

CAPO V°

Ambito dei suoli ad uso urbano caratterizzanti il sistema insediativo:

ZONE territoriali omogenee, a disciplina ispirata alla trasformazione, per nuovi usi : Zone del tipo D

Art.138 ZONE t.o. del tipo D, destinate ad ad insediamenti produttivi di diverso tipo di nuovo impianto

Le z.t.o. del tipo D - denominate in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrare negli elaborati grafici del Prg nelle scale 1/5.000 ed 1/2.000, individuano le parti del territorio ad usi urbani, destinate ad ad insediamenti per la produzione manifatturiera di diverso tipo, di nuovo impianto, o ad insediamenti produttivi assimilabili.

Art.139 Articolazione in zone normative elementari

Rientrano nella z.t.o. del tipo D le seguenti zone elementari :

- z.n.e. del tipo D1, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Dd1, destinato ad attività produttiva ecocompatibile nelle relazioni con le altre attività urbane, per artigianato, o piccola impresa di produzione di beni manufatti, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 18; o di servizi alla produzione di beni manufatti, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 1.

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, fattibili sulla base di eventuale cessione consensuale e gratuita di aree conseguente alla formazione di distretto di intervento; o sulla base di acquisizione pubblica perseguita attraverso espropriazione sancita da Pip (piano di insediamento produttivo).

- z.n.e. del tipo D2, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata destinato ad attività produttive, sottoposte a norme igienico-sanitarie o di sicurezza speciali, in quanto promuoventi inquinamento acustico, paesaggistico, biologico e dei residui (aree sottoposte alle limitazioni di cui al D. M.LL.PP. 9 Maggio 2001).

- z.n.e. del tipo D3, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata destinato 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, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, commi 6,7; il commercio specializzato per la media e grande distribuzione, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, commi 4,5.

Partecipe della z.n.e del tipo D3 é la sottozona del tipo D3a, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale, fattibili sulla base di eventuale cessione consensuale e gratuita in quanto compensativa di aree conseguente alla formazione di distretto di intervento, o sulla base di acquisizione pubblica perseguita attraverso espropriazione (piano di insediamento produttivo).

Art.140 Norme generali valide per tutte le z.n.e. partecipi della z.t.o. del tipo D

Rientrano nella z.t.o. del tipo D differenti aree, da destinare attraverso nuova costruzione a nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali, come definiti nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 18; nonché agli usi specializzati per attività turistico ricettive, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 6,7; e per attività commerciali, per la media e grande distribuzione, o per l'ingrosso, come definite nel presente QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, commi 4,5.

Gli specifici usi funzionali sono da correlare agli spazi ed attrezzature pubbliche, conformi alle disposizioni della legge regionale, e qualora non specificato nella stessa alle disposizioni di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.

Le zone D di trasformazione urbanistica comportante nuova costruzione configurano distretti di intervento ad attuazione coordinata, disciplinata dalle presenti norme, ad attuazione diretta o differita.

In sede di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, attraverso convenzione andrà prevista la cessione delle aree per standard urbanistici, e per superfici definite compensative. Valgono le seguenti norme:

- nelle progettazioni edilizie è consentito areare bagni, corridoi e disimpegni, con chiostrine e con cavedi a ventilazione forzata.
- va perseguito il potenziamento del verde ornamentale, nonché la compatibilità delle trasformazioni con la conservazione e tutela delle alberature esistenti
- negli elaborati di concessione, o denuncia di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico.
- è fatto obbligo di curare il disegno delle coperture e di renderle praticabili ove possibile per condizioni ambientali.
- gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall'inquinamento acustico. In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti, di misura superiore ai 5dBA di livello sonoro equivalente.

140/1 Disposizioni generali concernenti l'idoneità statica ed antisismica

- Gli interventi sulle unità edilizie, costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono perseguire l'idoneità statica ed antisismica preventiva delle strutture edilizie.

140/2 Disposizioni generali concernenti la dotazione di spazi pubblici

- Gli interventi devono perseguire la dotazione di spazi pubblici configuranti aree per standard urbanistici obbligatori, localizzati nella zona t.o. del tipo D, di estensione calibrata in rapporto all'entità dell'intervento ed alla modalità di utilizzazione.

Pertanto gli interventi sono autorizzati sulla base di strumento urbanistico attuativo del Prg (Titolo II, Capo III A), se di iniziativa privata correlato a convenzione, cui consegue congruo titolo abilitativo di intervento; o sulla base di progetto unitario convenzionato, dedotto dalle indicazioni morfologiche e funzionali rappresentate nei quadri cartografici del Prg.

La convenzione regola gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell' amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi pubblici, all'allestimento degli stessi, al loro trasferimento al patrimonio comunale, alla loro manutenzione.

Le specifiche modalità di articolazione degli spazi pubblici sono contemplate nel progetto di intervento, e descritte nella convenzione. Gli spazi pubblici di nuova produzione devono integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti, quali strade, piazze, giardini, parcheggi, e risultare pertanto immediatamente accessibili e fruibili dal pubblico.

Nei piani esecutivi, vanno applicate le disposizioni della L.R. n. 14/82, con destinazione pubblica di superficie di suolo calibrata in rapporto alla modalità di utilizzazione (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444).

Va altresì rispettata la perimetrazione delle z.n.e.. partecipi delle z.t.o. del tipo F, e del tipo D, riportata nei quadri normativi cartografici del Prg.

La formazione di strumento urbanistico attuativo deve risultare conforme alla disciplina generale dei distretti di intervento ad attuazione coordinata. L'atto di convenzione sancisce le modalità di uso, di produzione, di manutenzione e gestione, di cessione.

140/3 Disposizioni generali concernenti lo spazio pubblico

Lo spazio pubblico va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza. Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione, e di condotte interrato, conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria, vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento.

140/4 Disposizioni generali concernenti il parcheggio privato

La realizzazione di superfici destinate al parcheggio privato può effettuarsi attraverso:

- allestimento per il parcheggio di superfici libere scoperte, accessibili attraverso viabilità o spazi cortilizi privati. L'allestimento dovrà assicurare la permeabilità della superficie adibita a parcheggio, attraverso pavimentazione con marmette forate, o semplice brecciolino, mai facendo ricorso a manto di asfalto per la sistemazione delle superfici di parcheggio. Questa modalità di intervento è sempre consentita e si fonda su Dia;
- realizzazione di superfici coperte integrative delle volumetrie delle unità edilizie, attraverso adattamento di sottosuolo con opere di escavazione, risistemazione delle superfici di soprassuolo con manti vegetali e impianti di drenaggio idrico idonei alla formazione di giardino pensile, ed allestimento delle superfici coperte prodottesi ad uso di parcheggio privato. Questa modalità di intervento, qualora consentita in quanto compatibile con l'esplorazione archeologica, si fonda su atto di concessione (o permesso di costruire).

Ulteriori modalità, quali il parcheggio multipiano fuori terra, possono essere perseguite attraverso la progettazione edilizia, oggetto di concessione. La modalità di intervento deve promuovere opere, volte ad assicurare idoneo raccordo tra perimetro del suolo di pertinenza dell'unità edilizia, e superficie pubblica adibita a percorso. L'opera di raccordo è volta a promuovere immissioni agevoli ai veicoli, non ostative della continuità del flusso veicolare lungo il percorso.

Art. 141 Materiali di finitura e modalità di allestimento delle aree non edificate

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- gli infissi esterni sono da eseguire in legno, ferro o alluminio dipinti, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio
- gli intonaci esterni sono da eseguire con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- le tinteggiature sono da eseguire con ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto; è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- nelle facciate è vietato l'uso di rivestimenti di ogni genere
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie sono da eseguire in rame autossidante
- ringhiere e corrimano, grate e cancelli sono da eseguire in ferro battuto o lavorato
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfalcici
- canalizzazioni ed impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia

Le aree destinate a giardino sono da allestire avvalendosi di progetto di intervento redatto in conformità alle modalità di cui al Titolo II°, Capo II° B, Tipi di intervento sul non costruito.

Art. 142 Modalità di utilizzazione, disciplina di intervento ed attuazione

Disciplina di utilizzazione funzionale

All'interno del perimetro di tutte le z.t.o. D sono ammessi usi differenziati in relazione alla zona normativa elementare in cui si disaggrega la z.t.o.

Le tipologie di attività a localizzazione ammissibile nella z.t.o. sono:

- attività artigianali o piccola industria, ed attività industriali a rischio, localizzate in differenziate zone specializzate;
- usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati;
- magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso ;
- commercio al dettaglio connessa all'attività artigianale insediata;
- commercio specializzato di media e grande distribuzione;
- strutture ricettive a rotazione di uso e servizi dalle stesse generate;
- residenza nei limiti di una unità immobiliare per unità di produzione.
- spazi ad uso di verde pubblico, parcheggi, attività ed attrezzature di interesse comunale.
- attività della pubblica amministrazione.

La modalità di utilizzazione della specifica zona normative elementare viene dettata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

Disciplina degli interventi:

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

Disciplina dell'attuazione:

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

CAPO VI
Ambito dei suoli ad uso urbano
caratterizzanti il sistema insediativo: la città dei servizi

**IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI PER LE ATTIVITA' E LE ATTREZZATURE COMPLEMENTARI
AGLI USI RESIDENZIALI, PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, PER LE
ATTIVITA' PRODUCENTI SERVIZI DI USO COLLETTIVO**

DISCIPLINA DELLA Z.T.O. DEL TIPO "F"

Art.143 Classificazione ed articolazione

La zona Territoriale Omogenea del tipo F é costituita :

- da spazi pubblici complementari agli insediamenti residenziali, e attrezzature pubbliche di interesse generale a standard definito nella legislazione, esistenti (contraddistinti dal pedice 'e'), e di nuovo impianto, comportanti acquisizione al demanio pubblico, anche attraverso attuazione coordinata dei Distretti di intervento di Prg.
- da spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, non normate nella legislazione.
- da spazi per attrezzature. produttori servizi di uso collettivo :
- da spazi per le infrastrutture di trasporto e la mobilità dei beni e delle persone.

La zona si articola nelle seguenti zone normative elementari.

DI RUOLO LOCALE IN QUANTO COMPLEMENTARI ALL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (art. 3, d.m. n. 1444/1968).

- **z.n.e. del tipo F1**, superfici di agglomerato urbano, volte a configurare spazi pubblici, di ruolo locale in quanto integranti gli insediamenti residenziali (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 3), esistenti (contraddistinti dal pedice 'e') ovvero di nuova costituzione.

L'insieme degli spazi pubblici propri alla z.n.e. del tipo F1 si articola in due differenziati raggruppamenti, costituiti dagli spazi comportanti edificazione, denominati del tipo **F1a** destinati alle attrezzature di interesse comune, per l'istruzione, a parcheggi; e dagli spazi non comportanti edificazione destinati al verde pubblico, al gioco e lo sport , denominati del tipo **F1b**.

DI RUOLO GENERALE.(art. 4, c. 5, d.m. 2/04/1968, n. 1444)

- **z.n.e. del tipo F2**, esistente (contraddistinti dal pedice 'e') ovvero di nuova costituzione, articolata nelle seguenti sottoclassi:

- 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 RUOLO GENERALE. non normate dal d.m. 2/04/1968, n. 1444

- **z.n.e. del tipo F3**, articolata nelle seguenti sottoclassi:

- z.n.e. del tipo F3a, spazi destinati ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia (cittadella giudiziaria)

- z.n.e. del tipo F3b, spazi destinati 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.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

- z.n.e. del tipo F3d, spazi destinati ad attrezzature per attività producenti servizi speciali, quali attrezzature di impiantistica territoriale (centrali elettriche, depuratori, distributori di carburante); centro incremento ippico, attrezzature cimiteriali.

- z.n.e. del tipo F3e, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, ad utilizzazione mirata alla localizzazione di attività volte a consolidare la qualificazione urbana della z.n.e. del tipo F3a (cittadella giudiziaria), comportanti spazi espositivi specializzati, e di eventuale Ente Fiera.

DI RUOLO GENERALE. producenti servizi di uso collettivo :

- **z.n.e. del tipo F4**, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo "Fd4", ad utilizzazione mirata all'insediamento di attività complementari all'amministrazione della giustizia svolta nella z.n.e. del tipo F3a, cittadella giudiziaria; nonchè ad attività volte alla produzione integrata di servizi di uso collettivo incidenti nel configurare luoghi centrali nella struttura dell'insediamento, di ruolo urbano e territoriale, quali sedi circondariali di enti e società, statali e regionali; ricettività e attività pararicettive complementari agli usi prevalenti; uffici finanziari, ed uffici privati e pubblici; galleria commerciale; impianti cinematografici multisala; parchi tematici; centri multimediali; paraggi multipiano privati, attrezzature sportive e ricreative private.

Partecipe della z.n.e del tipo F4 é la sottozona del tipo "F4.a", 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 F5**, costituita da unità di suolo destinate ad attività producenti servizi organizzati, per la pedagogia della coltivazione agricola, l'intrattenimento ed il tempo libero, lo sport all'aria aperta, il campeggio; nonchè ai conseguenti complementi edilizi congrui con le necessità di attrezzatura dell'utilizzazione funzionale assentita.

