Le suddette zone t.o. vengono rappresentate nella zonizzazione urbanistica del territorio comunale nella scala 1/4.000 ed 1/2.000. Nel p.p. di Prg per ciascuna delle zone territoriali omogenee si formulano i criteri ispiratori della disciplina urbanistica.

### 3.2.4 *Le zone normative elementari e le "aree normative"*

Nel Prg 1983 le zone territoriali omogenee si articolano in sottoclassi, differenziate in rapporto alla specifica disciplina di utilizzazione, di intervento, e di attuazione. I quadri normativi del Prg hanno adottato la medesima scomposizione, dando luogo per la z.t.o. del tipo A a sottoclassi, denominate come "zone normative elementari", ed "aree normative" in cui viene disaggregata la zona; ed analogamente per le z.t.o. del tipo B, C, D, F, E.

I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 (scala 1/5000), rappresentano i perimetri delle principali zone normative elementari. I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P5 (scala 1/2000), rappresentano i perimetri delle aree normative elementari in cui viene disaggregata la z.n.e. del tipo A e del tipo B1.

### 3.2.5 *Gli isolati*

Il tessuto urbanistico esistente viene disaggregato in "isolati", sulla base dell'articolazione degli spazi della viabilità, di qualsivoglia ruolo, che ne connota i percorsi di accesso, o di distribuzione locale. L'isolato pertanto configura unità costitutiva del tessuto insediativo, a sua volta articolato nelle unità edilizie partecipi dell'isolato. L'isolato non costituisce riferimento di disciplina urbanistica, ma cornice di riferimento della disciplina urbanistica prescritta in "aree normative" regolamentante gli interventi su unità edilizie. Il perimetro di isolato può rappresentare graficamente altresì perimetro della zona t.o. del tipo A, e di zona normativa elementare in cui si è disaggregata la suddetta z.t.o. L'articolazione degli isolati è riportata negli elaborati descrittivi la valutazione effettuata nel corso della rilevazione diretta dei caratteri del tessuto urbanistico ed edilizio (elaborati del tipo C3)

### 3.2.6 *Unità Minima d'Intervento diretto nelle operazioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente.*

#### 3.2.6.1 *Unità immobiliare*

Per unità immobiliare si intende l'unità presente nel patrimonio edilizio esistente caratterizzata dalla autosufficienza di dotazione di servizi essenziali, da idoneità igienico sanitaria in rapporto all'uso, da caratteristiche dimensionali che le consentono di perseguire la prestazione soddisfacente dei servizi cui è volta.

#### 3.2.6.2 *Unità edilizia ed unità di intervento*

Il raggruppamento di unità immobiliari per comunanza d'uso di elementi edilizi (accesso, elementi verticali o orizzontali, ecc.) viene definito "unità edilizia", che ha quindi un'individuazione precisa in rapporto alla tipologia dei manufatti ad uso differenziato, alla connessione alle reti tecnologiche di perimetro, ed alle componenti urbanistiche dell'intorno. Rientrano nell'unità edilizia le parti comuni degli edifici, gestite dal condominio degli utenti nell'insediamento ad uso residenziale. Le unità edilizie di conseguenza sono costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni. L'unità edilizia è funzionalmente autonoma nel rapporto con la viabilità pubblica circostante e con la rete dei sottoservizi.

L'unità edilizia viene rappresentata negli elaborati di Prg sulla base dei perimetri delle unità tipologiche e morfologiche rilevate, con riferimento alla z.n.e. del tipo A e del tipo B1. Pertanto il perimetro rappresentato identifica altresì l'unità di intervento organico, configurante "area normativa" sottoclasse di z.n.e. (art. 113, Tit. III°, Q.N.T), alla quale fanno riferimento le "categorie di intervento" riportate all'art. 114 del Tit. III° del Quadro Normativo di testo.

### 3.3 *Standards urbanistici*

Il Prg classifica gli spazi pubblici configuranti la z.t.o. del tipo F. La L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II. "Direttive, parametri di pianificazione", prg. 1.4, "Standards urbanistici - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ha sancito in mq. 18 per abitante la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali. Attraverso la perimetrazione rappresentata nei quadri cartografici, il Prg persegue la conformità al suddetto disposto, e per le parti non specificate nella L.R., al disposto del d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Il regime immobiliare di riferimento è a contenuto ablativo espropriativo, ed altresì a contenuto perequativo, fondiario o implicante trasferimento di quote edificatorie riconosciute, ma non utilizzabili nel sito.

Le quote edificatorie definite dal Prg possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

### 3.4 *I distretti di intervento*

La necessaria integrazione tra zone elementari normative oggetto di incisive azioni di modificazione o trasformazione urbanistica da coordinare nell'attuazione viene disciplinata attraverso

i "distretti di intervento ad attuazione coordinata", oggetto di disciplina specifica, integrante la norma di zona elementare. Attraverso il coordinamento normativo che si esercita nell'utilizzazione delle aree rientranti nel perimetro del distretto, zone elementari perimetrate sono poste in correlazione attuativa.

La natura della correlazione tra le zone normative elementari presiede alla definizione della disciplina di "**distretto**" di intervento, attraverso la quale si enunciano prescrizioni concernenti la modalità di intervento e di attuazione cui conformare gli interventi ammessi nel perimetro della specifica zona elementare. La disciplina dei distretti è riportata nel QNT, Titolo III, Capo VI. La disciplina urbanistica nei distretti persegue obiettivi di trasformazione, riqualificazione ed integrazione tra spazi pubblici e privati, a destinazione definita attraverso le zone elementari in essi perimetrate. Nei "Distretti", la specifica disciplina di uso, intervento ed attuazione correla le singole zone elementari. La disciplina del "distretto" caratterizza altresì interventi di conservazione e recupero assenti su specifiche unità edilizie partecipi del centro storico.

Il regime immobiliare di riferimento è a contenuto ablatorio espropriativo, ed altresì a contenuto perequativo, fondiario. Le quote edificatorie definite dal Prg possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area destinata a spazi pubblici, della quale si siano utilizzate le quote edificatorie, sia ceduta consensualmente gratuitamente al demanio comunale.

I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 (scala 1/5000), rappresentano i perimetri dei distretti di intervento. I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P4 (scala 1/2000), rappresentano i perimetri delle zone normative elementari, in cui viene disaggregato poste in correlazione attraverso la disciplina del distretto. I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P6 (scala 1/2000; 1/1000), rappresentano l'assetto tipo morfologico suggerito con ruolo di coordinamento agli interventi effettuabili nel distretto.

### *3.5 Il distretto quale unità costitutiva di comprensorio urbano, di riqualificazione, completamento, o trasformazione urbanistica*

I distretti costituiscono componenti fondative del comprensorio urbano nel cui contesto sono perimetrati.

Il comprensorio urbano interpreta obiettivi strategico programmatici assunti nel Prg, concernenti le parti urbane. Gli obiettivi specifici sono da perseguire operando attraverso i distretti.

In relazione alle politiche urbanistiche mirate all'attuazione, il comprensorio urbano si articola in:

a) comprensorio di riqualificazione e di completamento dell'esistente insediamento, la cui prestazione può avvalersi di dotazioni di capitale infrastrutturale già esistente, con implementazione pertanto fondata sul regime zonale, nonché sui distretti di intervento ad attuazione coordinata.

b) comprensorio di trasformazione urbanistica, la cui efficace prestazione comporta la realizzazione di nuove dotazioni di capitale infrastrutturale. L'implementazione pertanto deve correlare le specifiche disposizioni zonali e di distretto, con la modalità attuativa di detto capitale infrastrutturale, con tracciato e tipologia previsto e rappresentato nei quadri cartografici di piano.

Il linguaggio zonale si esercita in tutti i comprensori, ma possono modificarsi le azioni o trasformazioni ammissibili assentite.

Nel presente Prg, l'insieme dei distretti perimetrati nel quadrante nord ovest del territorio comunale configura il comprensorio nord ovest di trasformazione urbanistica, al quale pertanto vanno riferite le disposizioni di cui all'art. 85.

### *3.6 Ammissibilità all'attuazione coordinata: comprensori di riqualificazione e di trasformazione.*

I distretti sono promuovibili in attuazione diretta delle disposizioni nei comprensori classificati di riqualificazione urbanistica, e di completamento dell'esistente insediamento.

Nei comprensori di "trasformazione urbanistica", va al contrario prioritariamente assicurata l'attuazione delle nuove dotazioni di capitale infrastrutturale conforme nelle tipologie e nel tracciato alla rappresentazione definita nei quadri normativi cartografici del Prg.

I distretti ricadenti nel perimetro dei comprensori di trasformazione possono pertanto promuoversi allorquando sussiste uno specifico impegno, comunale o privato, di attuazione della tratta di capitale infrastrutturale che appropriatamente relazione il distretto alla complessiva struttura urbanistica comunale, impegno acquisito nel piano triennale delle opere pubbliche comunali.

### *3.7 Individuazione e caratteri*

I distretti vengono individuati e perimetrati nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 e P4. I quadri cartografici del tipo P6 rappresentano precise soluzioni piano volumetriche perseguibili nei distretti, in applicazione del disposto dell'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, come successivamente modificato.