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

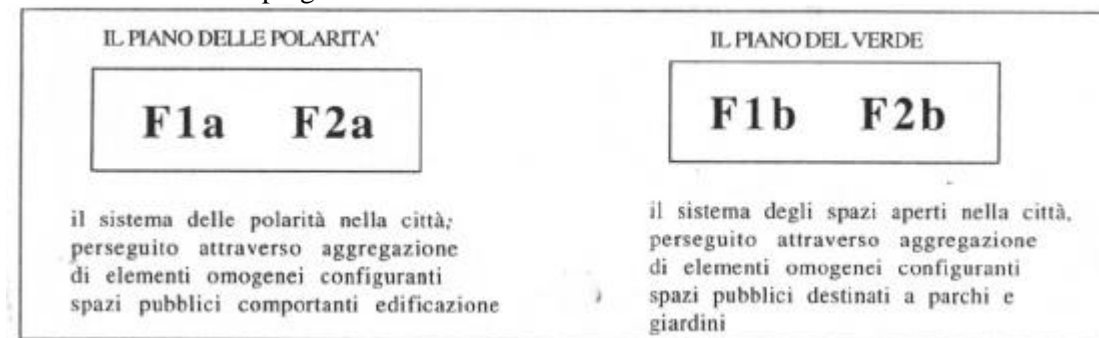
Il simbolo grafico rappresentato nei quadri cartografici del Prg ne individua la categoria con riferimento a:

- 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 secondaria (in progetto l'anello viario urbano di gronda)
- viabilità locale , esistente e di progetto
- percorsi pedonali e viabilità ciclabile
- assi integrati a traffico controllato con specializzazione per pedonalità e percorsi ciclabili.

Valutazioni programmatiche

La programmazione attuativa del sistema degli spazi pubblici del tipo F1 ed F2 può avvalersi della formazione del "Piano delle polarità", e del "Piano del verde urbano". L'insieme degli spazi pubblici propri alla z.n.e. del tipo F1 si articola in due differenziati raggruppamenti, costituiti dagli spazi per attrezzature comportanti edificazione, denominati del tipo **F1a**; e dagli spazi per attività non comportanti edificazione; destinati ovvero al verde pubblico, al gioco ed allo sport, denominati del tipo **F1b**. L'insieme degli spazi pubblici propri alla z.n.e. del tipo F2 si articola altresì in due differenziati raggruppamenti, costituiti dagli spazi per attrezzature comportanti edificazione, denominati del tipo **F2a**; e dagli spazi per attività non comportanti edificazione; destinati ovvero al verde pubblico configurante parchi urbani, denominati del tipo **F2b**. La programmazione attuativa del sistema degli spazi pubblici configuranti z.n.e.ri del tipo F1 ed F2 può dare luogo di conseguenza al "Piano delle polarità", attraverso il quale si correlano progettualmente tutti gli spazi pubblici comportanti edificazione; ed al "Piano del verde urbano", attraverso il quale si correlano gli spazi pubblici comunque destinati a conformare il verde urbano. Si configurano piani privi di contenuto prescrittivo, che tuttavia assolvono specifico significativo ruolo nell'indicare obiettivi definiti di ciascun intervento, contribuendo alla congruenza del rapporto mezzi - fini nella ricerca della qualità urbana.

L'allegato schema restituisce l'intenzionalità programmatica.



Art. 144 Efficacia della rappresentazione grafica

La perimetrazione dello spazio pubblico caratterizzante la zona elementare del tipo "F1" e del tipo F2 ha ruolo prescrittivo con riferimento alle zone elementari individualmente rappresentate nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 e P4, risultanti prive di correlazione attuativa con altri usi funzionali.

Ha altresì ruolo prescrittivo nei distretti di intervento, di cui al Capo VII delle presente Titolo, con progettazione preventiva definita nei quadri cartografici del tipo P6 condivisa da promotore di intervento. Va quindi specificata deduttivamente nei progetti di intervento, o negli strumenti urbanistici esecutivi.

Nel controllo di conformità dei progetti di intervento si consente tolleranza nel calibramento posizionale del perimetro zonale, sulla base di dimostrazione tecnica.

La rappresentazione cartografica nella scala 1/2.000 (elaborati P4) dei perimetri delle superfici destinate a z.e. del tipo "F1 - F2" ha invece ruolo indicativo nel distretto di intervento ad attuazione differita o diretta, fondata sul procedimento perequativo come specificato nel QNT, qualora comporti riformulazione di quanto specificato nei quadri normative cartografici del tipo P6. Può quindi effettuarsi rimodulazione di perimetro nella progettazione dello strumento preposto all' attuazione della scelta urbanistica, che dovrà risultare conforme alla disciplina generale del distretto di riferimento di cui al Capo VII del presente Q.N.T.

Nei distretti ad attuazione coordinata la superficie delle zone elementari del tipo "F1 - F2" viene definita "compensativa", con riferimento alla compensazione dello squilibrio nell'offerta di beni sociali cui è destinata, e con riferimento alla compensazione con benefici pubblici di convenienze private, generate dalle scelte di uso del Prg.

La superficie compensativa può altresì risultare destinata a z.n.e. del tipo F3, volta a promuovere attrezzature non oggetto di parametrizzazione dedotta da standard obbligatorio.

Art. 145 Superfici destinate a spazi pubblici da computare come standard: criteri di computo

Valgono le specificazioni di cui all'art. 38 del Titolo II delle presenti Norme, concernenti la definizione della natura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonchè la correlazione tra area destinata a spazi volti a perseguire lo standard obbligatorio, ed opere di urbanizzazione (art. 38.2)

Come definito nella L.R. 20 Marzo 1982,n.14, per gli usi funzionali residenziali lo standard integrante l'attività è tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare mq. 18 di suolo.

Per gli usi funzionali produttori servizi, è pari a mq. 80 di spazio per 100 mq. di superficie lorda di solaio di edifici previsti.

Le aree riservate a parcheggi partecipi di area a standard possono essere distribuite su diversi livelli (d.m. 1444, art. 3, l.d).

Le superfici destinate a spazi pubblici integranti gli usi funzionali, residenziali o commerciali direzionali, qualora localizzate nel perimetro della z.t.o. del tipo A o del tipo B, possono essere computate il doppio ai fini della conformità del Prg al suo dimensionamento, nel calibramento degli interventi ad attuazione diretta, o ad attuazione differita (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.4,c.2;art. 5, c.2).

Art. 146 Criteri di perimetrazione degli spazi pubblici

146/1 Standard locali e bisogni generati da intervento

Nelle aree di modificazione (z.t.o. del tipo B) o di trasformazione urbanistica (z.t.o. del tipo C -D), gli spazi di cui agli standard urbanistici conseguenti al bisogno generato dal singolo intervento modificativo o trasformativo sono da perimetrare nello strumento attuativo, definito da strumento urbanistico esecutivo o da progetto unitario di intervento. Dette aree a standard, calibrate su bisogni specifici, non incidono nel soddisfacimento del fabbisogno pregresso stimato (Relazione, Parte Prima, Cap.lo V). Pertanto sono state computate nella verifica di conformità delle previsioni zonali al proporzionamento complessivo del Prg, e non sono state computate con riferimento al fabbisogno pregresso

Nei quadri normativi cartografici del presente Prg le aree conseguenti sono perimetrare con efficacia indicativa con esclusivo riferimento ai distretti di intervento ad attuazione coordinata, con progettazione definita in sede preventiva attraverso elaborati di dettaglio, del tipo P6, allegati al Prg.

Per gli ulteriori distretti di intervento ad attuazione coordinata la perimetrazione dell'area a standard conseguirà dalle specifiche soluzioni progettuali caratterizzanti lo strumento attuativo, operando nel perimetro della superficie integrata. L'eventuale perimetrazione rappresentata nei quadri normativi cartografici non ha efficacia prescrittiva, ed è indicativa di compatibilità localizzativa.

146/2 Standard locali e bisogno pregresso

Nel perimetro dell'area di modificazione o trasformazione urbanistica, nell'ambito di superfici perimetrare conformanti zone elementari del tipo "F1", sono localizzati gli spazi destinati a standard obbligatori, volti a soddisfare il bisogno espresso dalle esistenti zone edificate o parzialmente edificate.

146/3 Standard territoriali e bisogno pregresso

Nel perimetro dell'area di modificazione e di trasformazione urbanistica, attraverso le zone elementari del tipo "F2", sono perimetrati gli spazi destinati a standard di ruolo territoriale, volti a soddisfare il bisogno stimato (Relazione, Parte Prima, Cap. V) di aree per standard territoriali.

146/4 Standard in z.t.o. del tipo A ed in z.t.o. del tipo B, oggetto di attuazione diretta attraverso ristrutturazione delle unità edilizie: comportante modifiche all'area di sedime : la concessione con correlata convenzione

Gli interventi di recupero edilizio ad attuazione diretta, da effettuare sull'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono contribuire a perseguire l'adeguamento qualitativo e quantitativo della dotazione di spazi destinati ad uso pubblico, localizzati nelle zone edificate o parzialmente edificate, nei limiti della loro compatibilità paesistica ed ambientale.

Il Prg promuove le integrazioni da apportare al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente attraverso la disciplina delle zone omogenee, e la loro articolazione, sulla base della valutazione di compatibilità effettuata nel corso della sua progettazione.

Prescrive di conseguenza che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente effettuati nell'ambito delle z.t.o. del tipo A e del tipo B con la ristrutturazione edilizia, ad attuazione diretta, autorizzati attraverso titolo abilitativo costituito da denuncia di inizio di attività o concessione, siano correlati a convenzione, compensandosi attraverso gli impegni assunti la carenza di dotazione di spazi pubblici che si riscontra nella città moderna e contemporanea.

La convenzione, atto distinto dal titolo abilitativo, regola gli impegni che il promotore assume nei confronti dell'amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di aree destinate a spazi pubblici, attraverso destinazione di superfici private agli usi pubblici concordati, ed all'allestimento degli stessi.

Le specifiche modalità di destinazione di suoli privati a spazi pubblici sono contemplate nel progetto di intervento, e descritte nella convenzione. Le aree destinate a spazi pubblici devono integrarsi con gli usi pubblici già esistenti, quali strade, piazze, giardini, parcheggi, e risultare pertanto immediatamente accessibili e fruibili dal pubblico. Valgono le disposizioni di cui all'art. 102 e 103 delle presenti norme.

Nel calibramento di specificazioni progettuali a contenuto compensativo volte a configurare convenienze pubbliche, laddove la consistenza dell'unità edilizia oggetto di intervento non consenta la disponibilità di superfici libere di suolo, possono destinarsi a spazi pubblici superfici coperte, con un rapporto di 0,10 mq. di pavimento per 1 mq. di superficie di solaio. La destinazione a spazio pubblico non oneroso per il comune è proposta dal concessionario, e deve risultare di comune utilità per il concessionario e per l'amministrazione.

In presenza di oggettive difficoltà nella produzione di spazio pubblico, può procedersi a monetizzarsi lo stesso, con le modalità specificate al Titolo II, art. 38/7 del presente Q.N.T.

L'atto di convenzione sancisce le modalità di uso, di produzione, di manutenzione e gestione.

146/5 Procedimento autorizzativo

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a concessione gratuita gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria o secondaria non comportanti volumetrie, collegate funzionalmente con quelle comunali.

Nella produzione di opere di urbanizzazione, in zone elementari del tipo F ritenute compatibili sono ammissibili interventi di nuova edificazione in aree libere comportanti volumetrie. Se volta alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, collegate funzionalmente con quelle comunali, la concessione gratuita va sempre accompagnata da convenzione, con la quale si specifica le modalità di attuazione e gestione.

Art. 147 Modalità di acquisizione al demanio comunale delle aree destinate a spazi pubblici, configuranti zona elementare ad uso monovalente.

L'acquisizione delle aree e la realizzazione delle attrezzature di uso collettivo può avvenire attraverso intervento diretto dell'amministrazione comunale, con ricorso all'espropriazione; ed altresì attraverso atti di natura privata, stipulati tra il comune e privati promotori, aventi ad oggetto le destinazioni (anche di contenuto specifico) realizzabili ad iniziativa privata, o promiscua pubblico - privata, che non comportino necessariamente espropriazione.

L'acquisizione al demanio comunale dei suoli configuranti zone elementari destinate a spazi pubblici ad uso monovalente può avvenire attraverso procedimento espropriativo, correlato ad indennizzo; nonchè attraverso procedimenti risarcitori, o compensativi, sulla base di principi esplicitati nelle regole della perequazione urbanistica, di cui al Titolo II, art. 56 e seg.ti, delle presenti norme.

L'acquisizione degli spazi pubblici di nuova destinazione può effettuarsi di conseguenza con le seguenti modalità:

- Modalità indennizzatoria fondata su intervento comunale pubblicistico espropriativo:

Comporta l'espropriazione delle zone elementari perimetrate come spazi pubblici nella tavola di zonazione urbanistica, elab. P3 e P4 di Prg, sulla base di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale approvato; o di progetto edilizio esecutivo di intervento e correlata dichiarazione di pubblico interesse.