## **4 Regime immobiliare**

Ai fini dell'acquisizione al demanio comunale delle aree per spazi pubblici, ed altri bisogni pubblici, il regime immobiliare di riferimento é a contenuto ablatorio espropriativo, ed altresì a contenuto perequativo, fondiario.

Le quote edificatorie, attribuite a zone normative elementari comportanti trasferimento ed atterraggio in quanto inedificabili, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, predisponendosi apposito atto di asservimento, in cui sia sancito che l'area, della quale si siano utilizzate le quote edificatorie, sia ceduta consensualmente e gratuitamente al demanio comunale.

L'atto di asservimento é da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata avente ad oggetto l'utilizzazione delle quote.

La Società di trasformazione urbana, eventualmente costituita, potrà tra l'altro promuovere l'acquisto di dette quote di edificabilità.

L'attribuzione di quote edificatorie si prescrive nella disciplina generale del Prg solo allorquando si fa ricorso per l'attuazione urbanistica a distretti di intervento ad attuazione coordinata.

## **5 Disciplina di tutela e salvaguardia**

### *5.1 Disciplina di "tutela" del patrimonio culturale, archeologico, architettonico, naturalistico, paesistico, ed ambientale.*

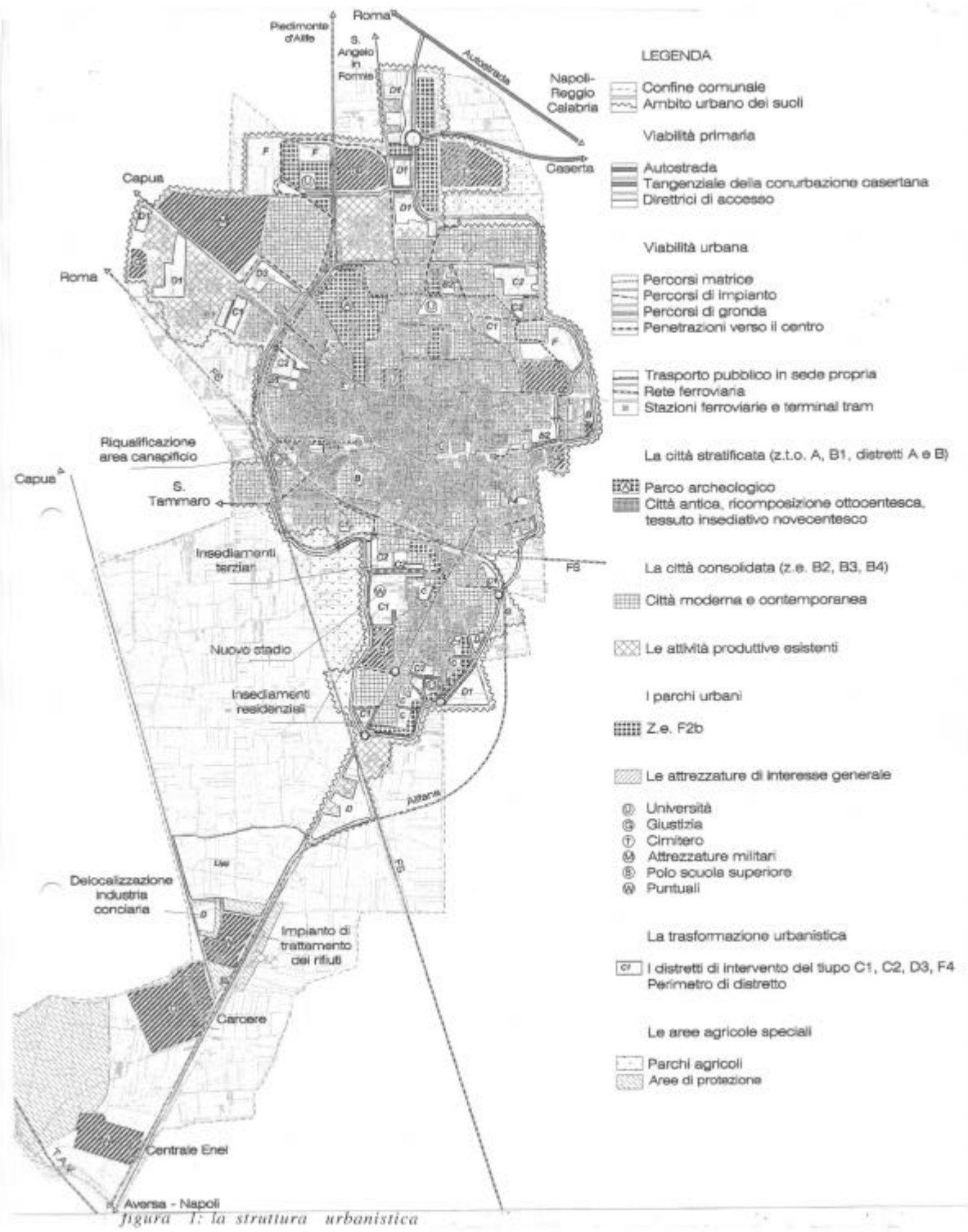


figura 1: la struttura urbanistica e l'attribuzione di quote edificatorie a distretti di intervento  
 Il Prg. recepisce le limitazioni all'uso del suolo, ed all'edificabilità dei suoli, definenti vincoli

ricognitivi conseguenti da leggi nazionali o regionali finalizzate alla tutela; nonché le limitazioni all'edificabilità conseguenti da leggi nazionali o regionali volte alla salvaguardia di infrastrutture o manufatti presenti nel territorio comunale (vincoli conformativi).

Le aree ed i parchi archeologici sono oggetto di specifica perimetrazione e disciplina di tutela e valorizzazione. I parchi archeologici non costituiscono spazi pubblici configuranti standard urbanistici.

Negli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo "dichiarato" di tutela del patrimonio culturale, pubblici o privati, è d'obbligo l'intervento di restauro, approvato da Soprintendenza. E' da perseguire l'esplorazione continua dell'identità archeologica del territorio comunale. Pertanto è d'obbligo l'acquisizione di autorizzazione preventiva rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica (prescritta dall'art. 151 del D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490) concernente la compatibilità con lo scopo delle modalità di utilizzazione ed intervento :

- negli interventi aventi ad oggetto le aree libere, i piani terra ed interrati delle unità edilizie rientranti nel perimetro della z.t.o. del tipo A e B.
- negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti opere di escavazione o perforazione del suolo.
- negli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ed ambientale;

In conformità all'art. 152 del t.u.m.b.c.a (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490), non è richiesta l'autorizzazione :

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro silvo pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- c) per il taglio culturale, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'art. 146 ( territori coperti da foreste e da boschi), purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

## 5.2 *Disciplina di prevenzione dal rischio sismico*

Il territorio comunale di S. Maria C.V. è classificato sismico, con grado di sismicità S = 9 (D.M. 7 Marzo 1981, Dichiarazione di zone sismiche nelle regioni Basilicata, Campania e Puglia). Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico di cui alla L.R. 7 Gennaio 1983, n. 9, Tit. I; alle disposizioni statali, innovate attraverso la riformulazione delle aree a rischio sismico, e della normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica, di cui all'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 Marzo 2003; alle disposizioni regionali di cui al DPGR n. 5447 del 7/11/2002. Con l'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 il comune rientra nella zona sismica del tipo due.

Prima della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, o dei progetti unitari di intervento convenzionati, sono da predisporre le indagini geologico tecniche e geognostiche ai fini della prevenzione dal rischio, di cui all'art. 14 della L.R. n. 9/83. Le indagini devono documentare la consistenza del sottosuolo; la presenza di cavità, di piani di scivolamento, di materiali di riporto; la presenza di corpi idrici quali pozzi, sorgenti, falde acquifere, vasche di accumulo. Le indagini devono inglobare la superficie territoriale dei distretti di intervento ad attuazione coordinata, ad intervento convenzionato. Le risultanze delle indagini devono indirizzare la formazione del piano o progetto di intervento, con esplicita verifica di compatibilità degli effetti conseguenti dalla realizzazione delle opere previste.

## 5.3 *Disciplina di prevenzione dal rischio idrogeologico e di frana.*

Zone territoriali omogenee di tipo differenziato sono oggetto delle limitazioni finalizzate alla tutela dal rischio idrogeologico e di frana. La cartografia di piano riporta il perimetro del territorio oggetto di dette limitazioni .

Nelle stessi si applicano le disposizioni di salvaguardia sancite attraverso il Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio più alto, di alluvione e di frana, emanate dall'Autorità di Bacino Regionale competente.

Alle aree a rischio molto elevato, alle aree critiche, ed alle aree di alta attenzione come perimetrate nella "carta delle aree a rischio" partecipe del suddetto Piano, la disciplina di uso, intervento ed attuazione si riconduce alle misure di salvaguardia prescritte attraverso il citato Piano.

Le modifiche ai perimetri areali ed alle relative misure di salvaguardia, come specificate nel Piano citato, deliberate dal soggetto sovraordinato sono recepite nella disciplina urbanistica comunale, e non ne comportano riformulazione. L'approvazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico", e la limitazione all'uso del suolo dallo stesso conseguente, integra e specifica la disciplina di uso del suolo sancita con il presente Prg, divenendo compiuta parte della stessa.

Si applicano le linee guida agli interventi, allegato dei suddetti elaborati.

La nuova edificazione è vietata nelle zone omogenee ricadenti nel perimetro dell'area oggetto di vincolo idrogeologico.

Nelle aree ad uso agricolo - pascolivo oggetto delle suddette limitazioni, ne è consentito l'esercizio. Nelle aree ad uso forestale, sottoposte al vincolo di tutela idrogeologica, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

Oltre alle limitazioni previste dal R.D. 3267/23, nelle zone oggetto di vincolo idrogeologico è vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

#### *5.4 Interventi ammessi sugli spazi costruiti ricadenti in zone oggetto di limitazioni conseguenti da vincoli sovraordinati*

In tutte le zone sottoposte a limitazioni all'edificazione, sugli spazi costruiti sono praticabili interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Per le costruzioni esistenti è consentita di conseguenza la manutenzione ordinaria o straordinaria. La modalità di intervento deve risultare comunque conforme alla disciplina di intervento ed uso da cui origina la limitazione.

### **6 Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso urbani del suolo.**

Le fasce di rispetto soggette a limitazioni di contenuto conformativo conseguente alle infrastrutture di trasporto costituiscono zona elementare del tipo Ft, a meno di destinazione ad uso funzionale specifico compatibile pubblico, rappresentato nella cartografia di progetto del Prg.

Le aree partecipi del perimetro delle fasce costituiscono aree private di rispetto ad infrastrutture, per la sicurezza della circolazione, o per future esigenze pubbliche. Possono essere destinate al verde privato volto a conformare superfici permeabili, alla viabilità pedonale, a spazi per attività collettive o parcheggi, privati o pubblici. Le aree possono altresì destinarsi a coltivazioni agricole, senza edificazione.

E' sempre consentito il risanamento conservativo degli edifici esistenti, senza incrementi di volumetria con la sola eccezione di quanto strettamente necessario per la realizzazione degli impianti igienici e tecnologici eventualmente mancanti. Le opere si realizzano mediante singole concessioni o autorizzazioni.

#### *6.1 Limitazioni alla edificazione nelle fasce di rispetto partecipi del perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo*

##### *6.1.1 Capacità di utilizzazione edificatoria*

I quadri normativi di Prg riconoscono alle aree rientranti nel perimetro delle fasce capacità media di utilizzazione edificatoria, da trasferire, con atterraggio in altre aree. Alle aree inedificate ed inedificabili partecipi di fasce di rispetto non conformanti superficie fondiaria di esistenti unità edilizie, si attribuisce capacità media di utilizzazione da trasferire, qualora il trasferimento di capacità

di utilizzazione edificatoria sia correlato alla cessione consensuale e gratuita delle aree al patrimonio comunale. Le aree inedificabili possono destinarsi a spazi pubblici per il verde ed il parcheggio configuranti aree a standard, aggiuntive a quelle già perimetrate nei quadri cartografici di piano del tipo P.

#### *6.1.2 Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria*

L'atterraggio su aree private a disciplina urbanistica coerente comporta convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, attraverso la quale si sancisca la inedificabilità perpetua delle aree oggetto di trasferimento di diritti, e la modalità del loro allestimento come verde ornamentale privato, o come spazi pubblici non edificati configuranti aree a standard.

L'atterraggio in zona funzionale di intervento differito pubblico, attuato attraverso strumento di attuazione del Prg di iniziativa comunale, comporta accordo, disciplinato da convenzione, attraverso la quale si sancisca la cessione consensuale e gratuita al comune delle aree di riferimento della capacità trasferita.

Le aree acquisite al demanio comunale sono da destinare a spazi per il verde pubblico attrezzato e parcheggi.

#### *6.2 - Disciplina dell'uso delle fasce di rispetto ad impianti fissi su ferro*

Il Prg, negli elaborati grafici 1/5.000 e 1/2.000 individua le fasce di rispetto al tracciato della rete ferroviaria statale.

Nelle suddette aree e ad una distanza non inferiore a 30 m, misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia non sono ammesse nuove costruzioni. E' ammesso l'allestimento di aree privo di implicazioni volumetriche, nonché l'uso per viabilità a raso. E' consentito l'intervento di manutenzione dei fabbricati esistenti. Nell'ambito dei suoli ad uso urbano si applicano le disposizioni di cui all'art. 91.1; nell'ambito degli usi non urbani del suolo le disposizioni di cui all'art. 92.2.

#### *6.3 - Disciplina dell'uso della Fascia di rispetto cimiteriale*

Il Prg, nei quadri normative cartografici 1/5.000 e 1/2.000, individua la fascia di rispetto di cui alla LR 14/82.

Nella fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, ristrutturazione edilizia parziale confermativa di preesistenze volumetriche, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, allestimento di verde privato ornamentale, coltivazioni agricole non comportanti edificazione. Non sono ammesse nuove costruzioni. Alle aree rientranti nella fascia di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 91.1.

### **7 Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso non urbano del suolo.**

#### *7.1 Limitazioni alla edificazione nelle fasce di rispetto partecipi del perimetro dell'ambito degli usi non urbani del suolo*

Le aree in oggetto - come costituito dall'insieme delle z.t.o. del tipo E - sono inedificabili in applicazione delle limitazioni conseguenti dal vincolo conformativo.

#### *7.2 Capacità di utilizzazione edificatoria*

A dette aree si riconosce la capacità media di utilizzazione edificatoria propria della zona agricola, non utilizzabile nel perimetro della fascia, ma utilizzabile in zona agricola contigua, attraverso somma delle capacità di utilizzazione riconosciute.

Nei quadri cartografici del Prg sono rappresentati taluni dei vincoli conformativi. La complessa articolazione delle limitazioni alle varie attività e operazioni conduce a demandare alla gestione urbanistica la verifica della incidenza dello specifico vincolo conformativo.

## **8 Classificazione del suolo e disciplina urbanistica**

### **8.1 Le zone territoriali omogenee**

Ai fini della classificazione del suolo, si sono adottate le espressioni linguistiche presenti nel D.M. 2/04/1968, n. 1444, intendendosi per agglomerato urbano l'insieme della struttura insediativa urbana caratterizzante il comune; e per nucleo insediativo, ciascuna delle principali componenti dell'agglomerato urbano .

Il citato D.M. detta le modalità di classificazione in zone territoriali omogenee del territorio comunale, da assumere nella formazione degli strumenti urbanistici generali. Dette modalità sono state confermate nella Legge della Regione Campania 20 Marzo 1982, n. 14. La classificazione di secondo livello ha quindi fatto riferimento alle zone omogenee, differenziate in :

- quelle del tipo A e del tipo B, concernenti il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, oggetto di conservazione, recupero o modificazione;
- quelle del tipo C, del tipo D, del tipo F, concernenti i nuovi complessi insediativi, oggetto di trasformazione urbanistica;
- quelle del tipo E, concernenti l'uso agricolo.

All'interno delle singole z.t.o., configuranti distretti di modificazione delle modalità di uso (z.t.o. del tipo B), o nuovi complessi insediativi ad uso di specifiche attività (z.t.o. del tipo C, D) sono comprese le aree destinate a spazi pubblici, volti a soddisfare il bisogno di socializzazione di suolo, stimato in conformità ai criteri di cui alla L.R. n. 14/82, aggiuntive a quelle esistenti di cui alle z.t.o. A, ed alla z.t.o. del tipo B a disciplina confermativa, , in conformità alle disposizioni di cui all'Art.3 del D.M. 02.04.1968 n°1444.

### **8.2 Lo Schema di classificazione**

La classificazione si fonda sul seguente procedimento:

- due ambiti spaziali, il primo inglobante gli usi funzionali del suolo urbano; il secondo gli usi del suolo volti alla produzione agricola ,forestale, pascoliva.
- elementi del patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse culturale.
- cinque zone territoriali omogenee (del tipo A, B, C, D, E, ) dedotte dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.
- una zona territoriale omogenea (del tipo F) concernente i tre sistemi di spazi pubblici, definenti l'infrastrutturazione di correlazione degli ambiti e zone, nonchè i luoghi cospicui conseguenti.
- molteplici zone elementari in cui si articola la specifica z.t. omogenea.
- "unità di intervento" riferita a zona elementare del tessuto urbano consolidato , configurata da unità edilizia, isolato o insiemi di isolati, costituenti unità urbanistica definita. Per tali unità se ne persegue il recupero legittimando interventi sulle unità edilizie ricadenti nel perimetro, individualmente disciplinati attraverso operazioni che vanno dal mantenimento alla ristrutturazione integrale, nonchè attraverso modificazione d'uso dello spazio non costruito. La disciplina di uso, intervento, attuazione è definita in rappresentazioni di dettaglio ( scala 1/2.000 o 1/1.000).
- distretti di intervento, ad attuazione coordinata. *"I distretti" di intervento* promuovono disciplina urbanistica specifica, di utilizzazione; di intervento prescrivendo indicatori e parametri; e di attuazione, con riferimento a specifiche modalità .

La classificazione trae suggerimento dal sistema reticolare dell' infrastrutturazione , di correlazione di ambiti, zone, sub zone, e distretti.

I nuovi complessi insediativi ad uso di specifiche attività, perimetrati in zona di modificazione o trasformazione delle caratteristiche dell'uso urbano del suolo, inglobano le aree destinate a spazi pubblici, volti a soddisfare il bisogno "pregresso" di socializzazione di suolo, stimato in conformità ai criteri di cui alla L.R., aggiuntivi a quelli esistenti, in conformità alle disposizioni di cui all'Art.3 del D.M. 02.04.1968 n°1444.