- Modalità risarcitoria: perseguita attraverso autorizzazione alla produzione di beni compatibili commercializzabili

Può applicarsi nelle zone elementari destinate ad uso monovalente per la costituzione di spazi pubblici. Comporta accordo tra amministrazione comunale e privato promotore, con risarcimento fondato sulla produzione di parcheggi privati interrati, ad attuazione perseguita attraverso "progetto unitario"(Tit. II) comportante concessione con correlata convenzione. Il progetto di intervento è proposto da promotore privato, titolare del diritto proprietario o legale rappresentante di associazione di proprietari. L'adozione della modalità risarcitoria comporta la cessione gratuita e consensuale delle superfici di suolo a destinazione pubblica. La convenzione specifica i cespiti immobiliari, i caratteri dell'intervento nel sottosuolo e nel soprasuolo, le modalità di realizzazione delle opere edili di allestimento, di interesse comunale. Il progetto unitario recepisce la destinazione a spazi pubblici delle superfici fuori terra, risultando conforme alla disciplina di uso del suolo rappresentata nella tavola di zonazione urbanistica, elab. P3 - P4.

- Modalità risarcitoria attraverso compensazione conseguente a trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, con correlata cessione al patrimonio comunale delle aree a destinazione pubblica

Può applicarsi nelle zone elementari destinate ad uso monovalente non integrate con altri usi funzionali per la costituzione di spazi pubblici, destinate a parco urbano, o giardini pubblici, ad attrezzature per l'istruzione o di interesse comune; nonché per la acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture viarie di nuovo impianto rappresentate nei quadri normativi cartografici del tipo P3 - P4 del Prg.

Si fa riferimento a quanto riportato all'art. 91 del presente Titolo, con riferimento alle aree interessate da infrastrutture stradali; ed all'art 103 con riferimento a usi funzionali pubblici di altra natura.

I principi generali sono proposti nell' art. 56 e seg.ti del Q.N.T., concernenti l'attribuzione di diritti di edificabilità non utilizzabili in sito, ma attraverso trasferimento di capacità media di utilizzazione edificatoria assentita dal Prg in aree di atterraggio specificate.

Le modalità risarcitorie sono altresì precisate nei seguenti paragrafi.

- *Capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile , attribuita ad aree rientranti nel perimetro dell'ambito dei suoli ad uso urbano, destinate a spazi pubblici configuranti il parco urbano dell'anfiteatro integrato con la limitrofa area archeologica..*

La quota di edificabilità trasferibile è pari a 0,12 mqsls/mqst, o in volume 0,37 mc/mq, ovvero con indicatore comparabile all'incidenza del fattore suolo nei distretti di intervento del tipo Ad.

- *Capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile , attribuita ad aree rientranti nel perimetro dell'ambito dei suoli ad uso urbano destinate a spazi pubblici, da acquisire al patrimonio comunale, configuranti il parco urbano del Monte Tifata .*

La quota di edificabilità trasferibile in presenza di cessione di aree al patrimonio comunale è pari a 0,08 mqsls/mqst, o 0,25 mc/mq, ovvero con indicatore comparabile all'incidenza del fattore suolo nei distretti di intervento del tipo Cd.

- *Capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile , attribuita a z.n.e. del tipo F1-F2, destinate a giardini pubblici, o ad attrezzature per l'istruzione o di interesse comune, delimitate da z.n. partecipi della z.t.o. del tipo B.*

La quota di edificabilità trasferibile in presenza di cessione di aree al patrimonio comunale è pari a 0,10 mqsls/mqst, o 0,32 mc/mq, indicatore comparabile all'incidenza del fattore suolo nei distretti di intervento del tipo Bd2.

- *Capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile , attribuita a attribuita a z.n.e. del tipo F1-F2, destinate a giardini pubblici, o ad attrezzature per l'istruzione o di interesse comune, non partecipi di distretto di intervento, delimitate da z.n. partecipi della z.t.o. del tipo C.*

La quota di edificabilità trasferibile in presenza di cessione di aree al patrimonio comunale è pari a 0,08 mqsls/mq, o 0,25 mc/mq, indicatore comparabile all'incidenza del fattore suolo nei distretti di intervento del tipo Cd1.

- *Atterraggio dei diritti immobiliari :*

Si prescrive che le suddette capacità non possano essere utilizzata in sito; e possono invece utilizzarsi su iniziativa dei proprietari dei cespiti immobiliari, localizzandosi attraverso atterraggio della capacità trasferita su superficie fondiaria, sita in unità di suolo altrove localizzate e perimetrare nel Prg, connotate da regole urbanistiche congrue.

Le aree da destinarsi ad atterraggio sono localizzabili:

- nelle componenti dei distretti di intervento sottoclassi di zona normativa elementare caratterizzante il distretto, nelle quali si ammette edificabilità pubblica dedotta da aliquota della complessiva capacità di edificazione assentita, come specificato nella disciplina di utilizzazione ed intervento sancita per i distretti di cui al Capo VII del presente Titolo Terzo. La programmazione di detta modalità di atterraggio é di iniziativa comunale.

- nelle componenti zonali dei distretti di intervento nelle quali si ammette edificabilità dedotta da Indice Massimo (Jtmax), destinandosi il differenziale tra indici massimo ed ordinario ad atterraggio di quote di edificabilità, come specificato nella

disciplina di utilizzazione e di intervento sancita per i distretti di cui al Capo VII del presente Titolo Terzo. La programmazione di detta modalità di atterraggio é di iniziativa pubblico privata, sancita da regolamentazione comunale.

- nelle aree di modificazione o trasformazione urbanistica acquisite al patrimonio comunale, o attraverso espropriazione o attraverso perequazione, dal comune destinate ad utilizzazione edificatoria, operando attraverso piano o progetto di iniziativa comunale. La programmazione di detta modalità di atterraggio é di iniziativa comunale.

- *Limitazioni nella modalità di utilizzazione delle quote di edificazione conseguenti ad atterraggio dei diritti immobiliari*

Gli atterraggi di quote di edificazione devono conformarsi ai calibramenti conseguenti alla disciplina di distretto.

Nei trasferimenti ed atterraggi l'edificabilità di trasferimento va modulata nella consistenza di atterraggio sulla base dei coefficienti di ponderazione riportati all'art. 56, ed all'art. 91.

- *Cessione al comune delle aree:*

L'area di pertinenza della capacità media di utilizzazione assentita ed utilizzabile solo per trasferimento, è oggetto di cessione volontaria e gratuita al comune, contestuale alla definizione del titolo abilitativo correlato a convenzione concernente l'intervento di nuova produzione. L'atto di cessione va formalizzato con le modalità di legge (atto notarile)

- *Limiti di consistenza dei cespiti immobiliari oggetto di cessione:*

Onde poter accedere al trasferimento di capacità media di u.e., condizione necessaria è l'estensione dell'area di cessione, che deve risultare maggiore di mq. 1000, ottenibile anche attraverso accorpamento di molteplici cespiti catastali dedotto da associazione.

La pratica compensativa fondata sul trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria mirata ad incrementare la vivibilità del tessuto urbano consolidato (z.t.o. A o B), attraverso cessione dal privato al comune di aree, può sempre svolgersi, previa concertazione con l'amministrazione comunale, ritenendosi l'estensione delle aree di proposta acquisizione pubblica aggiuntiva agli spazi pubblici rappresentati nei quadri normativi cartografici del Prg (z.e. del tipo F1-F2).

- *Modalità risarcitoria attraverso perequazione fondiaria nei distretti di intervento ad attuazione coordinata.*

E' ad attuazione diretta o indiretta la produzione di spazi pubblici perseguita attraverso la disciplina dei distretti di intervento ad attuazione coordinata, nel cui perimetro si correlano in un coerente procedimento attuativo le differenti zone elementari.

Nel perimetro di tali distretti è da redigere ed approvare lo strumento attuativo degli interventi, di iniziativa privata o pubblica, conforme alla disciplina generale di distretto riportata nel successivo Capo VII del presente Titolo III.

- *Limitazioni nella destinazione di aree acquisite attraverso procedimento espropriativo.*

Valgono le limitazioni sancite nel D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Art. 148 Modalità di attuazione

Per i distretti di intervento ad attuazione coordinata con progettazione preventiva, i caratteri morfologico - funzionali degli interventi contemplati nel progetto di Prg sono illustrati nella specifica scheda progetto definente la norma disegnata, riportata negli elaborati P6 del Prg.

La scheda progetto promuove l' edificazione di nuova unità edilizia, integrata nel complessivo tessuto; definisce lo spazio pubblico obbligatorio integrante l'uso funzionale; definisce altresì lo spazio pubblico compensativo. Per entrambe le destinazioni specifica l'utilizzazione.

In tale condizione il rapporto tra comune e titolari dei diritti proprietari può fare ricorso alla perequazione fondiaria (art. 56 delle presenti norme), conforme alle regole disegnate descritte nella scheda progetto.

In presenza di accordo concernente i criteri e la modalità dell'attuazione urbanistica, si fa ricorso al progetto unitario di intervento con correlata convenzione, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II del presente QNT, qualora l'indice di edificabilità riferito alla superficie integrata, cui si assimila l'area edificabile, non risulti superiore a tre mc/mq, in applicazione della limitazione di cui alla legge 1150/1942, art. 41 quinquies.

DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ZONE ELEMENTARI

SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' ED ATTREZZATURE COMPLEMENTARI ALL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (art. 3, d.m.. n. 1444/1968).

Art. 149 La zona elementare del tipo "F1e", inglobante superfici di agglomerato urbano, già configuranti spazi pubblici

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il Prg individua zone elementari, configurate da aree già utilizzate per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, integranti l' insediamento residenziale, denominandole come z.e. del tipo "F1e", costitutiva di spazi pubblici, di ruolo locale (art. 3, D.M. n. 1444, del 2/04/68; verde pubblico; attrezzature e servizi pubblici di quartiere , quali asili nido, scuole materne, associazioni culturali ed assistenziali, amministrazioni e servizi pubblici, mercato rionali, chiese parrocchiali ed annessi, ecc.).

Le categorie di attrezzature rientranti nella zona elementare "F1e" sono :

- Istruzione, con riferimento alla scuola materna, elementare e media.
- Verde pubblico ed impianti sportivi. Il verde pubblico ha ad oggetto il verde attrezzato a giardino urbano, il belvedere. Gli impianti sportivi hanno ad oggetto i diversi tipi di attrezzatura, comportante o meno edificazione.
- Parcheggi, ad uso pubblico di servizio alla popolazione, nei diversi nuclei insediativi
- Interesse comune. Rientrano nella categoria una pluralità di manufatti ad uso di attività di interesse collettivo, o comunque pubbliche, quali : edifici per il culto, case per anziani, edifici per la pubblica amministrazione (municipio, poste e telegrafi , biblioteca comunale, aree ad uso polivalente, ecc.).

L'esistente spazio pubblico, rappresentato nel progetto di Prg, si articola pertanto nelle seguenti classi:

- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, mercati rionali;
- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, esistenti
- giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport, esistenti
- parcheggi esistenti.

La rappresentazione grafica proposta nei quadri cartografici (elaborati P) del Prg specifica attraverso simbolo la tipologia della classe. La consistenza degli esistenti spazi pubblici integranti l'uso funzionale nell'agglomerato urbano, per categoria di attrezzatura è riportata nella Relazione, Parte Prima, Capitolo Quinto..

L' uso di suolo perimetrato come zona elementare "F1e", pur se in assoluto consistente, non soddisfa il fabbisogno teorico di aree da destinare ad attrezzature pubbliche comunali, di servizio alla popolazione residente stimata al 2.011. Il soddisfacimento di detto fabbisogno è da promuovere, destinando per detti usi suoli specifici. La consistenza degli spazi pubblici di nuova produzione è riportata nella Relazione, Parte Seconda, Cap. Decimo.

Art. 150 La zona elementare del tipo "F1", inglobante superficie di agglomerato urbano destinata a spazi pubblici di nuova produzione

Nei differenti nuclei insediativi residenziali dell'agglomerato urbano, il Prg individua zone elementari, configurate da aree destinate a spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, di nuova produzione.

La zona destinata a spazi pubblici di nuova produzione, integranti le zone ad uso residenziale o produttivo, prescritti nel progetto di Prg, assume la denominazione di z.e. del tipo "F1", ed é destinata alle seguenti attrezzature

- di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, mercato rionali;
- per l'istruzione : asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- parcheggi.
- giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport

Il sistema costituito dalle zone elementari F1e ed F1 configura l'insieme degli spazi pubblici di ruolo locale di servizio alla popolazione residente. La specificazione urbanistica del sistema costituisce fondamentale elaborato progettuale del Prg.

Le zone elementari del tipo F1, attraverso l' articolazione dei beni e servizi che promuovono, assolvono a ruolo prioritario strutturante l' organizzazione insediativa, soddisfacendone il fabbisogno pregresso..