## **9 La classificazione del suolo.**

### **9.1 La classificazione zonale**

Nel progetto di Prg, la classificazione zonale assunta nei quadri normativi cartografici e di testo consegue dall'approfondimento per sistemi della struttura urbanistica, articolandosi come di

seguito esposto:

## **L'ESISTENTE SISTEMA INSEDIATIVO**

### *Gli elementi del patrimonio di interesse culturale*

- Il patrimonio di interesse culturale, l'area archeologica ed il parco archeologico
- Unità edilizie speciali, per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel progetto di Prg, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale

### **L'agglomerato urbano della città moderna ad elevata complessità funzionale di interesse storico - testimoniale:**

*Il sistema insediativo* : la zona territoriale omogenea del tipo A, consolidata, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano, ovvero:

- zona normativa elementare del tipo A, agglomerato urbano ad elevata complessità funzionale di interesse storico, esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmo, Santa Maria, San Pietro); e della ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo, ad elevata complessità funzionale.
- aree normative in cui si disaggrega la zona normativa elementare del tipo A, a disciplina dettata da categorie di intervento.
- unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Ad finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica.
- area normativa del tipo Am, configurante area edificabile nei distretti di intervento di modificazione del tipo Ad.

Per la zona normativa del tipo A i caratteri tipo morfologici delle unità edilizie sono rappresentati negli elaborati di rilievo allegati al Prg (elaborati di analisi del tipo C).

### **L'esistente agglomerato urbano della città contemporanea,**

Zona Territoriale omogenea del tipo B, consolidata, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano, a prevalente uso residenziale, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- zona normativa elementare del tipo B1, costituita dall' agglomerato urbano conseguente alla espansione novecentesca del tessuto insediativo come si evince dalla rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1907; nonchè agglomerato urbano conseguente alla espansione nella prima metà del 1900, come dedotto dalla rappresentazione cartografica del 1957.
- aree normative in cui si disaggrega la zona normativa elementare del tipo B1, a disciplina dettata da categorie di intervento.
- z.n.e. del tipo B2, Tessuto insediativo costitutivo di parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
- z.n.e. del tipo B3, Tessuto insediativo di recente formazione, edificato sulla base di strumentazione urbanistica esecutiva (piani particolareggiati, piani di zona ex l. 18 Aprile 1962, n. 167; strumenti urbanistici esecutivi di differenziata denominazione di iniziativa pubblica o privata), compiutamente definito o da completare nella configurazione progettata, .
- z.n.e. del tipo B4, Tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificato, nel quale la superficie coperta degli edifici esistenti é maggiore del 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona, e nel quale si rende possibile l'incremento della densità territoriale tale da perseguire capacità media di utilizzazione edificatoria pari a 0.50mqsls/mqst, o 1,55 mc/mq, operando attraverso distretti di intervento ad attuazione coordinata.

- z.n.e. del tipo BD, Tessuto urbanistico costitutivo di parte edificata dell'agglomerato urbano, caratterizzato da insediamento di impianti industriali o ad essi assimilabili in quanto volti ad usi manifatturieri, anche artigianali, conseguenti o meno da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Bd finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica.
- z.n.e. del tipo Bm, configurante area edificabile nei distretti di intervento di modificazione del tipo Bd.

**IL SISTEMA INSEDIATIVO DI NUOVA CONFIGURAZIONE: l'agglomerato urbano conseguente alla formazione di nuovi complessi insediativi attraverso procedimenti di trasformazione urbanistica.**

**AD USO PLURIMO, RESIDENZIALE, MISTO O SPECIALIZZATO**

Zona territoriale omogenea del tipo C, per nuovi complessi insediativi, ad uso plurimo, residenziale, misto o specializzato nella produzione di servizi, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- z.n.e. del tipo C1, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, caratterizzati da specificate regole di impianto tipo morfologico, a densità edilizia differenziata prescritta attraverso la disciplina del distretto di intervento, del tipo Cd 1.1, e del tipo Cd 1.2  
Partecipe della z.n.e del tipo C1 é la sottozona del tipo C1a, costituita da unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata finalizzati alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, sotto il diretto controllo comunale (superfici destinate a recepire atterraggio dei diritti immobiliari trasferiti, o volte alla produzione di edilizia residenziale pubblica)
- z.n.e. del tipo C2, costituita da unità di suolo destinate ad attività e nuovi insediamenti di prevalente carattere terziario e direzionale  
L'integrazione funzionale e morfologica tra le due zone normative é obiettivo del Prg.  
Partecipe della z.n.e del tipo C2 é la sottozona del tipo C2a, costituita da unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata finalizzati alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, sotto il diretto controllo comunale (superfici destinate a recepire atterraggio dei diritti immobiliari trasferiti, o volte alla produzione di edilizia residenziale pubblica)
- distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Cd. finalizzati al coordinamento dell'attuazione dei nuovi complessi insediativi.

**A PREVALENTE UTILIZZAZIONE PER IMPIANTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILABILI:**

**Zona territoriale omogenea del tipo D, destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, articolata nelle seguenti zone normative elementari:**

- z.n.e. del tipo D1, costituita da unità di suolo destinate ad attività produttiva ecocompatibile con l'insediamento urbano, per artigianato o piccola impresa di produzione di beni manufatti, ; o di servizi alla produzione di beni manufatti.  
Partecipe della z.n.e del tipo D1 é la sottozona del tipo D1a, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale
- z.n.e. del tipo D2, costituita da unità di suolo destinate ad attività produttive, sottoposte a norme igienico-sanitarie o di sicurezza speciali, o in quanto promuoventi inquinamento acustico, paesaggistico, biologico e dei residui.

- z.n.e. del tipo D3, , costituita da unità di suolo destinate a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi.  
Partecipe della z.n.e del tipo D3 é la sottozona del tipo D3a, costituita da unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata finalizzati alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, sotto il diretto controllo comunale (superfici destinate a recepire atterraggio dei diritti immobiliari trasferiti, o volte alla produzione di edilizia residenziale pubblica)
- distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Dd. finalizzati al coordinamento dell'attuazione.

## **IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI, DELLE ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Zona Territoriale Omogenea del tipo F, costituita da spazi pubblici e attrezzature di interesse generale, esistenti (contraddistinti dal pedice 'e'), e di nuovo impianto su spazi da acquisire anche attraverso attuazione coordinata dei Distretti di intervento di Prg, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- DI INTERESSE LOCALE (art. 3, d.m. n. 1444/1968).
- z.n.e. del tipo F1, Superfici di agglomerato urbano, volte a configurare spazi pubblici comportanti edificazione, riservati alle attrezzature per l'istruzione, o di interesse comune, a parcheggi( del tipo F1a); o spazi pubblici attrezzati a parco (del tipo F1b), di ruolo locale in quanto integranti gli insediamenti residenziali ( d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 3), esistenti , ovvero di nuova costituzione attraverso azioni di trasformazione d'uso del suolo.
- DI INTERESSE GENERALE.(art. 4, c. 5, d.m. 2/04/1968, n. 1444)
- z.n.e. del tipo F2a, spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, per l'istruzione superiore all'obbligo; per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- z.n.e. del tipo F2b, spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, per i parchi pubblici urbani e territoriali.
- DI INTERESSE GENERALE. non normati dal d.m. 2/04/1968, n. 1444
- z.n.e. del tipo F3a, costituita da unità di suolo configuranti distretto di intervento ad attuazione coordinata destinato ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia ( cittadella giudiziaria)
- z.n.e. del tipo F3b , costituita da unità di suolo configuranti distretto di intervento ad attuazione coordinata destinato ad attrezzature di interesse generale universitarie
- z.n.e. del tipo F3c, , spazi destinati ad attrezzature militari, o contemplanti riconversione funzionale da usi militari ad altri usi.
- z.n.e. del tipo F3d, spazi destinati ad attrezzature per attività produttori servizi speciali, quali attrezzature di impiantistica territoriale ( centrali elettriche, depuratori, distributori di carburante); attrezzature cimiteriali.
- z.n.e. del tipo F3e, spazi destinati ad attrezzature per attività produttori servizi speciali, comportanti spazi espositivi con eventuale costituzione di Ente Fiera.
- DI INTERESSE GENERALE. produttori servizi di uso collettivo
- z.n.e. del tipo F4, costituita da unità di suolo destinate ad attrezzature per attività produttori servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale.
- z.n.e. del tipo F5, costituita da unità di suolo configuranti distretto di intervento ad attuazione coordinata, destinato ad attività produttori servizi organizzati, per la pedagogia della coltivazione agricola, il tempo libero, il campeggio.

## DISTRETTI

- unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Fdx. finalizzati al coordinamento dell'attuazione dei nuovi complessi insediativi.

## IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI PER LE ATTIVITA', ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE CONNESSI ALLA MOBILITA' del tipo Ft, esistenti se contraddistinti dal pedice 'e', ovvero di nuova costituzione

Il simbolo grafico rappresentato nei quadri cartografici del Prg ne individua la categoria con riferimento a:

- Ferrovia dello Stato, Ferrovia regionale Alifana, Stazioni,
- Invaso per infrastruttura destinata al trasporto pubblico urbano specializzato (tramvia leggera )
- viabilità primaria (esistenti: Autostrada A1 e Tangenziale della Conurbazione Casertana; in progetto il prolungamento della Tangenziale della Conurb. Casertana)
- viabilità matrice (in progetto l'anello viario urbano di gronda)
- viabilità di impianto urbano, di progetto
- viabilità locale , esistente e di progetto
- percorsi pedonali e viabilità ciclabile
- assi integrati a traffico controllato con specializzazione per pedonalità e percorsi ciclabili.

## IL SISTEMA AMBIENTALE

Zone Territoriali Omogenee del tipo E, , a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo a disciplina ispirata alla valorizzazione produttiva mirata, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

z.n.e. del tipo E1 , Zona ordinaria, a prevalente destinazione produttiva.

z.n.e. del tipo E2, Zona t.o. del tipo E, di margine all'agglomerato urbano, configurante zona periurbana significativa nella configurazione dell'identità agro - urbana dei luoghi, oggetto di specifiche limitazioni all'esercizio della attività agricola per effetto di condizioni posizionali in rapporto agli ambiti ad uso urbano del suolo, comportanti la necessità di salvaguardia dei caratteri ambientali e funzionali dei nuclei insediativi.

z.n.e. del tipo E3, Zona t.o. del tipo E, di interesse ai fini dell'identità archeologica del territorio comunale, in quanto segno della centuriatio romana.

### 9.2 *criteri di rappresentazione grafica della zonazione urbanistica,*

Nel quadro normativo cartografico del progetto di Prg nella scala 1/5.000 si rappresentano i perimetri dell'articolazione zonale del territorio comunale, con riferimento a :

- ambito dei suoli ad uso urbano; ed ambito dei suoli ad uso non urbano.
- zona territoriale omogenea
- isolati urbani.
- zona normativa elementare configurante fondamento della disciplina normativa
- distretto di intervento ad attuazione coordinata

Nel quadro normativo cartografico del progetto di Prg nella scala 1/2.000 si rappresentano i perimetri dell'articolazione zonale del territorio comunale, con ulteriore specificazione con riferimento :

- alle unità tipologiche configuranti unità edilizia.
- ai perimetri dei distretti di intervento ad attuazione coordinata.

### 9.3 *Elaborati di dettaglio configuranti schede progetto specificanti la rappresentazione grafica e normativa della zonazione urbanistica,*

Sono rappresentate in elaborati di dettaglio, configuranti schede progetto, le specificazioni

funzionali e tipo morfologiche della disciplina urbanistica espressa attraverso indici e parametri. Gli elaborati hanno ad oggetto distretti di intervento ad attuazione coordinata, o zone normative elementari di rilevante ruolo nel configurare la struttura urbanistica. Ai contenuti degli elaborati di dettaglio si attribuisce ruolo di indirizzo agli interventi che comportino attuazione coordinata.

## **10 Criteri per la definizione degli interventi ammissibili nella z.n.e. del tipo A, nella z.n.e. del tipo B1, e nelle aree normative elementari in si disaggregano.**

I criteri, riportati nel Capitolo VII°, si fondano sulla correlazione di tre procedimenti:

- descrizione esauriente dei manufatti edilizi, configuranti unità edilizie componenti del sistema insediativo, fondata su conoscenza accurata conseguita attraverso rilevazione diretta.
- definizione delle unità di intervento, concernenti singoli manufatti edilizi, loro parti; o raggruppamento di manufatti.
- definizione di categorie di intervento ammissibili concernenti le unità di intervento.

I criteri hanno assunto l'esistente assetto tipo morfologico dello spazio edificato quale referente programmatico per le modalità di intervento assentite, sia negli interventi conservativi, che negli interventi di trasformazione edilizia ritenuti compatibili nella disciplina areale. Pertanto la densità edilizia esistente costituisce base programmatica per i futuri interventi. Si rende esercitabile l'incremento delle superfici di solaio riscontrate attraverso rilievo redilizio, mirato a promuovere adeguamento diffuso delle unità immobiliari, non maggiore pertanto del trenta per cento delle esistenti.

### **10.1 Criteri per il recupero delle aree inedificate localizzate nella z.n.e. del tipo A, nella z.n.e. del tipo B1.**

#### *10.1.1 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti giardini privati, siti nelle zone normative elementari del tipo A e B1*

Al fine di promuovere il risanamento conservativo di spazi privati non edificati, configuranti giardini urbani di estensione rilevante, superiore a mq. 1500, non dichiarati di interesse culturale o archeologico, esterni al perimetro delle aree normative disciplinate da categorie di intervento, come rappresentate nei quadri normativi cartografici di Prg del tipo P5, si consente l'edificazione su porzione di area non superiore al 10% della superficie territoriale, con altezza massima non superiore a mt. 10.00, ed indice di edificabilità pari a 0.16mqsls/mqst, o in volumi pari a 0.50 mc/mqsf.

Il progetto di intervento deve contestualmente promuovere il risanamento o ristrutturazione dello spazio non costruito destinato a giardino, e la nuova edificazione, assicurando le prestazioni di accesso e di dotazione di idoneità insediativa correlate alla modalità di utilizzazione, e coerenza negli interventi. Lo strumento di attuazione é il progetto unitario (Capo VA, art. 77) correlato a convenzione. Le aree con destinazione a giardino sono inedificabili, con specificazione riportata nella convenzione, descrizione accurata riferita ai dati catastali concernenti le aree, trascrizione del vincolo di inedificabilità alla conservatoria dei registri immobiliari, ed in apposito registro predisposto allo scopo e depositato presso il funzionario responsabile della gestione urbanistica comunale.

In alternativa all'edificazione, può promuoversi la destinazione ad attività producenti servizi di parcheggio privato a tariffa di componenti selezionate dell'area a giardino, nei limiti del 40 per cento della St (superficie territoriale del giardino), avendo cura della compatibilità della destinazione con l'obiettivo ( permeabilità delle aree di sosta, impianto arboreo, percorsi protetti, illuminotecnica). Per la formalizzazione dell'intervento valgono le disposizioni di cui al precedente paragrafo.

#### *10.1.2 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti orti urbani, siti nella zona n.e. del tipo B2*

Al fine di promuovere il recupero di spazi privati non edificati, configuranti orti urbani, si consente l'edificazione su porzione di area non superiore al 10% della superficie territoriale, con altezza massima non superiore a mt. 7.50, ed indice di edificabilità pari a 0.10 mqsls/mqst, o in volumi pari a 0.32 mc/mqsf. Ai fini dell'istruttoria dei progetti di intervento, valgono le disposizioni di cui all'art. 103, comma 1. E' consentito l'accorpamento di cespiti immobiliari siti in adiacenza, con

definizione di superficie territoriale unica, somma della superficie dei singoli cespiti, e riferimento del calibramento specifico di indici e parametri urbanistici.

#### *10.1.3 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree con specifica individualità per l'interesse archeologico*

Le aree in oggetto possono essere cedute volontariamente e gratuitamente al demanio comunale, con destinazione a spazi per verde pubblico, configuranti superfici con destinazione a componenti del parco archeologico.

Si riconosce a tale scopo alle aree suddette capacità di utilizzazione edificatoria posta pari a  $JT = 0.19mqsls/mqst$  (0.61 mc/mq), non utilizzabile in sito, da trasferire di conseguenza, con atterraggio in zone a disciplina urbanistica compatibile, individuate dall'amministrazione, o proposte dagli interessati tra quelle a disciplina urbanistica congrua (consultare la disciplina dei distretti di intervento, al Capo VII). Le quote edificatorie suddette possono essere acquisite da Società di Trasformazione urbana (Tit. II, art 76) Va redatta allo scopo convenzione. Le aree cedute al comune sono inedificabili, con specificazione riportata nella convenzione correlata agli interventi di atterraggio, descrizione accurata riferita ai dati catastali concernenti le aree, riferimento agli atti legali sancenti la cessione.

#### *10.1.4 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree ad uso di esistenti giardini privati ed orti urbani, attraverso la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dell'unità di intervento*

Nel sottosuolo di aree libere dall'edificazione, nelle quali non si riscontra pregio ambientale, si rende possibile la realizzazione di parcheggi privati, qualora le opere di escavazione risultino compatibili con la valorizzazione della identità archeologica del territorio comunale. Il conseguente incremento di superficie utile é ammissibile qualora i soggetti titolari dei diritti proprietari asservano la superficie fuori terra per formare spazi adibiti a giardini pubblico, a percorso pedonale pubblico trasversale di attraversamento dell'area privata volto a collegare e raggiungere aree pubbliche, o strade pubbliche e parcheggi pubblici. Gli spazi conseguenti configurano superfici a standard aggiuntive a quelle già destinate a tale obiettivo dal Prg.

Il progetto di ristrutturazione deve contribuire a consolidare la consapevolezza dell'identità archeologica del territorio comunale; e deve dimostrare la coerenza con l'ambiente urbano circostante attraverso l'analisi di compatibilità ambientale.