La consistenza delle superfici destinate a spazi pubblici integranti l'uso funzionale socializzanti il suolo nell'agglomerato urbano, per categoria di attrezzatura, è riportata nella Relazione illustrativa del Prg.

I quadri cartografici del Prg , nella scala 1/2.000, perimetrano le aree destinate a zona elementare del tipo "F1", a destinazione definita. La rappresentazione grafica proposta nei quadri cartografici (elaborati P) del Prg specifica attraverso simbolo la tipologia della classe.

L'insieme degli spazi pubblici propri alla z.n.e. del tipo F1 si articola in due differenziati raggruppamenti, costituiti dagli spazi comportanti edificazione, denominati del tipo F1a; e dagli spazi destinati al verde pubblico, non comportanti edificazione, denominati del tipo F1b.

Art 151 Disciplina della z.e. del tipo "F1e"

Obiettivi

La disciplina urbanistica, volte a regolamentare l'uso degli esistenti spazi pubblici, si propone di consentire:

- la conservazione, attraverso il mantenimento;
- il consolidamento, attraverso l'adeguamento statico ed antisismico, l'adeguamento funzionale, tecnologico, e dimensionale, se necessario, con eventuale ristrutturazione edilizia parziale o integrale, da svolgere in conformità alle definizioni di cui al Titolo II della presente Normativa..
- il rafforzamento, attraverso aggregazione intorno ai poli esistenti, di suoli liberi dall'edificazione, partecipi della z.t.o. del tipo A o B, da destinare a spazi pubblici, riservati ad attività collettive, o parcheggi; e quindi attraverso modificazione di modo d'uso, da uso agricolo, o ortivo interstiziale, ad uso insediativo per beni pubblici.

Il rafforzamento comporta modificazione di uso, e pertanto deve avvenire con modalità da definire in termini preventivi.

L'obiettivo della conservazione con mantenimento o consolidamento, è da perseguire attraverso intervento diretto, dedotto da progetto unitario, inglobante l'intera unità morfologica e funzionale.

L'obiettivo del rafforzamento è da perseguire attraverso o intervento diretto, dedotto da progetto unitario; o intervento indiretto, definito nei caratteri preventivamente attraverso strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale

Nel perimetro della zona elementare del tipo "F1e" si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non. L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera.

Disciplina di intervento

Per i lavori pubblici su cespiti immobiliari pubblici, gli indici e parametri di controllo dell'attività urbanistica vanno dedotti dalle opere necessarie a perseguire gli obiettivi specifici cui lo specifico intervento è rivolto.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo edilizio - fotografico e l'analisi storico morfologica dell'immobile; nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

Specificazione della disciplina di intervento

Ai fini del loro recupero, le unità edilizie producenti servizi pubblici, o di uso pubblico convenzionato, sono oggetto di operazioni di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione parziale o integrale, mirata all'adeguamento funzionale e tecnologico.

Il patrimonio dei beni comunali dichiarato di interesse culturale è oggetto di esclusivo intervento di restauro.

Negli interventi di risanamento o ristrutturazione è consentito l'adeguamento funzionale e dimensionale delle unità edilizie, come definito nel Titolo II, al netto dei volumi tecnici resi necessari da disposizioni legislative.

L'aumento delle superfici utili può riferirsi anche alla superficie fondiaria dell'attrezzatura.

Negli adeguamenti dimensionali incidenti sulla superficie di pavimento, l'incremento deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi interventi che alterino il profilo e l'articolazione dei segni configuranti cortina.

Le aree libere dall'edificazione sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano, da conservare nelle caratteristiche di uso.

Su dette aree valgono le prescrizioni per l'uso dello spazio non costruito, di cui al Titolo II, Capo IIb, del presente QNT; sulle stesse sono compatibili interventi volti a realizzare opere di urbanizzazione primaria, come definite al Titolo II, art. 38, definite attraverso progetto unitario, di cui all' art. 80 del presente QNT.

Ciascuna unità edilizia classificata come partecipe della zona elementare si ritiene che possa risultare oggetto di intervento di recupero.

Pertanto, essa costituisce unità minima di intervento, inscindibile per la progettazione sia degli interventi di consolidamento ed adeguamento antisismico, o funzionale, tecnologico e dimensionale, che dell'intervento di allestimento interno e di finitura esterna.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo edilizio - fotografico e l'analisi storico morfologica dell'immobile; nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

Il progetto di recupero deve perseguire la qualificazione dell'aspetto paesistico e funzionale dell'unità, nonchè il risanamento delle componenti strutturali e decorative, se presenti.

Gli interventi diretti al recupero del patrimonio di esistenti spazi pubblici di cui all'art.3 1° comma, lett.e, del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti ristrutturazione urbanistica, come definite nel Titolo II della presente normativa, sono promovibili attraverso progetto unitario di iniziativa comunale.

Gli indici e parametri di controllo dell'attività urbanistica vanno dedotti dalle opere necessarie a perseguire gli obiettivi specifici cui lo specifico intervento è rivolto.

Ai fini del rafforzamento dell'unità funzionale attraverso estensione in aree limitrofe - eventualmente perseguita attraverso asservimento pubblico di superfici compensative connesse a intervento su beni privati, autorizzato attraverso concessione convenzionata, o attraverso piano esecutivo - va redatto progetto unitario, conforme alle disposizioni di cui all'art. 80.

Disciplina di attuazione:

Gli interventi comportanti restauro di beni pubblici dichiarati di interesse culturale sono autorizzati applicando le disposizioni di cui alla L. n. 490/1999, Titolo Primo.

Gli interventi comportanti operazioni edilizie su beni pubblici rientranti nei perimetri degli spazi dichiarati di interesse ambientale sono autorizzati applicando le disposizioni di cui alla L. n. 490/1999, Titolo Secondo.

Gli interventi comportanti manutenzione straordinaria o risanamento conservativo di beni pubblici, o di uso pubblico convenzionato, privi di interesse culturale o ambientale, sono soggetti ad attuazione diretta, da effettuare con le modalità stabilite dall'amministrazione comunale.

Gli interventi volti al consolidamento, comportanti la ristrutturazione delle unità edilizie prive di interesse culturale o ambientale, sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a titolo abilitativo qualora l'intervento sia promosso da operatori privati..

Negli interventi di rafforzamento, definiti attraverso progetto unitario, comportanti rapporti collaborativi tra soggetto pubblico e soggetto privato nella gestione di suoli e nella realizzazione di opere, si dovrà fare ricorso a titolo abilitativo, correlato a convenzione. Il progetto unitario specifica il tipo di intervento, e le opere di urbanizzazione necessarie.

Sono soggetti ad attuazione diretta gli interventi sulle unità edilizie e di suolo costitutive del patrimonio esistente di spazi ed attrezzature pubbliche, o di uso collettivo, comportanti:

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- b) recinzioni, muri di cinta e cancellate
- c) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie

Sono soggette a denuncia di inizio di attività gli interventi manutentori su beni privati di uso collettivo, che in quanto tali non devono incidere sull'aspetto esteriore degli edifici, nonché le ulteriori opere varie che non alterano la sagoma dell'edificio. Nelle opere pubbliche di proprietà comunale vanno applicate le più recenti disposizioni regolanti il procedimento attuativo, e gli atti autorizzativi.

Art 152 Disciplina della z.n.e. del tipo "F1"

Obiettivi

Per le z. elementari del tipo F1, destinate a spazi pubblici di nuova formazione, la disciplina urbanistica si propone di consentirne l'attuazione, attraverso modificazione o trasformazione di modo d'uso del suolo, pervenendosi all'uso per spazi pubblici.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale

Si persegue l'acquisizione al demanio comunale della superficie di suolo, come perimetrata nella rappresentazione grafica del Prg, o negli strumenti di attuazione delle scelte urbanistiche; e l'utilizzazione efficiente dello spazio pubblico,

costruito e non, ispirata dagli indirizzi del Prg concernenti l'uso delle aree a standard, per il verde pubblico - il gioco e lo sport, percorsi pedonali e ciclabili; attrezzature di interesse comune; attrezzature della scuola d'obbligo; parcheggio pubblico; nonché verde pubblico configurante parchi urbani di ruolo locale.

L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel Prg, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera.

Disciplina di intervento:

Gli indici e parametri di controllo dell'attività urbanistica vanno dedotti dalle opere necessarie a perseguire gli obiettivi specifici cui lo specifico intervento è rivolto.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo edilizio - fotografico e l'analisi storico morfologica dell'immobile; nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

Le aree libere dall'edificazione contemplata nei progetti di intervento sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano.. Su dette aree valgono le prescrizioni per l'uso dello spazio non costruito, di cui al Titolo II, Capo IIb, delle presenti Norme; sulle stesse sono compatibili interventi volti a realizzare opere di urbanizzazione primaria, come definite al Titolo II, art. 38, definite attraverso progetto unitario, di cui agli art.li 77 e seg.ti del presente Q.N.T.

Al fine della formazione di spazi pubblici non comportanti volumi stabili costruiti, costituenti giardini pubblici di ruolo locale, si fa riferimento alla disciplina di cui al Titolo Secondo, Capo IIb, delle presenti Norme, concernente le modalità di intervento sullo spazio non costruito.

Le zone elementari aventi i suddetti caratteri sono oggetto di operazioni di ristrutturazione comportanti riallestimento dello spazio non costruito. Nella ristrutturazione è ammesso l'uso del sottosuolo per la produzione di parcheggi interrati pubblici, qualora compatibile con la valorizzazione dell'identità archeologica del territorio comunale.

Disciplina di attuazione:

Valgono le disposizioni sull'acquisizione delle aree di cui all'art. 147. La realizzazione delle attrezzature può fare ricorso alle differenti modalità consentite dalla legislazione, anche con cooptazione di soggetti privati attraverso la finanza di progetto, o esercizio attribuito in concessione.

Recupero ambientale di unità di suolo

Il recupero ambientale del suolo non edificato partecipa del demanio comunale è da perseguire attraverso intervento diretto, dedotto da progetto unitario; va esteso su base programmatica all'intero isolato urbano, come perimetrato nella rappresentazione cartografica del Prg e su base operativa può operare per lotti funzionali..

Ulteriori disposizioni

Gli interventi nei distretti di attuazione coordinata comportanti interventi di modificazione di condizioni di uso sono classificati come di ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo, o di progetto unitario di intervento, i progetti volti alla produzione di spazi pubblici conformi al Prg, se di iniziativa privata sono da correlare a convenzione.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo e l'analisi di compatibilità ambientale.

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RUOLO URBANO ED INTERESSE GENERALE.(art. 4, c. 5, d.m. 2/04/1968, n. 1444)

Art. 153 Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, del tipo "F2.a" per l'istruzione superiore all'obbligo; per le attrezzature sanitarie, cimiteriali, ed ospedaliere.

Nel perimetro dell'agglomerato urbano, il Prg individua sottoclassi della zona territoriale omogenea del tipo F, destinate a configurare superfici destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale, esistenti o di progetto, per l'istruzione superiore all'obbligo; nonché per le attrezzature sanitarie, cimiteriali ed ospedaliere (art. 4, c. 5, D.I. n. 1444/1968).

Negli interventi di modificazione ricadenti nella z.t.o. del tipo A o B, ed in quelli di trasformazione dell'uso del suolo ricadenti nelle altre z.t.o., gli spazi di cui alla z.e. del tipo F2 sono posti in correlazione attuativa con gli spazi di cui alle z.t.o., attraverso perimetrazione di distretti di intervento ad attuazione coordinata. Nei distretti, la superficie delle zone elementari del tipo F2 viene definita "compensativa", con riferimento alla compensazione dello squilibrio dei beni sociali cui è destinata, e con riferimento alla compensazione con benefici pubblici di benefici privati, generati dalle scelte di uso del Prg.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

Nel perimetro della zona elementare del tipo F2a si persegue l'utilizzazione pubblica dello spazio, per attrezzature pubbliche di interesse generale, per l'istruzione superiore all'obbligo; per le attrezzature ospedaliere (art. 4, c. 5, d.i. n. 1444/1968).

Disciplina dell'uso della fascia di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, ristrutturazione edilizia parziale confermativa di preesistenze volumetriche, realizzazione di strade e parcheggi.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Disciplina di intervento e di attuazione

Valgono le disposizioni di cui all'art. 147 con riferimento alle modalità di acquisizione delle aree.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 151 con riferimento ad interventi su esistenti attrezzature; ed all'art. 152 con riferimento alle attrezzature di nuova edificazione.

La fascia di protezione cimiteriale può essere acquistata al demanio comunale avvalendosi di trasferimento di quota di edificazione attribuita (art. 91.1), con atterraggio in zona a disciplina conforme concordata con il comune.

Al trasferimento ed atterraggio va correlata la cessione al demanio comunale delle superfici di cui si è utilizzata la quota di edificazione, consensuale e gratuita.

L'amministrazione provvederà alla messa a cultura di impianto di forestazione protettiva.