I progetti di riferimento del procedimento autorizzativo devono documentare esaurientemente lo stato di fatto, anche con

### **11 Criteri per gli interventi nelle z.t.o. del tipo C - D - F1/F2 -F4: la disciplina dei distretti di intervento.**

Trattasi di zone di trasformazione degli esistenti usi del suolo, da condizione agricola periurbana a uso urbano. L'articolazione della modalità di utilizzazione connessa alla zona normativa che caratterizza il distretto é volta a soddisfare i bisogni stimati ( cap . V°).

L'attuazione urbanistica pone in correlazione le singole zone normative attraverso il "distretto di intervento ad attuazione coordinata, cui si riconducono gli indicatori ed i parametri di controllo dell'attività urbanistico edilizia.

Alla disciplina dei distretti é dedicato il Capo VII° del Titolo III° del Q.N.T.

Nei distretti si esercita la perequazione fondiaria, attraverso l'articolazione della superficie territoriale in superficie integrata edificabile( Si), configurante area edificabile di zona normativa elementare a definizione specifica; ed in superficie compensativa ( Sc), articolata in zona normativa compensativa edificabile a definizione specifica, volta a soddisfare specifici bisogni pubblici di aree (z.n.e. C1a, C2a, D1a, D3a, F4a); ed in zone normative elementari destinate o a spazi pubblici (z.n.e. del tipo F1/F2), volti a soddisfare il fabbisogno pregresso assunto quale obiettivo di programma.

Le zone normative destinate a spazi pubblici sono perimetrare nei distretti in quanto obbligatoriamente da acquisire al demanio comunale, o attraverso espropriazione, o attraverso le

regole perequative cui si ispira la disciplina del distretto.

La zona normativa elementare a definizione specifica configura area edificabile, intendendosi come tale la somma della superficie fondiaria, di quella a standard connessa all'intensità di intervento e modalità di utilizzazione, e della viabilità di servizio.

L'estensione della zona normativa equivale alla superficie definita integrata nel procedimento perequativo.

Il Prg ha computato il contributo al soddisfacimento del bisogno di spazi pubblici conseguente all'attuazione della edificabilità assentita al distretto di intervento. Le zone a standard conseguenti da intervento su area edificabile sono da perimetrare nella progettazione dello strumento attuativo del Prg, nella forma di strumento urbanistico esecutivo, o nella forma di progetto unitario oggetto di concessione correlata a convenzione.

Laddove si è definita progettazione di dettaglio di distretto di intervento (elaborati P6), si è perimetrata l'area a standard rientrante nel perimetro dell'area edificabile. Su tale base viene con ruolo indicativo rappresentata negli elaborati P4, di zonazione urbanistica, in scala 1/2.000.

Nei distretti si attua altresì la "compensazione di prodotto", intendendosi come tale la destinazione pubblica di aliquota delle quote di edificabilità assentita al distretto.

Nei distretti di intervento a prevalente uso residenziale, va soddisfatto altresì il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, o sotto il controllo comunale; ed a tale scopo si volge la compensazione di prodotto. Si prescrive pertanto che il 20 per cento della edificabilità assentita al distretto venga destinato ad edilizia pubblica, con localizzazione nel perimetro della superficie compensativa.

In tal maniera si soddisfa aliquota consistente del bisogno di edilizia abitativa pubblica attraverso la regola perequativa, riducendosi sostanzialmente la necessità di ricorso ad espropriazione di aree per soddisfare detto bisogno.

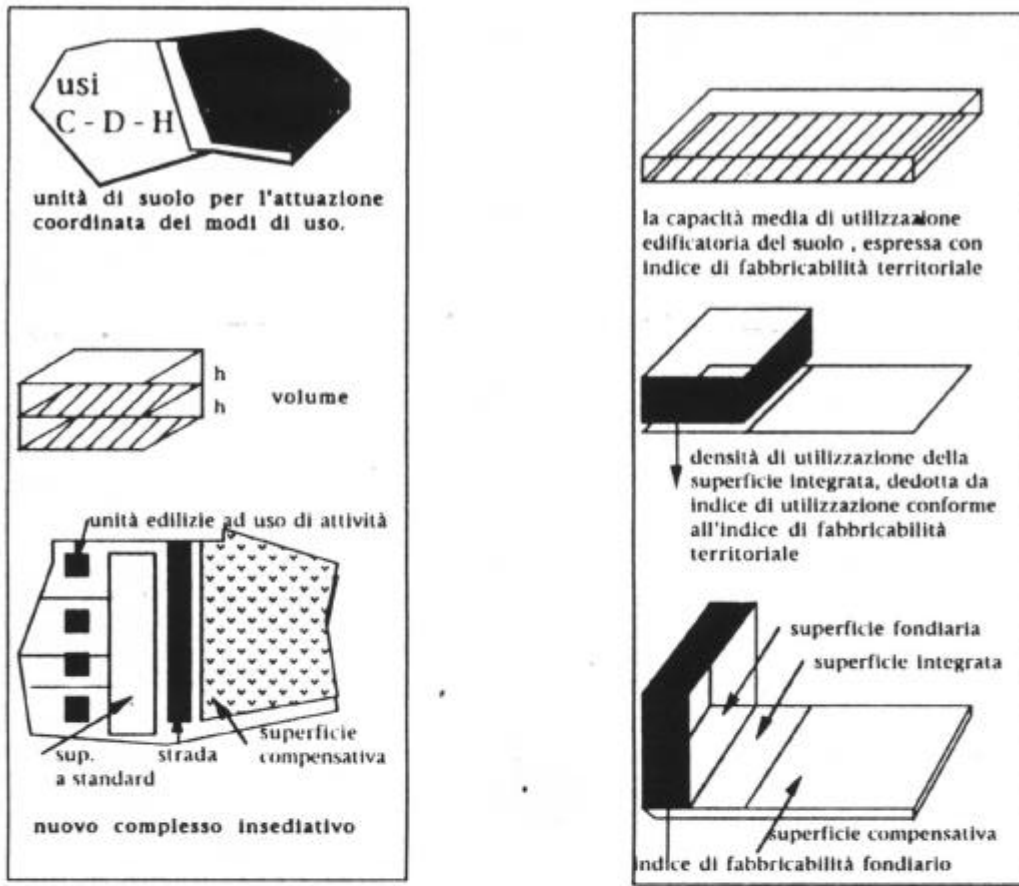
La disciplina perequativa esercitata negli interventi di promotori privati potrà consentire l'attuazione dei programmi pubblici di intervento residenziale correlati ai tessuti insediativi di produzione privata, perseguendosi l'integrazione sociale necessario requisito della vivibilità urbana.

La valutazione di convenienza svolta nella scelta degli indicatori urbanistici ha evidenziato la loro congruità con riferimento alla convenienza privata. Sempre potrà procedersi attraverso espropriazione di aree eventualmente designate attraverso gli specifici piani di zona ex legge 167/1962.

Nei distretti di intervento a prevalente uso terziario, va soddisfatto altresì il fabbisogno pubblico di edilizia destinata ad attività produttori servizi, ed a tale scopo si ricorre alla compensazione di prodotto.

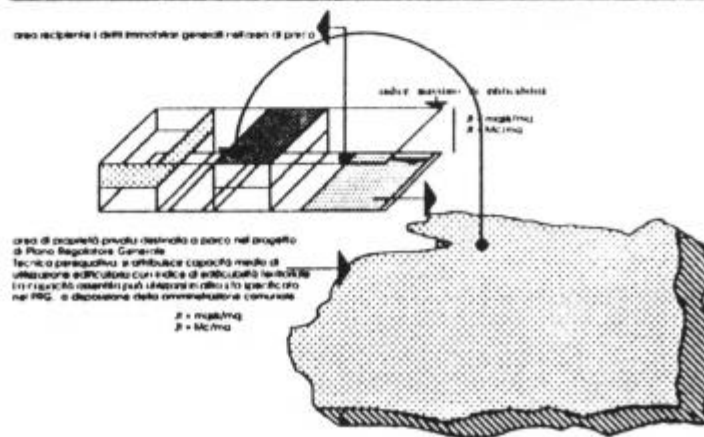
Aliquota della quota di edificabilità assentita al distretto di intervento è a destinazione pubblica. I lotti nei quali si localizza la quota di edificabilità pubblica sono da localizzare nella superficie compensativa.

DALLA SPEREQUAZIONE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA: GLI ELEMENTI



La perequazione urbanistica: gli elementi

DALLA SPEREQUAZIONE ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - E TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI



La tecnica della perequazione urbanistica comportante trasferimento di diritti immobiliari

fig. 2: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati

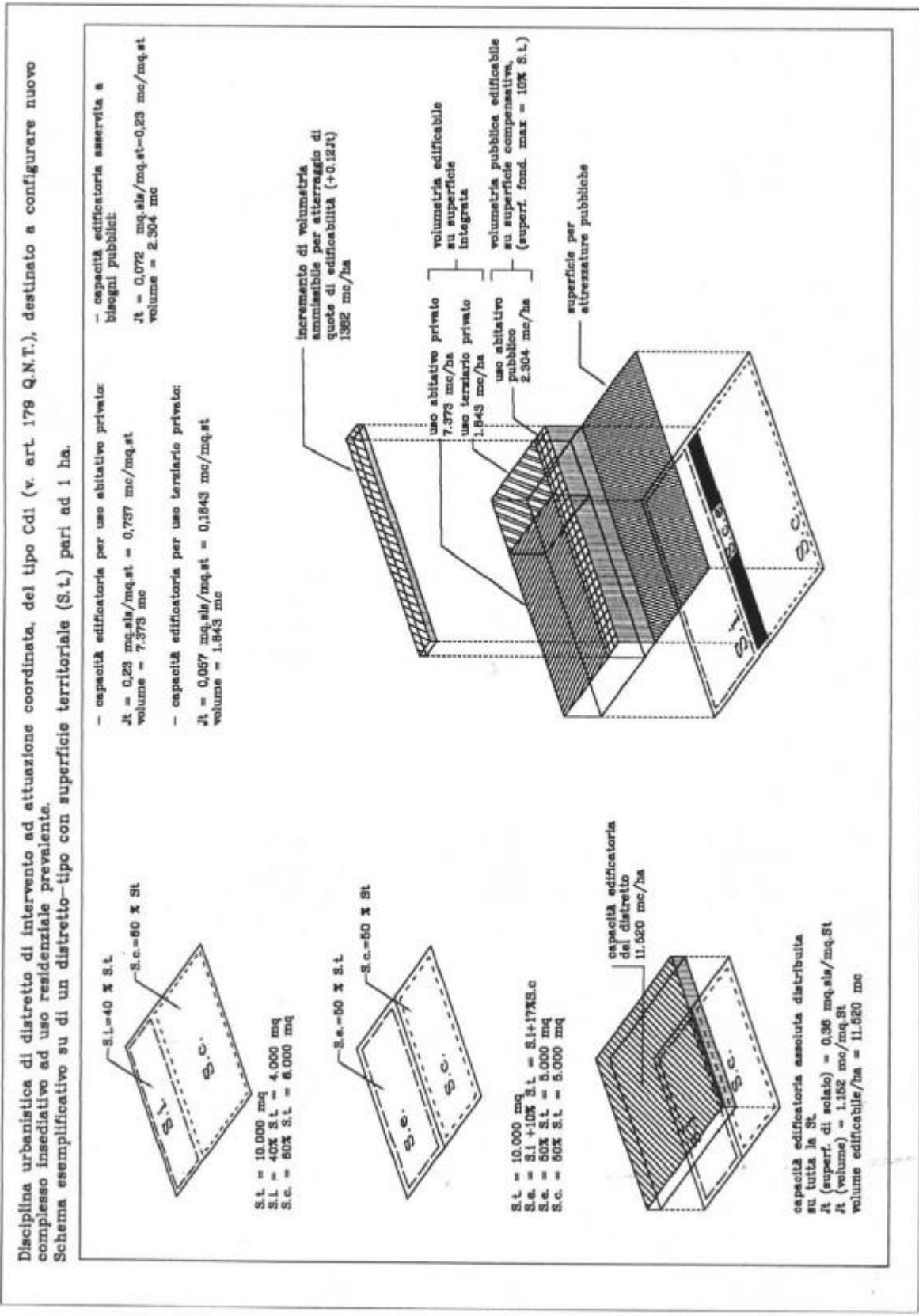


fig. 3: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati

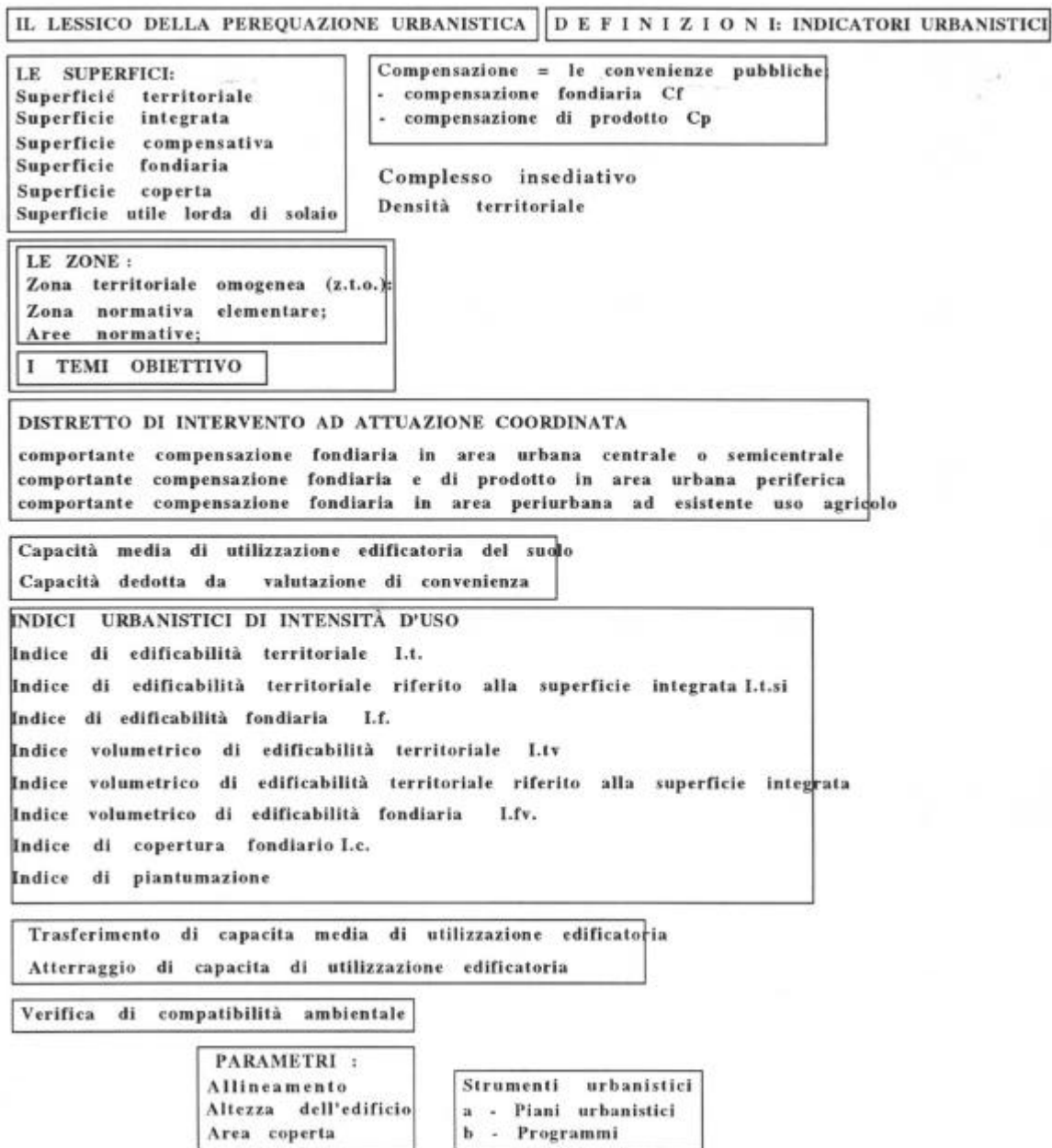


fig. 4: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati

Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Ddi (v. art. 182 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso produttivo artigianale.  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.