Art. 154 Gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche di ruolo generale, del tipo "F2.b", per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il P.R.G. individua zone elementari F2b, partecipate di nuovo complesso insediativo, comprendenti aree per attrezzature pubbliche comunali di interesse generale, costituite da parchi urbani (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 4).

Le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono definite nella presente normativa.

Il parco configurante attrezzatura è stato individuato nella legislazione originariamente nel D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, che all'art. 4, comma 5, nell'ambito delle attrezzature pubbliche di interesse generale da classificare come z.t.o. del tipo F, ha previsto il parco urbano e territoriale, calibrato su standard specifico, non inferiore a mq. 15,00 per abitante.

L'istituto del parco urbano di cui alla presente disciplina non consegue quindi dalla Legge Quadro sulle aree protette, del 6 Dicembre 1991, n. 394, concernente le aree naturali protette di interesse nazionale (parchi naturali nazionali), o regionale (parchi naturali regionali), i cui istituti danno luogo ad enti territoriali specifici, preposti all'attività di pianificazione - gestione del patrimonio naturale. Nè consegue dalla L.R. 1° Settembre 1003, n. 33, "Istituzione di parchi e riserve naturali in Campania, che, come la legge nazionale, promuove la gestione attraverso l'ente territoriale come condizione per la pianificazione.

Il "parco urbano" interpreta quindi la legislazione urbanistica, di cui il citato decreto è integrazione. Detta legislazione è stata recepita dalla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14.

Il Prg classifica le aree di parco urbano come attrezzature di interesse generale, e predispone le condizioni per una specifica costituzione dell'attrezzatura, rendendo praticabili le azioni differenziate che consentano la complementarietà della salvaguardia e della valorizzazione, da specificare attraverso progetti di intervento.

Le scelte formulate attraverso il Prg si fondano di conseguenza su ricognizione dei caratteri del suolo delle specifiche aree di parco, sull'individuazione delle qualità differenziate dedotte dalle differenti condizioni di accesso, di relazione ai nuclei insediativi, di microclima, di condizioni morfologiche.

Lo schema strutturale del Prg restituisce il ruolo strutturante che nel progetto si attribuisce alle aree di parco.

L'area di parco si integra con le aree oggetto di tutela mirata alla valorizzazione dell'identità archeologica del territorio comunale.

Le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse nel perimetro delle specifiche zone elementari sono definite nella presente normativa.

Disciplina di utilizzazione

Le zone elementari F2b specificano le aree dove l'intervento antropico configura spazi pubblici riservati alle nuove attrezzature di progetto per il verde attrezzato di ruolo comunale, e i parcheggi.

Con lo scopo di agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, si persegue la conservazione mirata ed il rafforzamento del patrimonio botanico; della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, spettacoli all'aperto, nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco dei giovanissimi avvalendosi del recupero di elementi esistenti o di adattamento di suoli idonei per clivometria, consistenza e giacitura. E' quindi consentita la sistemazione e la realizzazione di impianti arborati o a prato, di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

Disciplina di intervento.

Interventi sul patrimonio agricolo - forestale - pascolivo

Per gli interventi sul patrimonio costituito dagli spazi non costruiti sono ammessi :

- il restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti, con ripristino di processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea; e ripristino di habitat, per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche e selvatiche, e della micro fauna.
- la riconversione agricola e boschiva delle aree in abbandono, con immissione di essenze coerenti con le caratteristiche dei suoli e delle coltivazioni.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica conforme alle prescrizioni di piano, l'edilizia esistente può essere oggetto di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le unità edilizie prive di interesse culturale che versano in condizioni di totale abbandono ed in condizioni tecnologiche precarie, nonché le unità edilizie in contrasto con l'uso a parco urbano, possono essere demolite (intervento ristrutturazione urbanistica, comportante demolizione senza ricostruzione), trasferendo i volumi delle unità edilizie esistenti su aree pubbliche concertate con l'amministrazione comunale.

Interventi sulla rete di relazione

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di nuovi percorsi , pedonali, ciclabili, equestri, progettati negli strumenti urbanistici di attuazione, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- larghezza media non superiore ai mt. 2.5;
- muri di contenimento ed opere d'arte in pietra da taglio calcarea locale o in c.a. rivestito in pietra;
- sistemazione delle scarpate con piantumazioni operate con specie autoctone, salvaguardando la visibilità dei contorni della forma sensibile;

- divieto di usare asfalto o cemento per la pavimentazione, ricorrendo, invece, a materiali che assicurino la completa permeabilità e, comunque, riponendo massima attenzione al deflusso delle acque;
- per i percorsi equestri va prevista la sistemazione superficiale del percorso con materiale naturale resistente alle sollecitazioni meccaniche;
- separazione tra le piste ciclabili, o equestri, ed i percorsi pedonali qualora lo svolgersi di tali percorsi avvenisse in modo parallelo. Tale separazione dovrà realizzarsi attraverso aiuola continua larga al minimo mt. 1.50. In tali aiuole di separazione, la mancanza di spazio suggerisce di far ricorso a varietà arborea a taglia ridotta intervallata da siepi libere costituite da gruppi compatti di arbusti sempreverdi che vanno messe a dimora tra gli elementi del filare con lo scopo di impedire l'attraversamento pedonale.
- L'attraversamento pedonale andrà assicurato in punti selezionati.

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate, in condizioni specifiche attrezzate anche con parcheggio pubblico, allestite con cartelloni descrittivo-educativi del sito e delle fasi del recupero ambientale

Sono ammessi interventi volti al ripristino dei sentieri esistenti, o alla realizzazione di nuovi percorsi, sulla base di progetto unitario di intervento.

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di segnaletica ad uso turistico, da progettare con modalità unitarie.:

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico, e per la sicurezza sui sentieri. In rapporto a questo obiettivo, vanno applicate le seguenti tipologie:

- sistemazione superficiale di piazzole di sosta da realizzarsi in corrispondenza di punti di interesse naturalistico o paesaggistico, in condizioni clivometriche di piano o semi-pianneggiante, mediante rinetto della flora infestante, allontanamento e successivo abbruciamento del materiale di risulta, piccoli pareggiamenti degli avvallamenti presenti sulla superficie e allontanamento di pietre malferme;
- sistemazione di panchine e capanni per il ricovero in caso di maltempo.

Disciplina dell'attuazione:

La zona elementare F2b viene perimetrata nella rappresentazione cartografica del Prg come unità di suolo integrata con altri usi funzionali; o costituisce unità specializzata che trae motivazione dal carattere monovalente della destinazione del suolo.

Qualora la zona elementare partecipi di distretto di intervento volto a configurare complesso insediativo, l'attuazione è da mettere in relazione con l'attuazione delle zone elementari incluse nel perimetro, come rappresentato nella cartografia di Prg, caratterizzando la zona F2b la componente compensativa della superficie territoriale del distretto di intervento.

La perimetrazione rappresentata costituisce indirizzo per il progetto degli strumenti attuativi; può quindi modificarsi, rimanendo prescrittiva la consistenza.

Pe le destinazioni ad suo monovalente valgono le disposizioni di cui all'art. 147 (capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile). L'attuazione conforme ai suddetti indici e parametri può risultare indiretta, o diretta.

Attuazione indiretta (TITOLO III, Capo III)

Qualora il Comune non provveda tramite strumento urbanistico.esecutivo., può ricorrersi per l'attuazione degli interventi a altro strumento urbanistico esecutivo.

Attuazione diretta (TITOLO III, Capo VB)

E' ammesso nelle unità di suolo l'intervento diretto, (Progetto Unitario di cui all'art.li 77 e seg.ti, Titolo II Capo VI B) riferita all'intero perimetro della z.n.e. e nel rispetto delle norme generali e specifiche di zona

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE. non normate dal d.m. 2/04/1968, n. 1444

Art. 155 Disciplina della zona elementare del tipo F3

La zona n.e. del tipo F3 si articola nelle seguenti sottoclassi:

- z.n.e. del tipo F3a, spazi destinati ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia (cittadella giudiziaria)
- z.n.e. del tipo F3b , spazi destinati 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.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

- z.n.e. del tipo F3d, spazi destinati ad attrezzature per attività produttori servizi speciali, quali attrezzature di impiantistica territoriale (centrali elettriche; Cdr ed impianti di compostaggio; depuratori); centro incremento ippico.
- z.n.e. del tipo F3e, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, ad utilizzazione mirata alla localizzazione di attività volte a consolidare la qualificazione urbana della z.n.e. del tipo F3a (cittadella giudiziaria), comportanti spazi espositivi specializzati, e di eventuale Ente Fiera.

Le attrezzature di interesse generale esistenti sono rappresentate con il pedice "e", che affianca il simbolo "F".

La disciplina di intervento e attuazione nelle sottoclassi F3a, F3b, F3c ed F3d é esposta nei seguenti articoli.

La disciplina di intervento e attuazione della sottoclasse F3e va dedotta dalla disciplina dei distretti di intervento ad attuazione coordinata riportata nel successivo Capo VII.

Art. 156 Disciplina della zona normativa elementare del tipo "F3.a", destinata ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia (cittadella giudiziaria)

Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

La zona é destinata alle attrezzature ed impianti per l'amministrazione della giustizia (Tribunale, Pretura, Giudice di Pace, Uffici giudiziari, ecc.), esistenti o in programma

Nei nuovi interventi gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali; nonché di aree per standard urbanistici generati dall'intervento, applicandosi lo standard pari a mq 0.80 per metro quadrato di solaio. Lo 0.50 delle aree per standard é da destinare al parcheggio. La superficie allo scopo destinata é promuovibile su più livelli, in edifici multipiano.

Disciplina degli interventi

156/1 Interventi conservativi

Le unità edilizie ed i cespiti immobiliari, oggetto di esistente utilizzazione, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art. 25 - 26); di restauro (Titolo II, art. 27), se oggetto di vincolo ricognitivo; di risanamento conservativo (Titolo II, art. 28) se comportanti interesse testimoniale.

Qualora non oggetto di limitazioni conseguenti ad interesse, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, parziale o integrale (Titolo II, art. 30), condizionata dalla conferma delle esistenti consistenze volumetriche.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Tit. II°, art. 35), per motivi igienico sanitari.

Le aree libere dall' edificazione siste nell'esistente tessuto urbanistico partecipi della z.e. sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano, da preservare nelle caratteristiche di uso, a meno di specifiche intenzionalità definite attraverso progetti unitari di riuso confermativi della caratterizzazione di spazio non costruito.

Su dette aree valgono le prescrizioni per il recupero degli spazi non costruiti (Titolo II, art. 44 e seg.ti).

156/2 Interventi comportanti la formazione di nuovi complessi insediativi, attraverso urbanizzazione di nuovo impianto

Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto, qualora disciplinati attraverso progetto unitario di intervento, sulla base di "accordo di programma" sottoscritto tra l'amministrazione comunale, e l'amministrazione centrale dello Stato preposta.

L'accordo va correlato a disciplinare tecnico, configurante convenzione tra amministrazione comunale e l'amministrazione preposta.

Nel disciplinare vanno specificate le implicazioni e le responsabilità concernenti l'infrastrutturazione stradale e di servizio, matrice dell' impianto del nuovo complesso insediativo.

La disciplina di intervento e di attuazione, ed i correlati indici e parametri, va dedotta da quanto definito nello strumento attuativo del Prg, riferimento dell'accordo di programma. La progettazione di opere é da redigere in conformità alla legge disciplinante i lavori pubblici. Il progetto preliminare dovrà contemplare l'insieme di tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla costituzione della cittadella giudiziaria.

L'acquisizione delle aree, qualora deodtta da procedim,ento ablatorio espropriativo, va contemplata in unico atto amministrativo, ed estesa unitariamente a tutti i cespiti immobiliari impegnati, definendosi il provvedimento acquisitivo nel quinquennio di validità dei vincoli di destinazione imposti con l'approvazione dello strumento urbanistico...

Va soddisfatto negli interventi il disposto dell'art. 38 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

Negli interventi definiti di ristrutturazione urbanistica le aree a standard possono computarsi in misura doppia.

156/3 Caratteri della zona destinata alla Cittadella Giudiziaria

Nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 - P4, si perimetra zona per attrezzature speciali di uso collettivo, del tipo "F3.a", non configurante area per standard urbanistici, destinata alla localizzazione della Cittadella Giudiziaria.

La zona perimetra l'area di intervento coordinato ad attuazione fondata su strumento attuativo, nella forma o di piano attuativo, o di progetto unitario. La zona è caratterizzata dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana. Nel perimetro della zona rientrano gli spazi pubblici di interesse comunale, e la viabilità locale, da specificare nel progetto unitario.

L'attuazione urbanistica potrà effettuarsi con il concorso di più operatori pubblici, fondata sull'acquisizione preventiva delle aree avvalendosi di procedimento ablatorio espropriativo. La zona è ad attuazione diretta, coordinata dal Comune, operando attraverso studio di fattibilità, progetto preliminare di sistema, progettazione esecutiva.

Gli indici e parametri di governo delle azioni di trasformazione urbanistica sono da specificare nell'accordo di programma.

Attraverso la convenzione, obbligatoria, si specificheranno gli impegni assunti dai promotori pubblici.