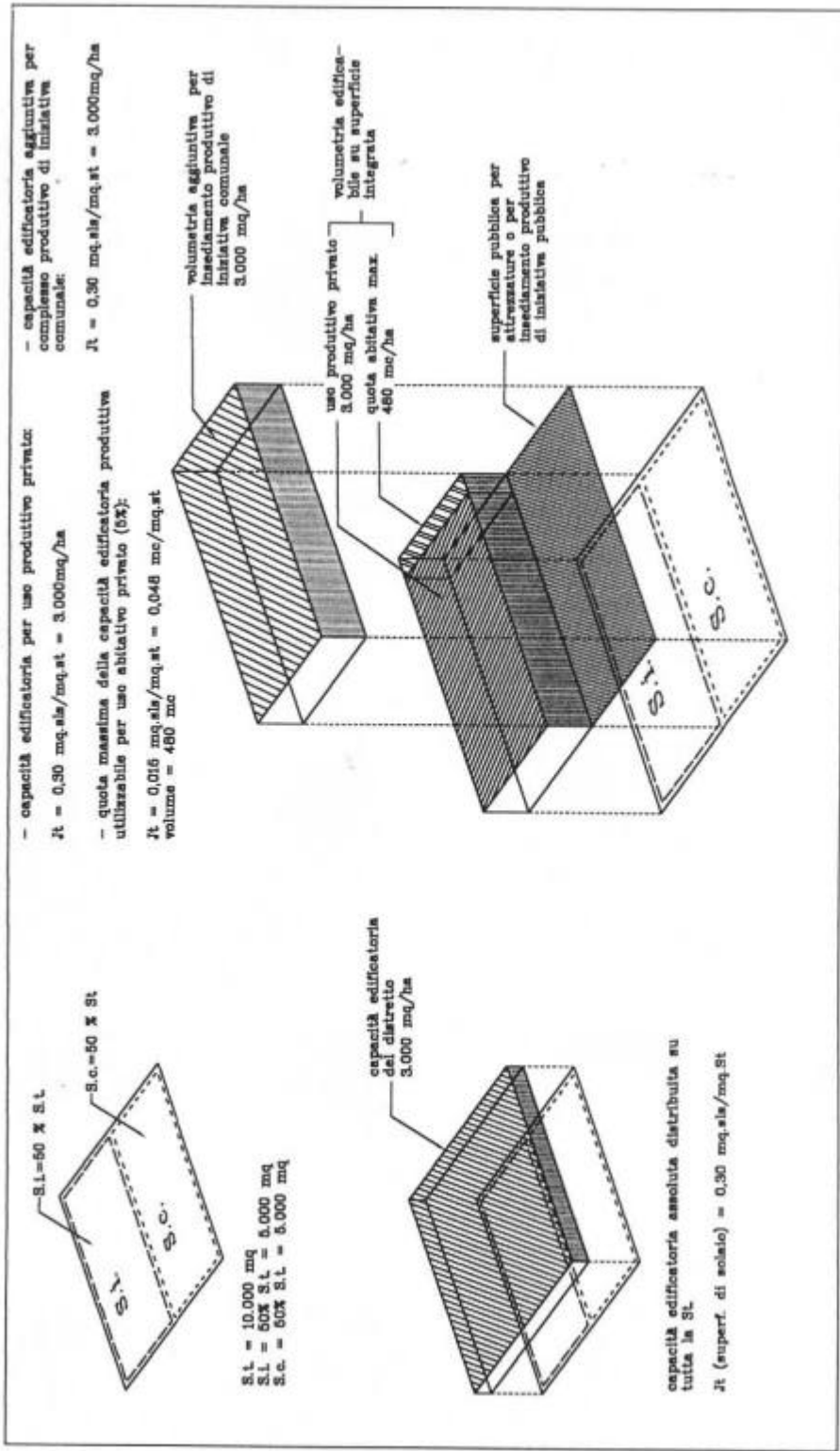


fig. 5: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati

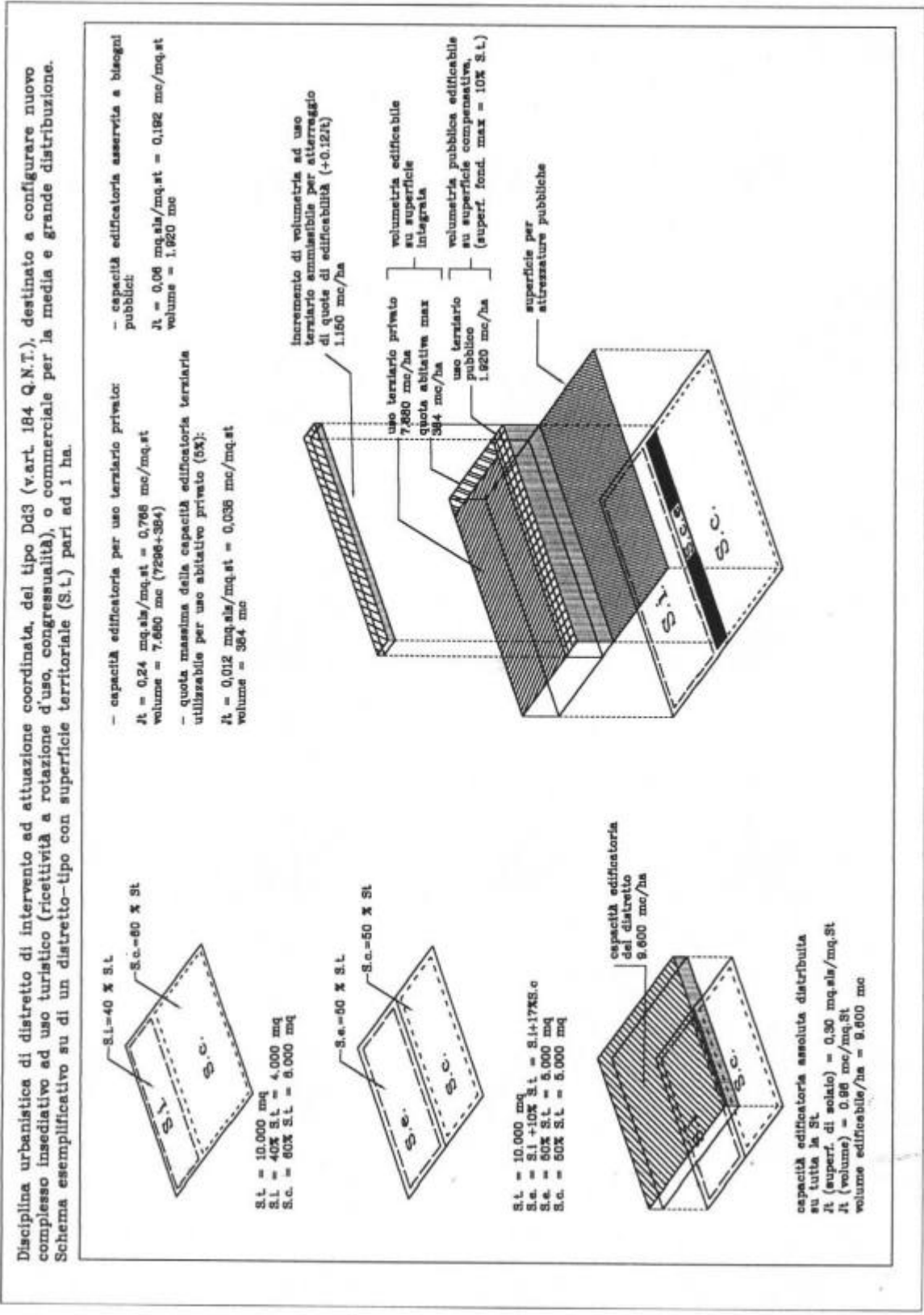


fig. 6: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati

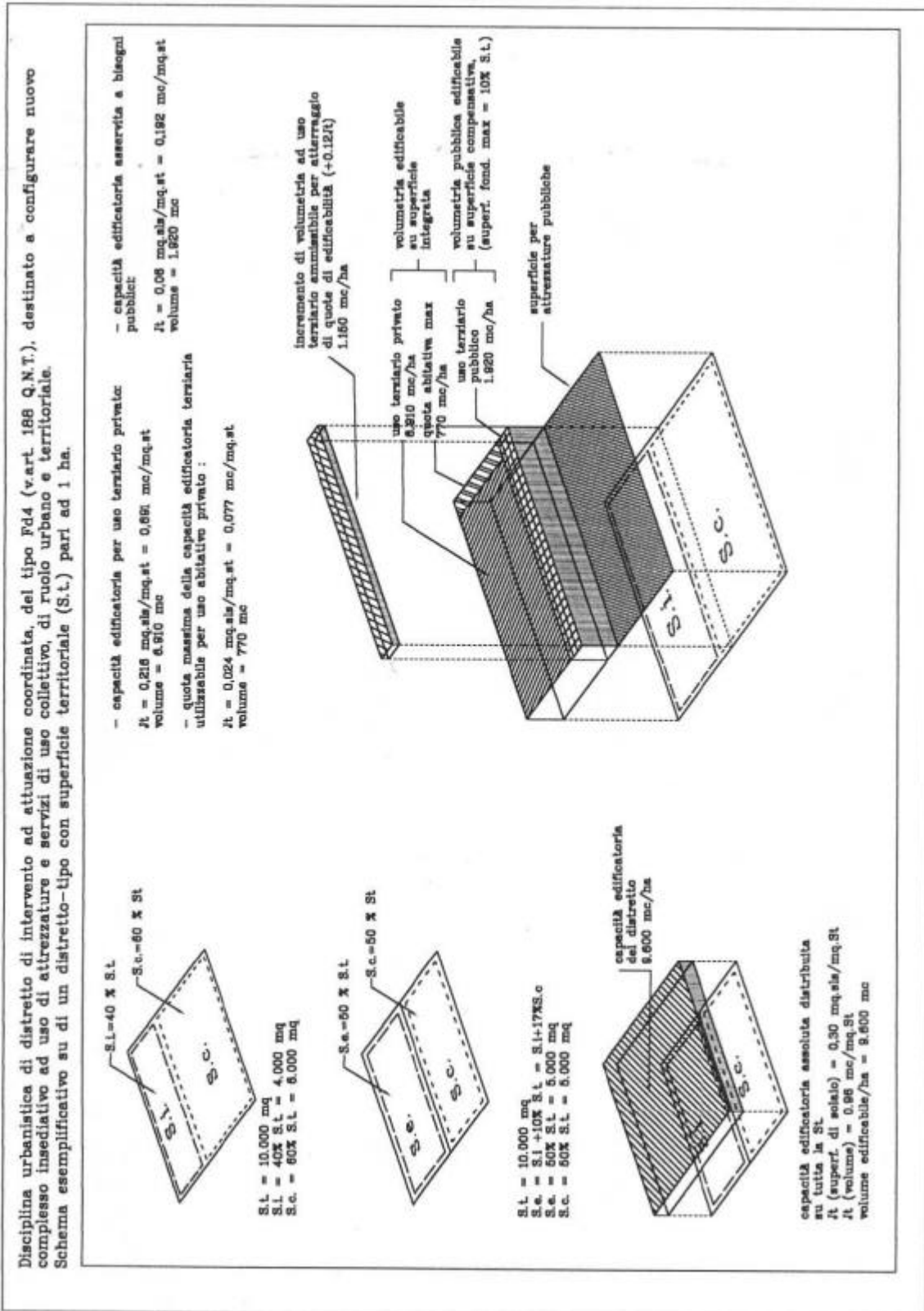


fig. 7: Il Prg del comune di S. Maria C.V.: Schemi normativi graficizzati