Il Prg si attua attraverso progetto unitario, cui va connessa la dichiarazione di pubblica utilità che consenta espropriazione preventiva di tutti i suoli partecipi di unità di suolo ad attuazione coordinata.

Nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P6, si specifica con ruolo indicativo la potenziale articolazione funzionale, infrastrutturale e planovolumetrica del nuovo complesso insediativo.

156/4 Disciplina urbanistica zonale , con Si= St, indici e parametri.

Indicatori sintetici riferimento della disciplina generale del distretto ad attuazione coordinata:

- Si = St;
- $Jt\ mqs/mqst$ = dedotto dai caratteri del progetto preliminare di intervento, redatto ai sensi della L. 109/1994 e successive integrazioni, riferimento dell'accordo di programma.
- $Jt\ mc/mqst$ = Indice volumetrico di edificabilità territoriale, dedotto dai caratteri del progetto preliminare di intervento, redatto ai sensi della L. 109/1994 e successive integrazioni, riferimento dell'accordo di programma.
- standard per usi terziari : 0.80 mq/mqsls. Può soddisfarsi lo standard destinato a parcheggio pubblico operando su più livelli. Le corti interne non configurano area a standard.
- area per viabilità locale : variabile in relazione a progetto di uso
- H medio : mt. 20.00 su fronte stradale o corte interna.
- Misurazione delle altezze: dalla quota delle viabilità più elevata sul livello mare.
- Parcheggi pertinenziali: possono essere localizzati nel sottosuolo.

156/5 Disciplina urbanistica dedotta da accordo negoziale fondato su specificazione normativa correlata ad attuazione attraverso distretto di intervento

E' riportata nel presente Titolo, Capo VII, disciplina dei distretti di intervento.

156/6 Disciplina dell'attuazione:

156/6.1.1 Complesso insediativo di nuovo impianto attuato su procedimento espropriativo

La disciplina dell'attuazione di interventi configuranti nuovo impianto va definita nello strumento progettuale attuativo del Prg, sulla base delle modalità di utilizzazione e di intervento in questo specificate.

Nel procedimento attuativo dedotto da espropriazione si prescrive la formazione del piano attuativo di iniziativa pubblica, o di progetto unitario comportante implicazione espropriativa.

156/6.1.2 Complesso insediativo di nuovo impianto attuato su procedimento perequativo

Si attua attraverso accordo negoziale conforme alla disciplina del distretto di cui al Capo VII del presente Titolo

156/6.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'intervento edilizio diretto comportante manutenzione è sempre ammesso, con provvedimento autorizzativo conforme alle disposizioni di legge..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (Tit. II°, art. 29), confermativi degli esistenti parametri di utilizzazione; e gli interventi comportanti adeguamento funzionale/ dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II°, art. 35), sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a titolo abilitativo con qualifica di permesso di costruire semplice, o "concessione " semplice.

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "permesso di costruire" correlato a convenzione gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, o a raso, con tetterie

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale (Tit. II°, art. 29), o gli interventi dedotta da applicazione di categorie di intervento combinanti interventi di risanamento e interventi di ristrutturazione edilizia (art.110), parziale o integrale, sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a "concessione " correlata a convenzione.

Gli interventi di ristrutturazione, edilizia ed urbanistica, sono ammessi solo allorquando le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Pertanto la concessione edilizia è data soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti.

Gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria sono ammessi qualora non comportino nuova edificazione, e sono oggetto di "d.i.a."

Sono soggetti ad attuazione diretta eventualmente subordinata a "dichiarazione di inizio attività" gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti :

- realizzazione di impianti tecnologici resi necessari da nuove disposizioni comportanti la revisione o installazione; allestimento di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- operazioni di restauro o risanamento conservativo; varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione di uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, di effettuare opere di escavazione; le opere di manutenzione straordinaria non aventi implicazioni sulla sagoma e sui prospetti; nonché le ulteriori "opere varie", di cui all'art. 37 del Titolo Secondo del presente Quadro Normativo.

Si applicano le disposizioni concernenti il parcheggio privato.

Art. 157 Disciplina della zona normativa elementare del tipo "F3.b", destinata ad attrezzature di interesse generale universitarie

157/1 Articolazione

Gli elementi dell'insediamento universitario si ravvisano nelle sedi di Facoltà e corsi di laurea, nelle sedi dei Dipartimenti preposti all'attività di ricerca, nelle sedi specialistiche volte ad attività didattica, nelle sedi di rappresentanza, nelle sedi promosse dall'Edisu per i servizi residenziali, negli impianti per lo sport ed il tempo libero.

Gli elementi possono aggregarsi avvalendosi di opportunità localizzative distribuite lungo il percorso di impianto urbanistico che dalla Piazza Salvo D'Acquisto attraverso il Corso Garibaldi, il Corso De Carolis, la via R. Perta con la villa comunale, perviene al viale del Consiglio d'Europa, proseguendo nella direttrice nord sud concludendosi con le aree limitrofe al comparto 1 ovest, quartiere San Prisco.

L'asse di impianto consente il raccordo allo stesso delle molteplici localizzazioni attraverso percorsi ortogonali a pettine. E' pertanto compatibile il riuso per funzioni universitarie delle unità edilizie partecipate del patrimonio edilizio esistente, partecipi della z.t.o. del tipo A1; nonché la destinazione a z.n.e del tipo F3 delle aree inedificate distribuite nei siti adiacenti all'asse centrale nord sud già caratterizzante l'agglomerato urbano.

La zona normativa si specifica attraverso polarità insediative di nuovo impianto, comportanti nuova edificazione, ovvero:

- nel quadrante nord, presso l'insediamento della nuova cittadella giudiziaria;
- nel quadrante meridionale (Sant'Andrea, settore orientale), con eventuale destinazione a sede della Facoltà di Psicologia.

157/2 Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

Le attività universitarie possono avvalersi delle opportunità insediative offerte dalle unità edilizie conformanti la zona n.e.del tipo A1 compatibili per utilizzazione universitaria, da perseguire attraverso recupero mirato del patrimonio edilizio esistente.

E' altresì specificamente destinata ad uso universitario, anche residenziale, o per il verde e lo sport, la z.n.e. del tipo "F3.b".

Nei nuovi interventi gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali; nonché di aree per standard urbanistici generati dall'intervento.

157/3. Disciplina degli interventi :

157/3.1. Interventi di recupero edilizio

Le unità edilizie ed i cespiti immobiliari partecipi del patrimonio edilizio esistente, già oggetto di utilizzazione universitaria, o che verranno acquisiti dall'amministrazione universitaria, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art. 25 - 26); di restauro (Titolo II, art. 27), se oggetto di vincolo ricognitivo; di risanamento conservativo (Titolo II, art. 28) se comportanti interesse testimoniale.

Qualora non oggetto di limitazioni conseguenti ad interesse, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, parziale o integrale (Titolo II, art. 30), condizionata dalla conferma delle esistenti consistenze volumetriche.

Lo strumento per la definizione del grado di interesse é la "analisi di compatibilità di interventi di modificazione o trasformazione", come definita all'art. 100.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Tit. II°, art. 35), per motivi igienico sanitari.

La disciplina di intervento sugli spazi non costruiti (Titolo II, art. 44 e seg.ti) é riferimento degli interventi su aree destinate al verde e ad attività sportive non comportanti edificazione.

157/3.2. Interventi comportanti unità edilizie di nuovo impianto, in distretto di trasformazione del tipo Fd4 integrato con la cittadella giudiziaria su aree acquisite al patrimonio comunale attraverso procedimento perequativo.

Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto ad attuazione diretta, fondata su progetto unitario, convenzionato. La disciplina di intervento e di attuazione, ed i correlati indici e parametri, va dedotta dalla disciplina di distretto di intervento, con indice di edificabilità riferito alla superficie edificabile non maggiore di tre mc/mq (art. 41 quinquies, l. 1150/1942), ed altezza non maggiore di mt. 16.00.

Va soddisfatto negli interventi il disposto dell'art. 38 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

157/3.3. Interventi comportanti la formazione di nuovi complessi insediativi, attraverso riutilizzazione di zone normative del tipo BD, o attraverso urbanizzazione di nuovo impianto, da attuare attraverso accordo di programma

Sono ammessi gli interventi di riurbanizzazione e riuso di esistenti usi produttivi, o di nuovo impianto, disciplinati attraverso progetto unitario di intervento, sulla base di "accordo di programma" sottoscritto tra l'amministrazione comunale, e l'amministrazione universitaria preposta.

L'accordo va correlato a "disciplinare tecnico", configurante convenzione tra amministrazione comunale e l'amministrazione preposta.

La disciplina di intervento e di attuazione, ed i correlati indici e parametri, va dedotta da quanto definito nello strumento attuativo del Prg, riferimento dell'accordo di programma.

La progettazione di opere é da redigere in conformità alla legge disciplinante i lavori pubblici. Il progetto preliminare dovrà contemplare l'insieme di tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla costituzione della specifica attrezzatura universitaria.

L'acquisizione delle aree va contemplata in unico atto amministrativo, ed estesa unitariamente a tutti i cespiti immobiliari impegnati, definendosi il provvedimento acquisitivo nel quinquennio di validità dei vincoli di destinazione imposti con l'approvazione dello strumento urbanistico.

Va soddisfatto negli interventi il disposto dell'art. 38 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

Negli interventi definiti di ristrutturazione urbanistica localizzati nelle z.t.o. del tipo B le aree a standard possono computarsi in misura doppia.

157/6 Disciplina dell'attuazione:

157/6.1.1 Complesso insediativo di nuovo impianto attuato su procedimento espropriativo

La disciplina dell'attuazione di interventi configuranti nuovo impianto va definita nello strumento progettuale attuativo del Prg, sulla base delle modalità di utilizzazione e di intervento in questo specificate. Nel procedimento attuativo dedotto da espropriazione si prescrive la formazione del piano attuativo di iniziativa pubblica, o di progetto unitario definitivo comportante implicazione espropriativa.

157/6.1.2 Complesso insediativo di nuovo impianto attuato in conformità a regole dedotte da accordo negoziale fondato su specificazione normativa correlata ad attuazione attraverso distretto di intervento

E' riportata nel presente Titolo, Capo VII, disciplina dei distretti di intervento.

157/6.1.3 Complesso insediativo di riqualificazione

L'intervento edilizio diretto comportante manutenzione è sempre ammesso, con provvedimento autorizzativo conforme alle disposizioni di legge..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (Tit. II°, art. 29), confermativi degli esistenti parametri di utilizzazione; e gli interventi comportanti adeguamento funzionale/ dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II°, art. 35), sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a "Dia).

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "permesso di costruire" gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, o a raso, con tettoie

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale (Tit. II°, art. 29), o gli interventi dedotta da applicazione di categorie di intervento combinanti interventi di risanamento e interventi di ristrutturazione edilizia (art.110), parziale o integrale, sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a "concessione " correlata a convenzione.

La disciplina dell'attuazione di interventi configuranti ristrutturazione urbanistica o nuovo impianto va definita attraverso progetto unitario di intervento, attuativo del Prg, sulla base di accordo di programma sottoscritto tra l'amministrazione comunale , e l'amministrazione universitaria preposta.

Gli interventi di ristrutturazione, edilizia ed urbanistica, sono ammessi solo allorquando le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Pertanto il permesso di costruire (o concessione edilizia) è data soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti.

Gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria sono ammessi qualora non comportino nuova edificazione, e sono oggetto di "d.i.a").

Possono risultare soggetti ad attuazione diretta subordinata a "d.i.a." gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti :

- realizzazione di impianti tecnologici resi necessari da nuove disposizioni comportanti la revisione o istallazione; allestimento di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- operazioni di restauro o risanamento conservativo; varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione di uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; le opere di manutenzione straordinaria non aventi implicazioni sulla sagoma e sui prospetti; nonchè le ulteriori "opere varie", di cui all'art. 37 del Titolo Secondo del presente Quadro Normativo.

Si applicano le disposizioni concernenti il parcheggio privato.

Art. 158 Disciplina delle zone normative elementari del tipo "F3.c", destinate ad attrezzature militari, o di riconversione funzionale da usi militari ad altri usi.

Disciplina dell'utilizzazione funzionale:

Le esistenti modalità di uso sono confermate. Qualora si consolidi domanda di riuso dei cespiti immobiliari, conseguente a dismissione dell'uso militare, nel perimetro della zona elementare sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti attività:

- Attività di servizio, come definite nel Tit. II, art. 17, commi da 1 a 7.
- Attività artigianali produttive e laboratoriali localizzabili in aree urbane nel perimetro di zone terziarie con riferimento a spazi produttivi, spazi di servizio, spazi tecnici con un massimo di superficie utile netta totale di 250 mq (art. 18, comma 1)
- Attrezzature produttive ad uso turistico-ricettivo (QNT, Tit. II, Capo I, art. 17).
- Attività abitative, come definite nel QNT, Tit. II, Capo I, art. 16, commi 1 - 2, nel limite del 25% delle superfici di solaio.

Gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali.

Disciplina degli interventi :

Le unità edilizie ed i cespiti immobiliari, oggetto di esistente utilizzazione da parte del Ministero della Difesa, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (Titolo II, art. 25 - 26); di restauro (Titolo II, art. 27), se oggetto di vincolo ricognitivo; di risanamento conservativo (Titolo II, art. 28) se comportanti interesse testimoniale.

Qualora non oggetto di limitazioni conseguenti ad interesse, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, parziale o integrale (Titolo II, art. 30), da effettuare con le consistenze e modalità di utilizzazione rese esplicite attraverso progetto unitario..

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari (Tit. II°, art. 35), per motivi igienico sanitari.

Le aree libere dall' edificazione partecipata della z.e. sono da considerarsi come partecipata del sistema ambientale urbano, da preservare nelle caratteristiche di uso, a meno di specifiche intenzionalità definite attraverso progetti unitari di riuso confermativi della caratterizzazione di spazio non costruito. Su dette aree valgono le prescrizioni per il recupero degli spazi non costruiti (Titolo II, art. 44 e seg.ti).

Interventi di riuso attraverso ristrutturazione urbanistica

Sono ammessi gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, 1°.comma, lett.f) del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti ristrutturazione urbanistica (Titolo II°, art. 32), qualora disciplinati attraverso strumento urbanistico esecutivo, sulla base di "accordo di programma" sottoscritto tra l'amministrazione comunale, e l'amministrazione universitaria preposta. La disciplina di intervento e di attuazione, ed i correlati indici e parametri, va dedotta da quanto definito nello strumento urbanistico esecutivo, riferimento dell'accordo di programma, applicandosi le regole dei distretti di intervento di cui al Capo VII, rimodulate con riferimento ad indici, parametri, utilizzazione, ed articolazione tra spazi pubblici compensativi ed area edificabile.

Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione urbanistica il disposto dell'art. 38 (opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

Disciplina dell'attuazione:

L'intervento edilizio diretto comportante manutenzione è sempre ammesso, con provvedimento autorizzativo conforme alle disposizioni di legge..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (Tit. II°, art. 29), confermativi degli esistenti parametri di utilizzazione; e gli interventi comportanti adeguamento funzionale/ dimensionale delle unità immobiliari (Titolo II°, art. 35), sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a denuncia di inizio di attività.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale (Tit. II°, art. 29), o gli interventi dedotta da applicazione di categorie di intervento combinanti interventi di risanamento e interventi di ristrutturazione edilizia (art.110), parziale o integrale, sono soggetti ad attuazione diretta, subordinata a "titolo abilitativo" correlato a convenzione.

La disciplina dell'attuazione di interventi configuranti ristrutturazione urbanistica va definita nello strumento urbanistico esecutivo, sulla base delle modalità di utilizzazione e di intervento in questo specificate .

Gli interventi di ristrutturazione, edilizia ed urbanistica, sono ammessi solo allorquando le unità edilizie sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Pertanto il titolo abilitativo è dato soltanto con riferimento all'uso di aree, dotate di opere di urbanizzazione, o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle nell'effettuare gli interventi di recupero assentiti.

Gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria sono ammessi qualora non comportino nuova edificazione, e sono oggetto di d.i.a..

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "d.i.a." gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti :

- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, o a raso, con tettoie
- realizzazione di impianti tecnologici resi necessari da nuove disposizioni comportanti la revisione o installazione; allestimento di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a "dichiarazione di inizio attività" gli interventi su unità edilizie costitutive del patrimonio edilizio esistente, comportanti :

- operazioni di restauro o risanamento conservativo; varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione di uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; le opere di manutenzione straordinaria non aventi implicazioni sulla sagoma e sui prospetti; nonchè le ulteriori "opere varie", di cui all'art. 37 del Titolo Secondo del presente Quadro Normativo.

Si applicano le disposizioni concernenti il parcheggio privato.

Art. 159 Disciplina della z.n.e. del tipo "F3.d", caratterizzata da superfici di agglomerato urbano ad uso di spazi già destinate ad attrezzature per attività producenti servizi speciali, quali attrezzature di impiantistica territoriale (centrali elettriche; Cdr ed impianti di compostaggio; de puratori); centro incremento ippico.

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il Prg individua zone elementari , costitutive di parte edificata dell'agglomerato urbano, già configuranti spazi per attività producenti servizi speciali. Rientra nella zona elementare l'esistente cimitero, nonché l'impianto di trattamento di rifiuti urbani solidi denominato Cdr con impianto di compostaggio.

Per le z. n. elementari concernenti l'esistente, il Prg propone quale obiettivo il mantenimento del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso il recupero delle unità edilizie, se necessario, ed il suo consolidamento ambientale, avvalendosi eventualmente degli spazi inedificati adiacenti o interstiziali. L'obiettivo va perseguito attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di acquisizione di aree volte a costituire fasce di protezione ambientale, da allestire attraverso idonei impianti arborei.

Nelle utilizzazioni volte a promuovere servizi pubblici, l'intervento è condizionato dalla specificazione progettuale assunta dall'amministrazione comunale.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto, conforme alle categorie di intervento di cui alla legge 05.08.1978 n.457 , confermate nel DPR 6 Giugno 2001, n. 380, ed alle disposizioni di cui al Titolo II° della presente Normativa.

La fascia di protezione all'impianto di trattamento dei residui solidi urbani, come rappresentata nei quadri normativi cartografici del Prg, elaborati P3 - P4, è inedificabile. Può essere acquisita al demanio comunale avvalendosi di trasferimento di quota di edificazione attribuita (art. 91.1), con atterraggio in zona a disciplina conforme concordata con il comune. Al trasferimento ed atterraggio va correlata la cessione al demanio comunale delle superfici di cui si è utilizzata la quota di edificazione, consensuale e gratuita. L'amministrazione provvederà alla messa a cultura dell'impianto di forestazione protettiva.

Disciplina di attuazione urbanistica.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 147 con riferimento alle modalità di acquisizione delle aree.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 151 con riferimento ad interventi su esistenti attrezzature; ed all'art. 152 con riferimento alle attrezzature di nuova edificazione.

Art. 160 Disciplina della z.e. del tipo F3.e, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, ad utilizzazione mirata alla localizzazione di attività volte a consolidare la qualificazione urbana della z.n.e. del tipo F3a (cittadella giudiziaria), comportanti spazi espositivi specializzati, e di eventuale Ente Fiera.

Disciplina di utilizzazione funzionale

L'utilizzazione prevalente della zona normativa elementare contempla le attività comportanti spazi espositivi, con eventuale gestione degli stessi attraverso Ente Fiera. Nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo, si specificano le modalità di intervento e di attuazione.

Disciplina degli interventi:

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

Disciplina dell'attuazione:

E' specificata nella disciplina di distretto, riportata al Capo VII° del presente Titolo.

ATTREZZATURE PRODUCENTI SERVIZI DI USO COLLETTIVO

Art. 161 **Disciplina della zona elementare del tipo F4, costituita da unità di suolo ad utilizzazione mirata all'insediamento di attività complementari all'amministrazione della giustizia svolta nella z.n.e. del tipo F3a, cittadella giudiziaria; nonchè ad attività volte alla produzione integrata di servizi di uso collettivo incidenti nel configurare luoghi centrali nella struttura dell'insediamento, di ruolo urbano e territoriale, quali sedi circondariali di enti e società, statali e regionali; ricettività e attività pararicettive complementari agli usi prevalenti; uffici finanziari, ed uffici privati e pubblici; galleria commerciale; impianti cinematografici multisala; parchi tematici; centri multimediali; parheggi multipiano privati, attrezzature sportive e ricreative private.**

La z.n.e. del tipo F4 è costituita da unità di suolo, con utilizzazione per attività ed attrezzature producenti servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale. Partecipa della z.n.e del tipo F4 é la sottozona del tipo F4.a, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale . Le zone normative elementari ricadono nel perimetro di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Fd4, o di distretto del tipo Fd3.

La disciplina di uso intervento ed attuazione va dedotta dalla disciplina dei "distretti di intervento" ad attuazione coordinata riportata nel successivo Capo VII°.

Art. 162 **Disciplina della z.e. del tipo F5, costituita da unità di suolo destinate ad attività producenti servizi organizzati, per la pedagogia della coltivazione agricola, l'intrattenimento ed il tempo libero, lo sport all'aria aperta, il campeggio; nonchè ai conseguenti complementi edilizi congrui con le necessità di attrezzatura dell'utilizzazione funzionale assentita.**

In aree site a nord ed a sud dell'agglomerato urbano di S. Maria, ed in aree site a sud ovest dell'agglomerato urbano di Sant'Andrea, il Prg individua zone elementari del tipo F5, comprendenti aree ad attuale uso agricolo rientranti nel perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo.

Il Prg conferma per tali aree l'attuale destinazione di uso, indirizzandola alla produzione di servizi convenzionati con il comune connessi alla pedagogia della produzione agricola; alla riqualificazione paesaggistica perseguita attraverso riforestazione produttiva; nonché alle attività collettive all'aria aperta, rendendo praticabili le azioni differenziate che consentano di promuovere la valorizzazione dell'attuale uso, da specificare attraverso progetti di intervento.

Le scelte formulate attraverso il Prg si fondano di conseguenza su ricognizione dei caratteri del suolo delle specifiche aree, sull'individuazione delle qualità differenziate dedotte dalle differenti condizioni di accesso, di relazione ai nuclei insediativi, di microclima, di condizioni morfologiche.

I quadri cartografici del Prg restituiscono il ruolo strutturante che nel

progetto si attribuisce alle zone in oggetto. Le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse nel perimetro delle specifiche zone elementari sono definite nella presente normativa.

Disciplina di utilizzazione

Con lo scopo di agevolare la fruizione degli elementi dell'ambiente naturale, si persegue la conservazione ed il rafforzamento dell'uso agricolo del suolo in ambito urbano, del patrimonio botanico e della rete relazionale, attrezzando l'area con opere di forestazione produttiva ad andamento lineare lungo i viadotti o tratte di viabilità, quali pioppeti irrigui; attrezzature configuranti percorsi in ambiente arborato, da generare; luoghi di sosta e ristoro, integrati nell'ambiente naturale; attrezzature per il campeggio; nuclei di attrezzature per lo sport ed il gioco non inquinanti ed ambientalmente compatibili, da promuovere avvalendosi del recupero di elementi esistenti, o di adattamento di suoli idonei per consistenza e giacitura.

E' quindi consentita la sistemazione delle coltivazioni agricole, o la loro trasformazione con realizzazione di impianti arborati o a prato, di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di impianti per il campeggio, di nuclei di attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi, comprensivi dei necessari servizi, le attrezzature per il golf.

Disciplina di intervento.

Alle sistemazioni agricole si applicano gli indici di edificabilità di cui alla disciplina delle zone agricole, con formazione di progetto esteso alla sistemazione forestale e dei percorsi, e definente i servizi di pedagogia da convenzionare con il comune.

- Interventi sul patrimonio agricolo - forestale

Per gli interventi sul patrimonio costituito dagli spazi non costruiti sono ammessi :

- il restauro delle coltivazioni agricole, e degli spazi non costruiti.
- la riconversione agricola delle aree in abbandono, con immissione di essenze anche arboree a finalità produttiva, quali pioppeti, coerenti con le caratteristiche dei suoli e delle coltivazioni. Si sollecita in particolare la costituzione di fasce arborate di idonea profondità (mt. 60.00) lungo i nuovi viadotti ferroviari, con la scopo di mitigarne l'impatto nella configurazione paesaggistica comunale. Si sollecita altresì la piantumazione arborea nelle fasce di protezione dei nastri stradali, dichiarate inedificabili in applicazione di limitazioni sovraordinate.

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica conforme alle prescrizioni di piano, l'edilizia esistente può essere oggetto di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le unità edilizie che versano in condizioni di totale abbandono ed in condizioni tecnologiche precarie, nonché le unità edilizie ad utilizzazione incompatibile, possono essere demolite (intervento comportante demolizione senza ricostruzione), trasferendo i volumi delle unità edilizie esistenti su aree pubbliche concertate con l'amministrazione comunale.

Gli interventi vanno specificati in apposito strumento di attuazione, nella forma di progetto unitario con correlata convenzione.

- Interventi sulla rete di relazione

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di nuovi percorsi , pedonali, ciclabili, equestri, con le caratteristiche di cui all'art. 154 (interventi nella rete di relazione)

Sono ammessi interventi volti alla realizzazione di attrezzature per l'accoglienza del pubblico, che si avvalgano delle quote di edificabilità attribuite alle zone agricole. E' consentita la sistemazione di piazzole di sosta da realizzarsi in corrispondenza di punti di interesse naturalistico o relazionale, mediante rinetto della flora infestante, allontanamento e successivo abbruciamento del materiale di risulta, piccoli pareggiamenti degli avvallamenti presenti sulla superficie e allontanamento di pietre malferme. E' consentita la sistemazione di panchine e capanni per il ricovero in caso di maltempo che dovranno essere rimovibili e realizzati esclusivamente in legno, ad esempio di castagno. I capanni per il ricovero in caso di maltempo dovranno essere realizzati esclusivamente attraverso la messa in opera di una struttura portante in pali di legno, ad esempio di castagno, infissi direttamente nel terreno, senza alcun tipo di tompagnatura esterna od interna e senza la realizzazione di alcun basamento, ad eccezione di tavolato in legno di castagno da disporre tra i piedritti della struttura portante, tipo palafitta, ad una distanza max. dal suolo di mt. 0.20. La struttura portante di copertura dovrà essere realizzata in legno di castagno e disposta a falde inclinate ricoperte da tegole in cotto.

- Nuove utilizzazioni

Utilizzazioni modificative dell'attuale uso agricolo mirate alla costituzione di impianti per il campeggio, o di nuclei di attrezzature scoperte per il gioco libero, lo sport dei giovanissimi ed il golf, comprensivi dei necessari servizi, sono consentite per unità di suolo di estensione maggiore di ettari due. Partecipa della utilizzazione a campeggio o per il gioco del golf la realizzazione di impianti igienico-sanitari e di sicurezza; nonché di attrezzature sportivo ricreative complementari.

Per gli interventi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Indice di edificabilità territoriale, Slp/ST; nelle attrezzature per il campeggio l'indice va riferito al rapporto tra superficie di piazzola, e superficie territoriale della unità di suolo ad attuazione coordinata : 0,10 mqsl/mqst (quindici piazzole ad ettaro).
- b) Superficie integrata ad uso funzionale dell'attività produttiva: 75% della superficie territoriale.
- c) Superficie destinata a standard di attrezzatura di pertinenza della specifica attività; nelle attrezzature per il campeggio l'indice va riferito al rapporto tra superficie destinata a standard e superficie per piazzola, con minimo di 2.5 mq / mq. piazzola.
- d) Superficie fondiaria ad uso della specifica attività: 40% della superficie territoriale.
- e) Superficie destinata a percorsi: 20% della superficie integrata.
- f) Dimensioni minime della piazzola: 60 mq
- g) Indice di piantumazione: 6 alberi di essenze pregiate ogni piazzola

- h) Superficie permeabile: 70% della superficie fondiaria.
- i) Indice di uso per piazzole riferito alla superficie netta di campeggio, detratta dalla superficie integrata: 1/4 max (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)
- l) Dimensioni minime di unità di suolo: mq. 20.000
- m) Dimensioni minime del lotto integrato: mq.15.000
- n) Superficie compensativa : 25% della superficie territoriale.

In applicazione dei criteri di perequazione urbanistica, la superficie compensativa va ceduta consensualmente e gratuitamente al comune.

Nell'allestimento di giardini, sono da utilizzarsi specie arboree ed arbustive locali in funzione di un corretto inserimento nel paesaggio circostante ed a difesa da disturbi esterni ed interni quali rumore, polvere. Le piantagioni di bordo dovranno sostituire o mascherare le recinzioni. Le superfici interne soggette a maggiori sollecitazioni devono essere caratterizzate da tipi di pavimentazioni permeabili e le restanti superfici sistemate a prato o altro tipo di vegetazione.

Disciplina di attuazione:

La zona elementare del tipo F5 viene perimetrata nella rappresentazione cartografica del Prg come unità di suolo a destinazione specializzata che trae motivazione dal carattere monovalente della risorsa suolo.

L'attuazione conforme ai suddetti indici e parametri può ricorrere all'intervento indiretto, o all'intervento diretto.

Attuazione indiretta (TITOLO III, Capo III)

Qualora il Comune non provveda tramite strumento urbanistico esecutivo, può ricorrersi per l'attuazione degli interventi a altro strumento di iniziativa privata.

Attuazione diretta (TITOLO III, Capo VB)

E' ammesso l'intervento diretto con concessione unica convenzionata (Progetto Unitario di cui all'art.77, Titolo II), e nel rispetto delle norme generali e specifiche di zona ed alle prescrizioni della presente normativa. I promotori dovranno predisporre Progetto Unitario di cui all'art. 77 della presente normativa e lo schema di convenzione. Gli usi consentiti si attuano avvalendosi della superficie integrata.

Tra i servizi complementari all'attività di campeggio é consentita la realizzazione di un'abitazione ad uso residenziale a fini gestionali.

Gli interventi devono risultare oggetto di convenzione. La convenzione definirà gli impegni del concedente e del concessionario, atti a assicurare la idoneità insediativa. Sono a carico del concessionario gli oneri connessi alle opere a rete anche esterne all'area di insediamento, necessarie onde perseguire l' idoneità insediativa; nonché l'installazione di impianti di trattamento dei reflui.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI AD USO DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE CONNESSI AL TRASPORTO

Art. 163 Disciplina della zona elementare del tipo Ft, caratterizzata da superfici per impianti ferroviari, e correlate zone elementari ad uso di attrezzature ferroviarie e relativi servizi (Ferrovia Fs, Ferrovia regionale Alifana, Stazioni, tramvia leggera urbana)

L'utilizzazione delle zone avviene in base a programmi e progetti d'iniziativa delle competenti amministrazioni, concordati con il comune. Sono strumenti d'intervento le singole concessioni e autorizzazioni. Una quota di aree e di volumetrie non superiore al 20% del totale può essere utilizzata per residenze di servizio ad esclusivo uso del personale ferroviario.

Con riferimento allo spazio pubblico destinato al trasporto su sede specializzata di ruolo locale, rappresentato come tramvia urbana, la rappresentazione tipo morfologica e funzionale proposta negli elaborati del Prg consente l'attuazione diretta degli interventi, sulla base di progetto edilizio delle opere.

163/1 - Disciplina dell'uso delle fasce di rispetto ad impianti fissi su ferro

Il tracciato degli impianti della rete ferroviaria genera inedificabilità della fascia limitrofa di suolo. 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' consentito l'intervento di manutenzione dei fabbricati esistenti localizzati nel perimetro della fascia di rispetto. Possono applicarsi le disposizioni di cui all'art. 91 del presente Titolo.

Art.164 Disciplina dell'uso della zona elementare del tipo Ft, costituita da superfici stradali con ruolo matrice dell'impianto urbanistico di nuovo complesso insediativo, e correlate zone elementari ad uso di attrezzatura volte alla mobilità su gomma, ed allo scambio intermodale.

Le aree per infrastrutture stradali di comunicazione comprendono gli spazi destinati alla viabilità per la circolazione veicolare, di ruolo territoriale intercomunale, di assetto tangenziale con ruolo matrice di impianto urbano; con ruolo di impianto di complesso insediativo. Rientrano nella classe altresì i percorsi riservati per pedoni e cicli, e le relative fasce di rispetto. Le infrastrutture viarie sono:

- viabilità di ruolo territoriale (esistenti: Autostrada A1 e Tangenziale della Conurbazione Casertana; in progetto il prolungamento della Tangenziale della Conurbazione Casertana, impostato come viabilità matrice del comprensorio nord)
- viabilità di ruolo matrice di impianto urbano (in progetto, l'anello viario urbano di gronda, e la gronda nord tangente al comprensorio nord, costituito dai distretti concernenti la cittadella giudiziaria, i servizi collettivi di integrazione, il polo fieristico;
- viabilità di impianto urbano, esistente e di progetto;
- viabilità di ruolo locale, esistente e di progetto;
- percorsi pedonali e viabilità ciclabile
- assi integrati a traffico controllato con specializzazione per pedonalità e percorsi ciclabili.

Le fasce di protezione alla tratte funzionali rientrano nella zona normativa del tipo Ft. Nei nuovi interventi sono da acquisire in toto o in parte al patrimonio comunale, attraverso le procedure espropriative o risarcitorie di cui all'art. 91 del presente Titolo.

La aree ad uso della viabilità sono destinate al mantenimento, confermativo o migliorativo degli attuali caratteri delle infrastrutture; nonchè alla realizzazione o al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, ed in particolare di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonchè alla conservazione dello stato della natura.

Nelle aree rientrano gli invasi esistenti nella città consolidata, da tutelare nelle caratteristiche edilizie della pavimentazione, con divieto di eliminazione dei basoli esistenti; da tutelare con riferimento ai valori di cortina, che ne definisce gli orli; e da specializzare nelle modalità di flusso, e di utenza.

Nelle aree limitrofe alle sedi della viabilità è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione di carburante o stazioni di servizio, aventi sup. utile non superiore a 300 mq., e superficie fondiaria non superiore a 4.500 mq. Possono attuarsi interventi su superfici di maggiore estensione qualora contemplati in strumenti di pianificazione esecutiva .

Valgono le disposizioni di cui all'art. 39 e seg.ti del Titolo II° delle presenti Norme, concernenti gli interventi in opere infrastrutturali diffuse. Valgono altresì le seguenti disposizioni.

Art.165 Disciplina delle aree per la viabilità.

Nelle aree per viabilità sono ammesse opere infrastrutturali diffuse, ivi comprese quelle connesse con le esigenze della viabilità e dei trasporti, comprensive delle fasce di protezione mirate alla integrazione funzionale ed estetica, ed alla sicurezza.

165.1 Rappresentazione grafica

Il Prg nei quadri cartografici del tipo P3 - P4 rappresenta nuove tratte di viabilità urbana, limitatamente alla superficie interessata da carreggiata, configurandosi quale zona normativa del tipo Ft l'insieme costituito dalla superficie impegnata dalla tratta stradale, e dalle correlate fasce di rispetto. Le fasce di protezione in quanto dedotte causalmente dalle leggi sovraordinate, possono non risultare rappresentate nei quadri normativi cartografici del Prg. Sono comunque classificate come partecipi della z.n.e. del tipo Ft. Detti elementi sono di norma rappresentati in elaborati di piano a contenuto funzionale e tipo morfologico (elab. P4 – P6), laddove conformi alle zone normative.

I progetti unitari di intervento, gli strumenti urbanistici attuativi, i progetti edilizi, che conseguiranno nel corso della gestione urbanistica del Prg, definiranno con accuratezza aggiuntiva alla rappresentazione grafica assunta negli elaborati del Prg i marciapiedi e gli allestimenti di corredo al nastro stradale, sulla base delle caratteristiche dello spazio destinato a strada indicate nel Prg.

165.2 Superfici impegnate da manufatti stradali di nuova configurazione, e dalle fasce di protezione: procedimento compensativo

165.2.1. Modalità di utilizzazione

Le superfici impegnate da manufatti stradali di nuova configurazione, e le aree configuranti fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, partecipi della z.n.e. del tipo Ft, sono utilizzabili con riferimento all'obiettivo assunto, ed inedificabili con riferimento a nuove costruzioni di unità edilizie.

Le aree oggetto di limitazione della modalità d'uso sono destinate all'invaso stradale, e, a questo intervento correlate, a percorsi pedonali e ciclabili; a spazi per il parcheggio, pubblico o privato; a piantumazioni e sistemazione a verde; a spazi per attività collettive prive di volumetrie; a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

165.2.2. Acquisizione al patrimonio comunale

Le aree sono da acquisire attraverso procedimento espropriativo. Può altresì esercitarsi il procedimento risarcitorio, qualora condiviso dagli aventi diritto, fondato sui criteri di cui al presente Titolo, art. 91. Il procedimento acquisitivo al patrimonio comunale è da promuovere nell'attuazione di distretti di intervento comportanti la nuova costruzione, le cui prestazioni funzionali sono condizionate dalla realizzazione della nuova viabilità matrice di impianto urbano risultando partecipi di comprensorio di trasformazione attraverso nuova urbanizzazione. Lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica, o il progetto unitario convenzionato, dovranno inglobare le tratte di viabilità e fasce di protezione correlate alla configurazione del distretto. L'accordo negoziale dovrà specificare le modalità di attuazione delle tratte di viabilità matrice, e gli impegni conseguenti.

E' consentito nelle aree di rispetto stradale l'uso agricolo - forestale, e la localizzazione di impianti di distribuzione carburante, adeguatamente intervallati.

Per l'edificazione esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale qualora si proponga l'adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario.

165/3 Disciplina della zona elementare Ft , inglobante superficie di agglomerato urbano ad uso di attrezzatura volta allo scambio intermodale, quale terminal bus, o nodalità urbana connessa alla rete di trasporto urbano su ferro.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 152, concernenti le esistenti attrezzature; ed all'art. 153, concernenti le nuove attrezzature.

165/4- Prescrizioni qualitative negli interventi di nuovo impianto

Le costruzioni devono comprendere le sistemazioni di suolo interne all'infrastruttura, ovvero interposte tra questa e le proprietà private contermini, con riferimento al necessario raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti sagomato di terreno; alla collocazione di alberature e sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno di eventuali incroci; con riferimento alle tecniche di realizzazione di muri di contenimento, e loro rivestimento.

Le piste ciclabili devono risultare conformi alle disposizioni di cui al decreto del M. LL.PP. 30 Novembre 1999, n. 557.

Valgono le disposizioni di cui alla L. 26 Ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, art. 8, comma 3, richiamate nel Titolo II, concernenti la documentazione di impatto acustico delle opere viabilistiche.